

Vinci Shopping Centers FII

Apresentação Institucional – Março 2021

VINCI partners

Vinci Partners

Visão Geral

Gestora independente de investimentos com R\$ 50 bilhões de ativos sob gestão. Atuando nos setores de **Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria**, a Vinci combina flexibilidade e criatividade com disciplina e resiliência

R\$ 50 BILHÕES SOB GESTÃO

270 FUNDOS/VEÍCULOS

34 SÓCIOS



+R\$ 5,0 bilhões de ativos sob gestão



Fonte:
¹ Valor de Mercado (data de referência 26/02/2021) + PL Fundos Imobiliários não-listados e não considera VIUR, que está em fase de captação
² Valor comprometido total
³ PL Fundo de Investimento em Participações (FIP RE) + Imóvel Grande Center

Destaques



+R\$ 5,0 bilhões

em ativos
sob gestão



Experiência

Equipe liderada
por gestor com
mais de 26 anos
de experiência no
setor, tendo
vivido todas as
fases do ciclo de
mercado
imobiliário



+650 mil m²

de ABL própria
em seus 36 ativos
sob gestão



**Relação com
Investidores**

plataforma de RI
que inclui
relatórios
mensais,
webinars
trimestrais e
podcasts



+300 mil

número de
investidores dos
FIIs listados da
Vinci¹

VINCI SHOPPING CENTERS FII

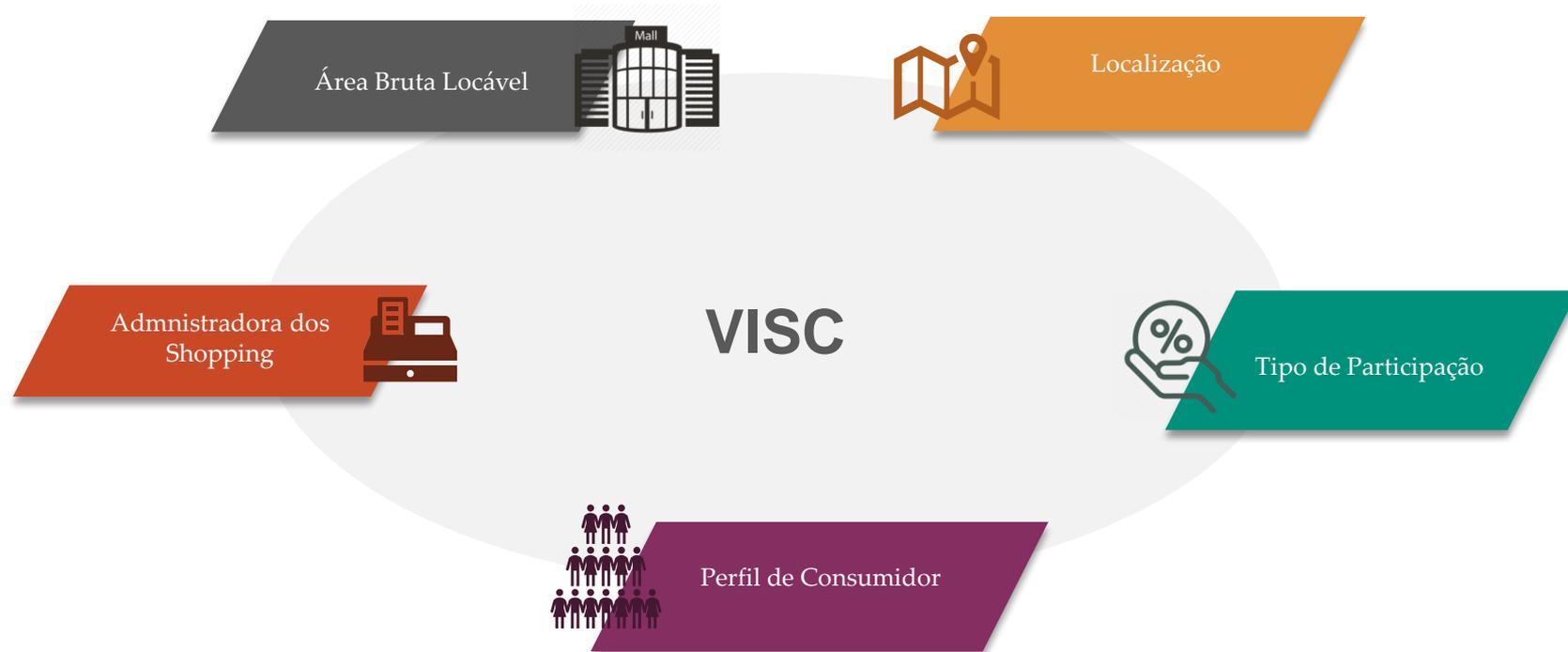
O maior fundo imobiliário da B3 em número de participações diretas em shopping centers



Vinci Shopping Centers FII

Estratégia do Fundo

Fundo de gestão ativa e estratégia flexível de aquisição de shoppings com objetivo de constituir um portfólio diversificado em termos de:



Vinci Shopping Centers FII

Destaques



+R\$ 1,6 bilhão

Valor de mercado
do Fundo



159,7 mil m²

de ABL própria
em seus 15 ativos
sob gestão



Fundo
Premiado

Vencedor da
categoria prata de
melhor fundo da
indústria em 2020
(Infomoney –
IBMEC)¹



+189 mil

número total de
investidores, em
todos os estados
do país



43,2%

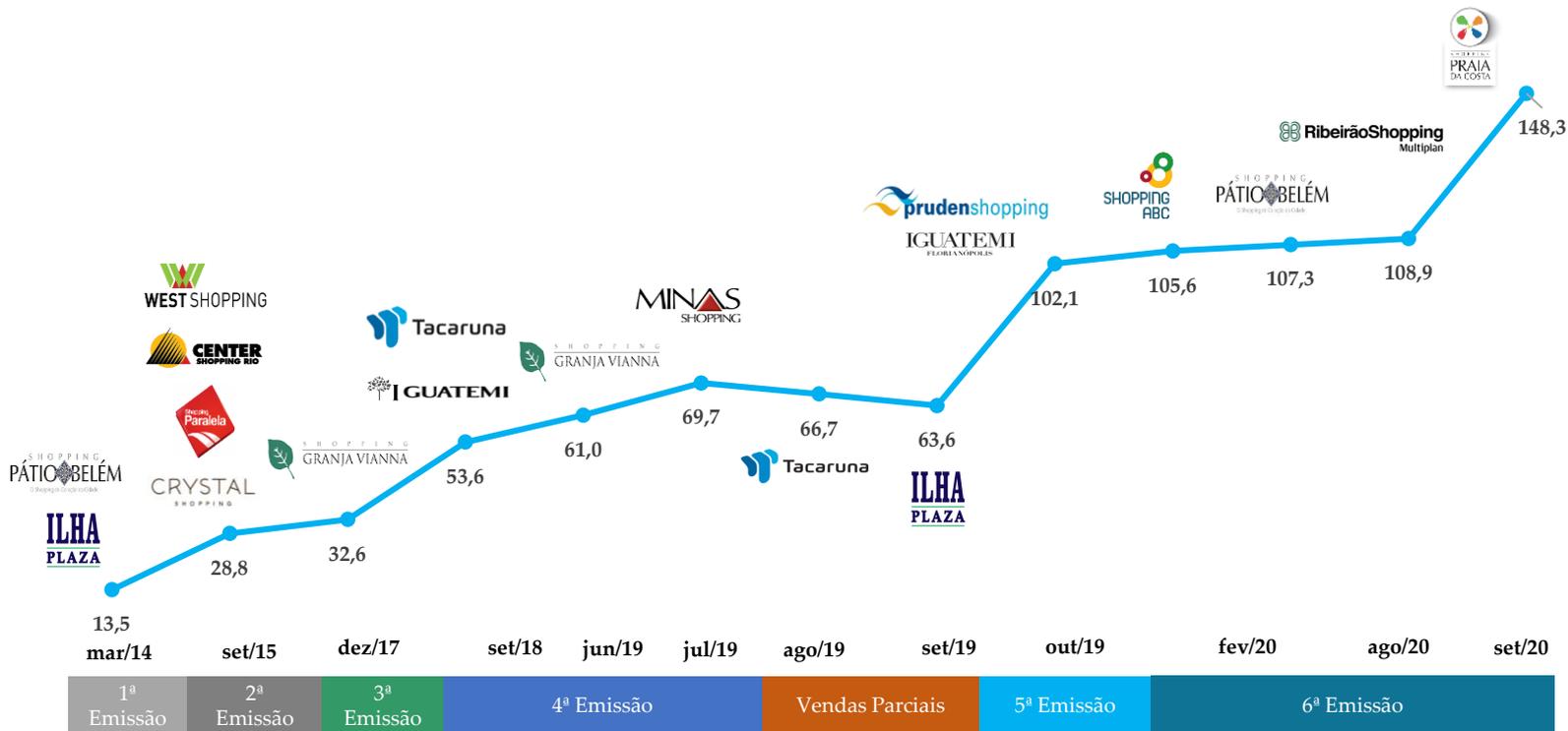
retorno líquido
total desde o IPO,
o equivalente a
286% do CDI
líquido²

¹ Fonte Infomoney

² Desde o IPO do Fundo em Outubro de 2017 até a data base de 30 de Novembro de 2021.

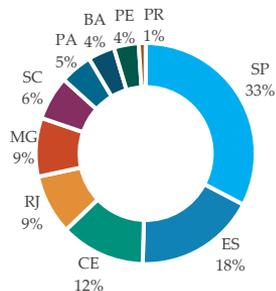
Vinci Shopping Centers FII

Histórico de Investimentos Realizados pelo Fundo – Evolução da ABL própria do Fundo em mil m²

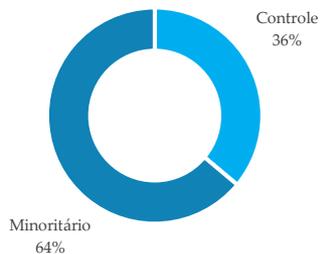


Portfólio com 15 ativos distribuídos em 10 estados brasileiros, com 148,3 mil m² de ABL Própria e administrados por 9 administrados distintas

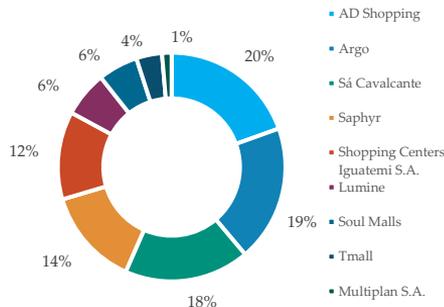
%NOI Próprio por Estado



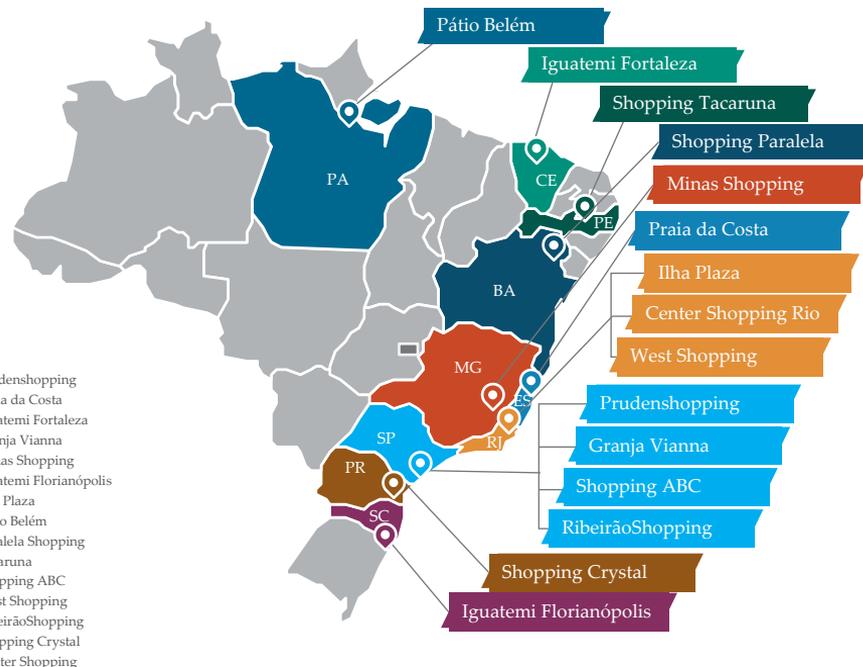
%NOI Próprio por Tipo de Participação



%NOI Próprio por Administrador



%NOI Próprio por Ativo



Portfólio

100% do Prudenshopping



Localização:
Presidente Prudente, SP
Adm:
Argo
ABL Total:
32.216 m²

98,5% do Praia da Costa



Localização:
Vila Velha, ES
Adm:
Sá Cavalcante
ABL Total:
40.580 m²

15% do Iguatemi Fortaleza



Localização:
Fortaleza, CE
Adm:
SCI S.A.
ABL Total:
89.988 m²

49% do Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm:
Saphyr
ABL Total:
30.376 m²

19,1% do Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm:
AD Shopping
ABL Total:
45.749 m²

30% do Iguatemi Florianópolis



Localização:
Florianópolis, SC
Adm:
Lumine
ABL Total:
21.109 m²

34,4% do Ilha Plaza



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm:
Soul Malls
ABL Total:
21.678 m²

21,4% do Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm:
AD Shopping
ABL Total:
21.648 m²

Portfólio

11% do Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm:
Saphyr
ABL Total:
40.191 m²

10,0% do Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm:
Tmall
ABL Total:
44.829 m²

7,3% do Shopping ABC



Localização:
Santo André,
SP
Adm:
AD Malls
ABL Total:
47.375 m²

7,5% do West Shopping



Localização:
Rio de Janeiro,
RJ
Adm:
Argo
ABL Total:
42.390 m²

3,3% do RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto,
SP
Adm:
Multiplan S.A.
ABL Total:
74.988 m²

17,5% do Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm:
Argo
ABL Total:
15.124 m²

7,5% do Center Shopping Rio



Localização:
Rio de Janeiro,
RJ
Adm:
Argo
ABL Total:
17.191 m²

Rentabilidade do Fundo¹

A rentabilidade acumulada total bruta¹ do Fundo desde o seu IPO² é de 47,9%, o equivalente a 221% do CDI líquido no mesmo período. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 27,9%.

Rentabilidade Bruta do Fundo



A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Vinci Shopping Centers FII

Gestão Ativa

Cumprindo seu mandato de gestão ativa, o Gestor realizou vendas parciais do Ilha Plaza e Shopping Tacaruna no segundo semestre de 2019 por 13,8% acima do valor patrimonial e TIR Média de 31,7% a.a.

ILHA PLAZA

- Compra de 49% do shopping em março de 2014 @ 9,7% cap rate
- Venda parcial de 14,6% do shopping em julho de 2019 @ 6,7% cap rate
- Taxa Interna de Retorno nominal: 16,4% a.a.
- Venda realizada 19,0% acima do valor patrimonial

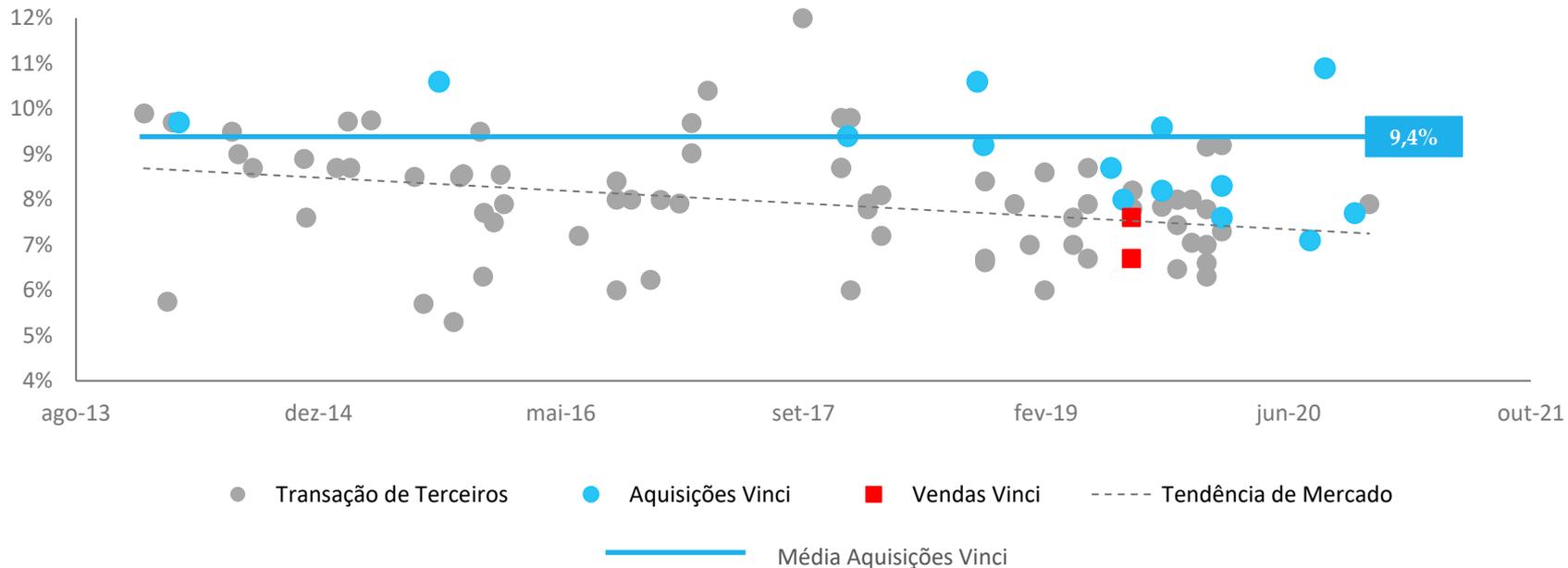
Tacaruna

- Compra de 16,7% do shopping em setembro de 2018 @ 10,6% cap rate
- Venda parcial de 6,7% do shopping em julho de 2019 @ 6,7% cap rate
- Taxa Interna de Retorno nominal: 49,1% a.a.
- Venda realizada 7,9% acima do valor patrimonial

Vinci Shopping Centers FII

Gestão Ativa

O VISC vem desde 2014 consistentemente fazendo aquisições acima e vendas abaixo do *cap rate* médio de mercado.



Vinci Shopping Centers FII

Risco x Retorno

O Fundo foi a **melhor alternativa em risco x retorno** desde seu IPO¹ em 2017, quando comparado a outros FIIs semelhantes e companhias abertas do segmento.



¹ Em novembro de 2017



Rio de Janeiro

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo

55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar Jardim Paulistano - 01452-000

Recife

55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York

1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
10017