

Vinci Shopping Centers FII

Apresentação Institucional – Janeiro 2021

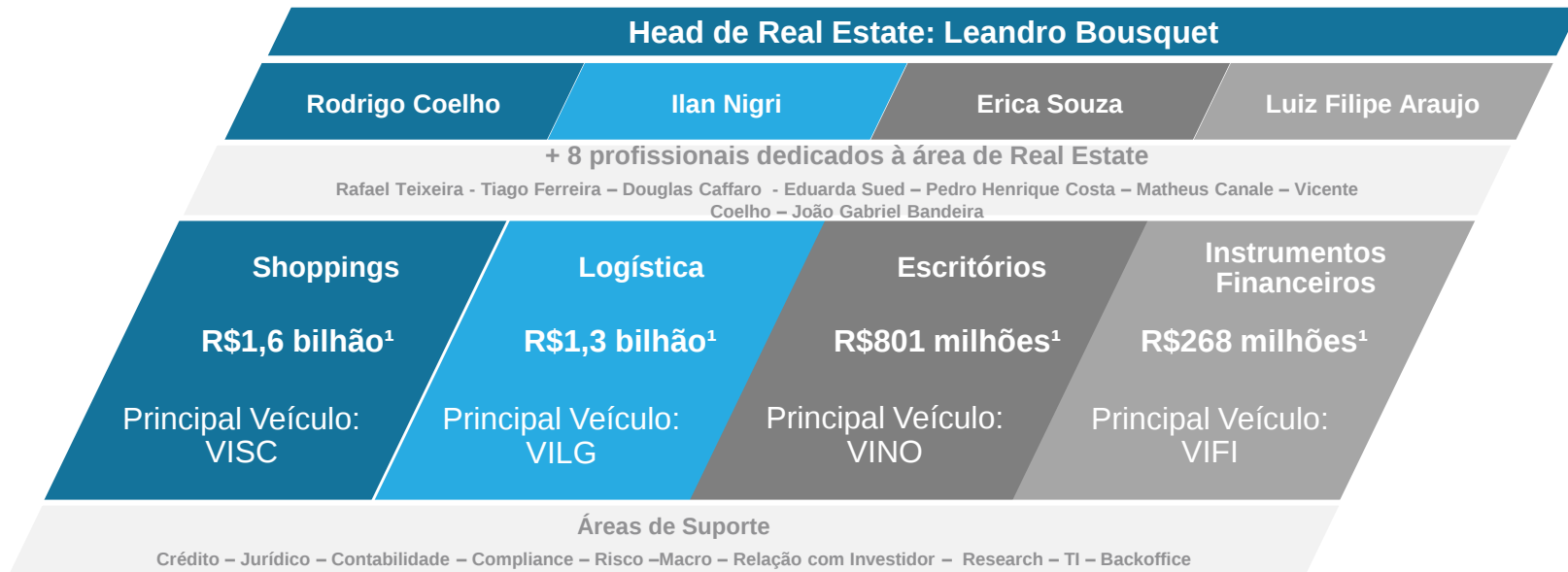


Visão Geral

Gestora independente de investimentos com R\$ 48 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\$ 4,1 bilhões de ativos sob gestão



¹ Soma do Valor de Mercado dos fundos negociados na B3 e Patrimônio Líquido dos demais fundos (30/10/2020)

Destaques



+R\$ 4,1 bilhões

em ativos
sob gestão



Experiência

Equipe liderada
por gestor com
mais de 25 anos
de experiência no
setor, tendo
vivido todas as
fases do ciclo de
mercado
imobiliário



+620 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



+280 mil

número de
investidores dos
FIIs listados da
Vinci¹

VINCI SHOPPING CENTERS FII

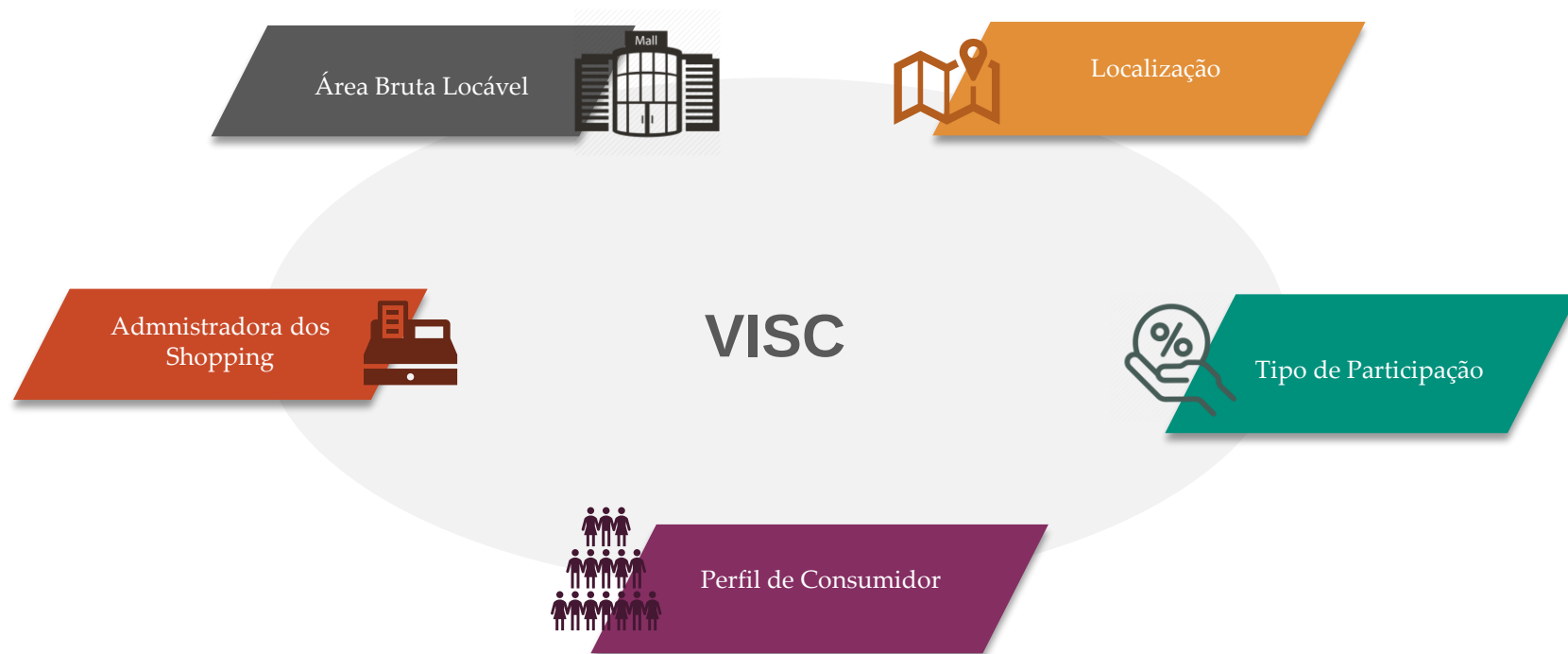
O maior fundo imobiliário da B3 em número de participações diretas em shopping centers



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



+186 mil

número total de
investidores, em
todos os estados
do país



45,2%

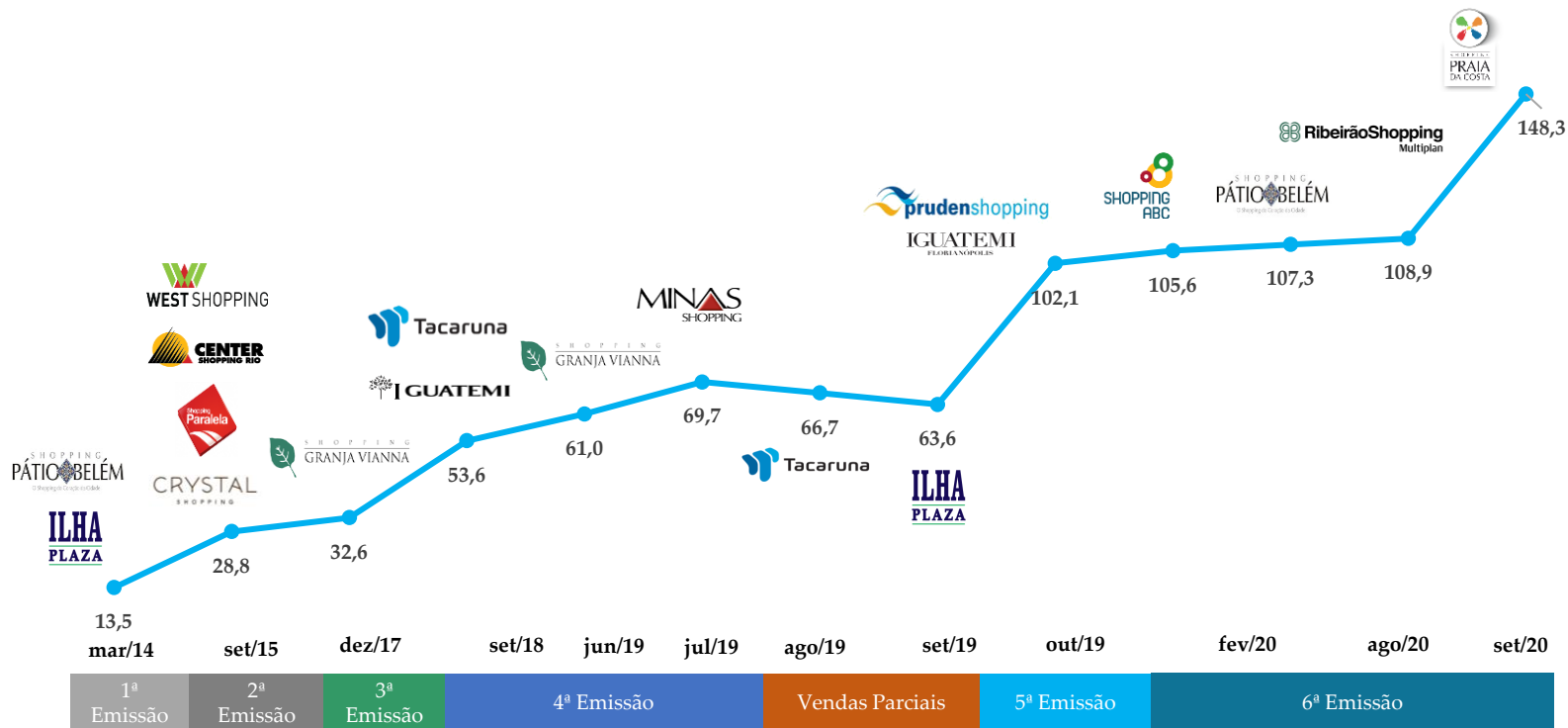
retorno líquido
total desde o IPO,
o equivalente a
308,3% do CDI
líquido²

¹ Fonte Infomoney

² Desde o IPO do Fundo em Outubro de 2017 até a data base de 30 de setembro de 2020.

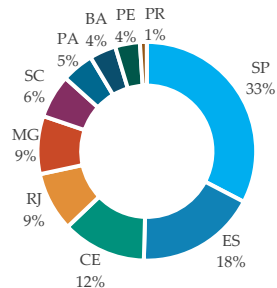
Vinci Shopping Centers FII

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

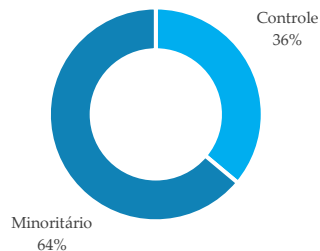


Portfólio com 15 ativos distribuídos em 10 estados brasileiros, com 148,3 mil m² de ABL Própria e administrados por 9 administrados distintas

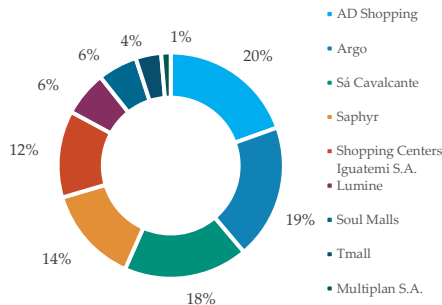
%NOI Próprio por Estado



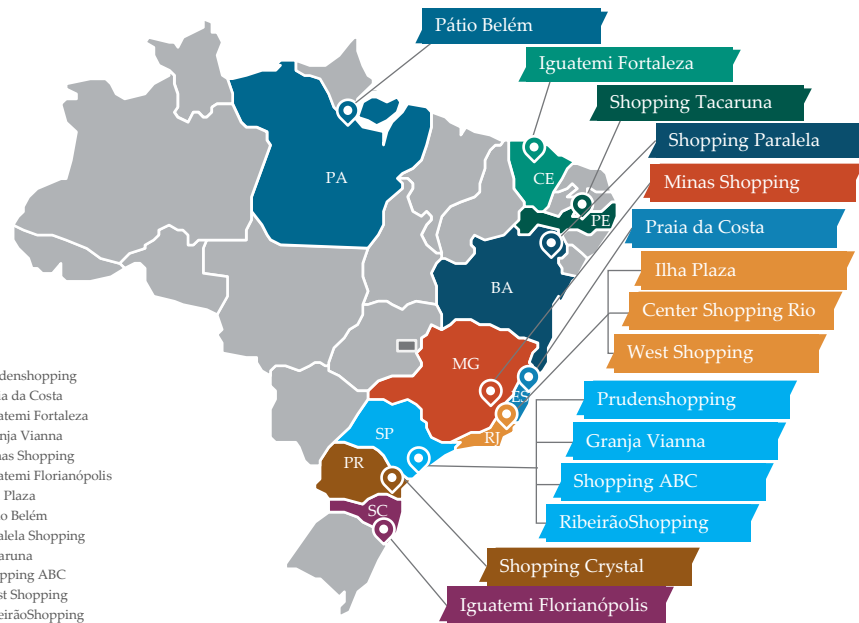
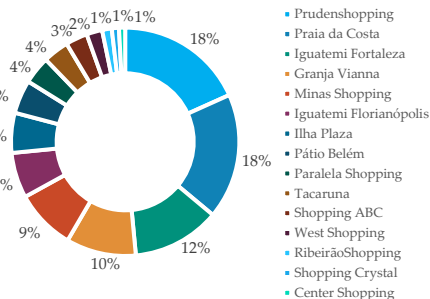
%NOI Próprio por Tipo de Participação



%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

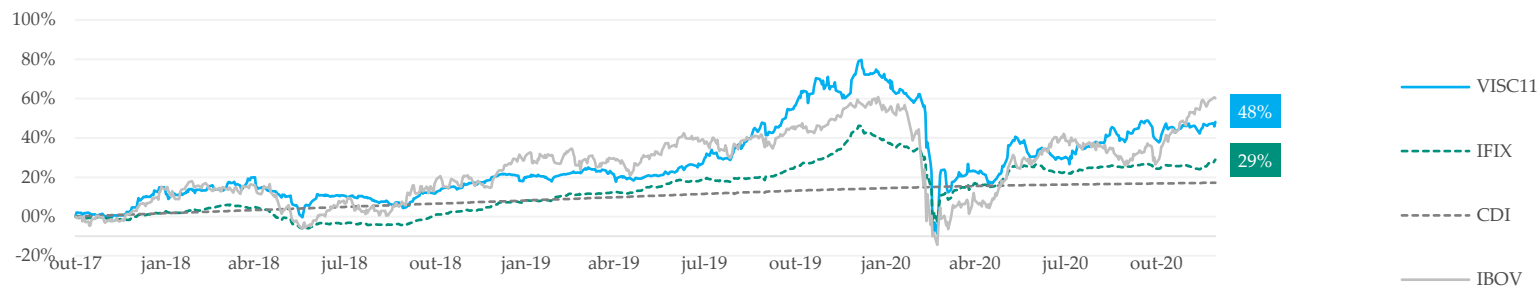


Localização:
Rio de Janeiro,
RJ
Adm:
Argo
ABL Total:
17.191 m²

Vinci Shopping Centers FII

Rentabilidade do Fundo¹

A rentabilidade acumulada total bruta¹ do Fundo desde o seu IPO² é de 48,1%, o equivalente a 329,5% do CDI líquido no mesmo período. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 28,9%.



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

¹Rentabilidade bruta total incluindo variação da cota e rendimentos distribuídos

²Em novembro de 2017 até 30 de outubro de 2020.

Fonte: Gestor

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.



- 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



- 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

Gestão Ativa

Gráfico de dispersão mostrando a evolução da taxa de aquisição de clientes (Aquisições Vinci) em comparação com a taxa de transação de terceiros (Transação de Terceiros) e a tendência de mercado (Tendência de Mercado) ao longo do tempo (de agosto de 2013 a outubro de 2021).

Legenda:

- Transação de Terceiros (Pontos cinza)
- Aquisições Vinci (Pontos azuis)
- Vendas Vinci (Quadrados vermelhos)
- Tendência de Mercado (Linha tracejada)
- Média Aquisições Vinci (Linha sólida azul)

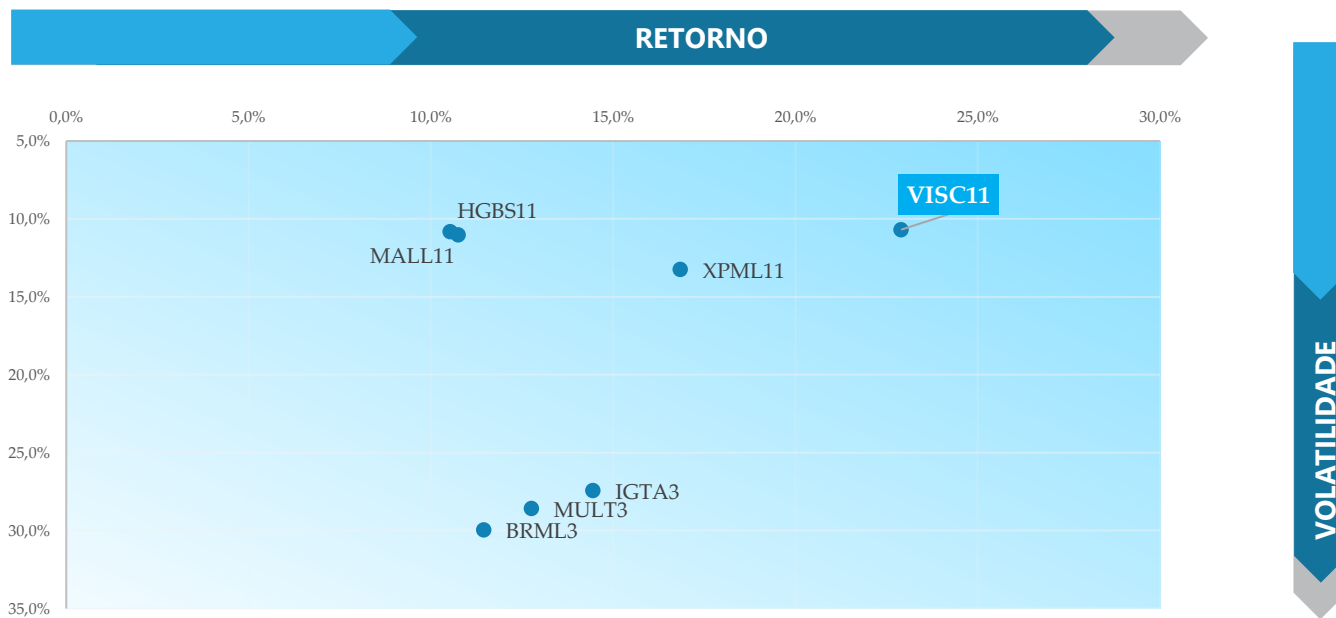
O eixo Y representa a taxa de aquisição de clientes, variando de 4% a 12%. O eixo X representa o tempo, com marcos em agosto de 2013, dezembro de 2014, maio de 2016, setembro de 2017, fevereiro de 2019, junho de 2020 e outubro de 2021.

A taxa de aquisição de clientes (Aquisições Vinci) é geralmente superior à taxa de transação de terceiros (Transação de Terceiros) e à tendência de mercado (Tendência de Mercado). A média das aquisições de clientes é destacada por uma linha sólida azul com o valor de 9,4%.

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