

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado VINCI RENDA
IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII)
(CNPJ no 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Relatório do auditor independente

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações contábeis
Em 31 de dezembro de 2017

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração da mutação no patrimônio líquido

Demonstração do fluxo de caixa - método direto

Notas explicativas às demonstrações contábeis

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Administradores e Cotistas do
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII (Anteriormente Denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações contábeis

Examinamos as demonstrações contábeis do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e de seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes Notas Explicativas, incluindo o resumo das principais práticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis referidas acima apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

O Fundo é detentor de propriedade para investimento que correspondem à 106,77% do seu patrimônio líquido. A determinação do valor justo da propriedade para investimento requer estimativas com alto grau de julgamento para sua mensuração, com premissas preparadas e revisadas pela Administração. Conforme Nota Explicativa nº 7, a Administração do Fundo contrata especialista externo para avaliação das propriedades para investimento ao menos uma vez ao ano, a qual utiliza a metodologia de Fluxo de Caixa Descontado (FCD) para realização desta avaliação. Devido a representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, consideramos que este é um principal assunto de auditoria.

Reconhecimento de receita

Conforme Nota Explicativa nº 6, o Fundo possui receitas provenientes de locações comerciais, estacionamento e demais receitas imobiliárias relacionadas a atividade de Shopping Center, com alto grau de conferência. Devido a representatividade desses valores no resultado, quantidade e complexidade dos contratos e suas particularidades consideramos que este é um principal assunto de auditoria.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administração do Fundo. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Também, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa às demonstrações contábeis.

Nossos exames não identificaram exceções relevantes nos julgamentos e premissas utilizados pela Administração do Fundo, de forma que os valores e informações divulgadas nas demonstrações contábeis estão razoáveis.

Resposta da auditoria sobre o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a avaliação da adequação e aderência das políticas contábeis adotadas pelo Fundo no reconhecimento dessas receitas, e recálculo da performance do aluguel para uma amostra de contratos com lojistas. Também, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na Nota Explicativa às demonstrações contábeis.

Nossos exames não identificaram exceções relevantes no reconhecimento de receita do Fundo, de forma que os valores e informações divulgadas nas demonstrações contábeis estão razoáveis.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela Administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela Administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2018.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
 (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
 (CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Balço patrimonial
 Em 31 de dezembro de 2017 e 2016
 (Valores em milhares de Reais)

Ativos					Passivos				
	dez-17	% PL	dez-16	% PL		dez-17	% PL	dez-16	
Ativos Circulantes	67.593	21,26%	13.172	14,60%	Passivos Circulantes	13.969	4,39%	25.708	
Disponibilidades	305	0,10%	13	0,01%	Obrigações de aquisições de imóveis	13.562	4,27%	25.558	
Saldo em conta corrente	305	0,10%	13	0,01%	Taxa de administração e gestão	346	0,11%	94	
Títulos e Valores Mobiliários	60.459	19,02%	13.159	14,58%	Auditoria e custódia	51	0,02%	25	
Certificados de depósito bancário	2.950	0,93%	2.721	3,02%	Consultoria e assessoria	-	0,00%	16	
Letras financeiras do tesouro	3.509	1,10%	-	0,00%	Impostos e e taxas	10	0,00%	15	
Letras de crédito imobiliário	16.767	5,27%	-	0,00%	Passivos Não Circulantes	75.154	23,64%	202.953	
Cotas de fundos de investimentos	37.233	11,71%	10.438	11,57%	Obrigações por aquisições de Imóveis	76.496	24,06%	204.440	
Outros Créditos	6.829	2,15%	-	0,00%	(-) Gastos estruturação securitização de recebíveis	(1.342)	-0,42%	(1.487)	
Receitas imobiliárias a receber	6.829	2,15%	-	0,00%	Patrimônio Líquido	317.940	100,00%	90.248	
Ativos Não Circulantes	339.470	106,77%	305.737	338,77%	Capital social	297.455	93,56%	67.200	
Ativos Realizáveis a Longo Prazo	339.470	106,77%	305.737	338,77%	(-) Custos diretamente relacionados à emissão	(13.138)	-4,13%	-	
Investimento - Propriedade para Investimento	339.470	106,77%	305.737	338,77%	Distribuições de rendimentos a cotistas	(1.953)	-0,61%	-	
Imóveis acabados	307.360	96,67%	279.468	309,67%	Reservas	35.576	11,19%	23.048	
Ajustes ao valor justo	32.110	10,10%	26.269	29,11%					
Total ativo	407.063	128,03%	318.909	353,37%	Total passivo e patrimônio líquido	407.063	128,03%	318.909	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores em milhares de Reais)

	Nota	dez-17	dez-16
Receitas de propriedades para investimentos		29.325	23.270
Receitas imobiliárias		29.325	23.270
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		5.841	25.510
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		5.841	25.510
Despesas de propriedade para investimento		(338)	(245)
Despesas de condomínio		-	(126)
Despesas de manutenções e conservações		(338)	(119)
Resultado líquido de propriedades para investimentos		34.828	48.535
Despesas de juros e atualização monetária de obrigações imobiliárias		(21.936)	(26.209)
Despesas de juros com obrigações imobiliárias		(21.936)	(26.209)
Outros ativos financeiros		2.064	1.709
Rendas de aplicações em cotas de fundos de investimentos		1.442	1.205
Rendas de títulos de renda fixa		622	499
Rendas de aplicações em operações compromissadas		-	4
Lucros com títulos de renda Fixa		-	1
Outras receitas/despesas		(2.428)	(1.591)
Taxa de Administração		(1.666)	(1.062)
Impostos e taxas		(258)	(223)
Despesa de auditoria e custódia		(195)	(116)
Despesas com estruturação CCI		(145)	(95)
Despesas advocatícias		(78)	(26)
Outras despesas administrativas		(43)	(5)
Taxa de Fiscalização CVM		(27)	(25)
Despesas de consultoria e assessoria		(23)	(214)
Outras receitas operacionais		7	175
Resultado líquido		12.528	22.444

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

12483

45

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores em milhares de Reais)

	Cotas Integralizadas	(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão	Distribuição de Resultado	Reservas	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015	67.200	-	-	604	67.804
Reservas	-			22.444	22.444
Saldos em 31 de dezembro de 2016	67.200	-	-	23.048	90.248
Integralização de cotas	230.255				230.255
(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão		(13.138)			(13.138)
Distribuição de rendimentos a cotistas			(1.953)		(1.953)
Reservas	-			12.528	12.528
Saldos em 31 de dezembro de 2017	297.455	(13.138)	(1.953)	35.576	317.940

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
(Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Em milhares de Reais)

	<u>dez-17</u>	<u>dez-16</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimentos de aluguéis	22.496	23.270
Pagamentos de taxa de administração e gestão	(1.414)	(1.051)
Pagamentos de custódia	-	(63)
Demais pagamentos	(354)	(212)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>20.728</u>	<u>21.944</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Pagamentos de juros e amortização de obrigações por aquisição de imóveis	(161.876)	-
Aquisições de propriedades para investimentos	(27.892)	(22.869)
Pagamentos de serviços de manutenções e conservações	(338)	(1.555)
Pagamento de condomínio	-	(126)
Resgate (aplicações) de títulos de renda fixa	(19.883)	2.779
Resgate (aplicações) de cotas de fundos de investimentos financeiros	(25.611)	(536)
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(235.600)</u>	<u>(22.307)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	230.255	-
(-) Custos diretamente relacionados à emissão	(13.138)	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.953)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>215.164</u>	<u>-</u>
(Redução) / aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>292</u>	<u>(363)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	13	376
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	305	13
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	292	(363)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM no 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo iniciou suas atividades em 10 de março 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. As Cotas podem ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para cada emissão de Cotas e respectiva distribuição pública, a administração e a gestão poderão restringir o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O Fundo realizou seus primeiros investimentos em março de 2014, quando concluiu a aquisição de participação em 2 shoppings centers: 49% do Shopping Ilha Plaza, localizado no bairro da Ilha do Governador, na Cidade do Rio de Janeiro, e 13,58% do Shopping Pátio Belém, localizado no centro de Belém, Pará.

Em 2015, o Fundo celebrou um acordo de co-investimento com o IPS PB - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, atual denominação do BRL II - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, por meio do qual o Fundo e o Co-Investidor, através de um fundo de investimento imobiliário gerido pelo Gestor, adquiriram conjuntamente participações em quatro shoppings, sendo a participação do Fundo de 25% do Investimento total realizado. Com isso, o Fundo adquiriu as seguintes participações: 17,5% do Shopping Crystal, localizado no bairro do Batel em Curitiba, Paraná; 11% do Shopping Paralela, localizado em Salvador, Bahia; 7,5% do West Shopping, localizado no bairro de Campo Grande, na Cidade do Rio de Janeiro; e 7,5% do Center Shopping Rio, localizado em Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Em 2017, o Fundo realizou sua terceira emissão primária de cotas, encerrada em 31 de outubro de 2017, com captação total de R\$ 230.255. Após a liquidação da oferta, o Fundo passou a ser negociado na B3 sob o código de negociação "VISC11". Os recursos captados na oferta foram utilizados para (i) pré-pagamento parcial dos CRI FII Vinci em volume de R\$133,3 milhões no primeiro dia útil após a liquidação da 3ª Emissão, e (ii) a aquisição da participação de 12,5% no Shopping Granja Vianna, localizado na região metropolitana de São Paulo.

Adicionalmente, em dezembro de 2017 o Fundo realizou novo pré-pagamento dos CRI FII Vinci, desembolsando um valor total de R\$ 2,5 milhões.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As presentes demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Instrução nos 516/11 e 517/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis foram aprovadas em 28 de fevereiro de 2018.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis

3.1. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários.

3.3. Instrumentos financeiros

- Data do reconhecimento
Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.
- Reconhecimento inicial dos instrumentos financeiros:

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características, do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos dos custos de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativo financeiro para negociação (mensurado ao valor justo por meio do resultado): Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Investimento mantido até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo e os cotistas tenham a intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

Recebíveis: Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

Essa categoria inclui as rendas de aluguéis, receitas de estacionamento, linearização contratuais a receber provenientes das propriedades para investimento e outros recebíveis.

Cotas de Fundos de Investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustadas pelo seu valor patrimonial, já líquido do imposto de renda retido, conforme valor da cota disponibilizado pelo seu administrador.

Títulos de Renda Fixa

São avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: Anbima, Sisbacen, Cetip, BM&FBOVESPA e FGV.

Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Obrigações de investimentos a pagar: representam obrigações decorrentes de custos relacionados à aquisições dos Shoppings, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação..

Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.4. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos. Os valores foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo, exceto em relação ao shopping Granja Viana, cuja aquisição foi realizada em 22 de dezembro de 2017. Para o respectivo shopping consideramos o valor de aquisição por entender que não há diferença em relação ao seu valor justo em 31 de dezembro de 2018. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas.

3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

3.6. Partes relacionadas

Para quaisquer transações entre partes relacionadas, faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram efetuadas.

Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativa e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota 3.3 apresentam, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
 (CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
 (Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa

III) Perda estimada com créditos de liquidação duvidosa (receitas imobiliárias a receber): o Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber junto aos lojistas dos Shoppings, mediante a análise dos valores a receber, incluindo a avaliação de risco de cada operação, e o seu histórico de perdas (quando aplicável), e foi considerada suficiente para cobrir eventuais perdas sobre os valores a receber.

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

- Cotas de Fundos de Investimento

Em 31 de dezembro de 2017 as cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira são:

	Administrador	Exercício 31.12.2017		Exercício 31.12.2016	
		Quantidade	Valor Contábil	Quantidade	Valor Contábil
Itaú Top Referenciado DI FIC FI	Itaú	8.768630,49	37.233	-	-
Fundo de Investimento Vinci RF CP	Bradesco	-	-	783,38	1.272
BRL Referenciado DI Longo Prazo	BRL	-	-	45.957,29	9.166
		8.768630,49	37.233	46.740,67	10.438

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimentos classificados como referenciados DI os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ou taxa Selic, de forma que no mínimo 95% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atreladas direta ou indiretamente a este parâmetro, observado que a rentabilidade do Fundo será impactada pelos custos e despesas do Fundo, inclusive taxa de administração, se houver;

O Fundo de Investimento Vinci Renda Fixa Crédito Privado buscar retorno aos seus cotistas através de investimentos em ativos financeiros disponíveis nos mercados de renda fixa, derivativos e cotas de fundos de investimento, negociados no mercado interno, sendo vedada exposição de renda variável, mercado externo e alavancagem.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII) (CNPJ nº 17.554.274/0001-25) (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.) (CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

O fundo BRL Referenciado DI Longo Prazo, que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos componentes de sua carteira estejam atrelados, direta ou indiretamente, a este parâmetro.

No exercício foram apropriadas receitas no montante de R\$ 1.442, registrada na rubrica de Rendas de cotas de Fundos de Investimentos (2016 - R\$ 1.205 de Rendas de cotas de Fundos de Investimentos).

- Títulos de Renda Fixa

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o Fundo possui a seguinte composição de títulos de renda fixa:

Títulos de Renda Fixa	Tipo	Vencimento	31/12/2017		31/12/2016	
			Custo (*)	Valor de Mercado	Custo (*)	Valor de Mercado
Letras Financeiras do tesouro - LFT Pós	Título Privado	Acima de 365 dias	3.509	3.509	-	-
Certificados de Depósito Bancário (97,5% do CDI)	Título Privado	Acima de 365 dias	2.950	2.950	2.721	2.721

(*) é o valor de aquisição acrescido dos rendimentos a serem apropriados até a data do seu vencimento.

(**) Prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento

Os Certificados de Depósitos Bancários encontram-se dados em garantia através de cessão fiduciária em função da obrigação assumida por conta das aquisições dos shoppings Ilha Plaza e Shopping Belém, conforme divulgado na nota 8.

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Créditos Imobiliários.

Emissores	Quantidades	Custo	Valor de Mercado
Caixa Econômica Federal	1	11.730	11.730
Banco ABC Brasil	4.900	5.036	5.037

As letras de créditos imobiliários (LCIS) foram atualizadas pela variação dos respectivos indexadores e das taxas de juros de cada papel.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
 (CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
 (Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

6. Contas a receber

Compreendem os recebíveis imobiliários originados principalmente por locações comerciais a lojistas, receitas de estacionamentos, linearização de contratuais e demais direitos creditórios das operações imobiliárias realizadas nos shoppings.

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possui o montante de R\$ 6.828 referente a contas a receber de créditos imobiliários.

7. Propriedades para Investimentos

7.1 Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2017 o os imóveis integrantes da carteira são:

Shopping	m2 Área Total (ABL)	m2 Área Construída	Endereço	Estágio Atual
Ilha Plaza	21.869,00	48.256,00	Avenida Maestro Paulo e Silva 400 - Rio de Janeiro, RJ	Em operação
Shopping Paralela	40.114,45	117.581,12	Avenida Luiz Viana, 8544 , Paralela - Salvador, BA	Em operação
Shopping Pátio Belém	37.949,72	58.344,26	Travessa Padre Eutíquio 1078, Batista Campos - Belem, PA	Em operação
West Shopping	41.256,74	110.704,61	Estrada do Medanha 555, Campo Grande - Rio de Janeiro, RJ	Em operação
Shopping Crystal	14.217,93	44.000,00	Rua Comendador Araújo 731 , Batel - Curitiba, PR	Em operação
Center Shopping Rio	15.163,13	42.491,75	Avenida Geremário Dantas 404 - Rio de Janeiro, RJ	Em operação
Shopping Granja Viana	30.000,00	86.861,11	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho , Cotia - SP	Em operação

ILHA PLAZA

Inaugurado em abril de 1992, o Ilha Plaza é o único shopping da Ilha do Governador, bairro que possui mais de 200 mil habitantes.

A formação geográfica do bairro (uma ilha) permite ao shopping a dominância na região - o shopping mais próximo da Ilha do Governador além do Ilha Plaza é o Nova América, que fica a cerca de 13km de distância.

Os principais lojistas do Ilha Plaza são: Renner, Lojas Americanas, C&A, Leader, Casas Bahia, Centauro, Cinesystem.

O shopping é administrado pela BRMalls que possui 49% de participação no ativo.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

SHOPPING PARALELA

Inaugurado em abril de 2009 e localizado em Salvador (BA), o Shopping Paralela é um shopping regional com 40.247 m² de ABL. A área de influência do shopping é composta por famílias de alta renda, superior a R\$ 5 mil, acima da média de R\$ 3,5 mil da Cidade de Salvador. Em 2017 foi inaugurada uma estação de metrô em frente ao shopping com uma passarela de pedestres que permite acesso fácil e direto dos usuários.

Em dezembro de 2017 a BR Malls, que até então detinha 51% de participação do shopping e realizava a administração do mesmo, vendeu sua participação e a administração passou a ser realizada pela Saphyr Shopping Centers, empresa que administra mais de 10 shoppings em todo o Brasil.

Os principais lojistas do Shopping Paralela são: Renner, Riachuelo, Lojas Americanas, C&A, Le Biscuit, Fast Shop, Saraiva, UCI e Ricardo Eletro.

SHOPPING PÁTIO BELÉM

Inaugurado em outubro de 1993, o Pátio Belém foi o primeiro shopping regional da Cidade de Belém, localizado no bairro de Batista Campos, no centro da cidade e é bem atendido por transporte público e facilmente acessado por automóveis.

O shopping tem 21.567 m² de Área Bruta Locável e 37.908 m² de Área Bruta Comercial e é administrado pela AD Shopping Center, empresa independente de gestão e comercialização, líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

Os principais lojistas do Pátio Belém são Riachuelo, Lojas Americanas, C&A, livraria Leitura e o cinema Moviecom.

WEST SHOPPING

Inaugurado em setembro de 1997 o West Shopping é um shopping regional localizado na principal via comercial de Campo Grande, bairro mais populoso da Cidade do Rio de Janeiro com cerca de 330 mil habitantes de acordo com o Censo 2010 do IBGE.

O shopping tem ABL de 41 mil m² e é administrado pela AD Shopping Center, maior empresa independente de gestão e comercialização com atuação em 34 shoppings (segunda maior base de shoppings do país), líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

As principais operações do West Shopping são: Detran, Kalunga e Rio Decor, Lojas Americanas, Renner, Riachuelo, Superlar, Universidade Estácio e Kinoplex.

SHOPPING CRYSTAL

Inaugurado em novembro de 1996 o Shopping Crystal tem 14,2 mil m² de ABL e está localizado no Batel, o bairro de mais alta renda de Curitiba.

Desde 2013 quando começou a ter a concorrência de um novo shopping na região, o Shopping Crystal passou a se posicionar como um shopping de vizinhança focado em alimentação e conveniência.

Os principais lojistas do Shopping Crystal são Coco Bambu e Lojas Americanas Express, Saraiva, Bodytech, Espaço Itaú de Cinema e Madero Burger.

O shopping é administrado pela Argo, empresa independente de gestão e comercialização, liderada por Hugo Matheson e Antonio Arbex (ex-diretores da BR Malls), que contam com mais de 25 anos de experiência no mercado de shopping centers e são, também, sócios do shopping, com 10% de participação no total.

CENTER SHOPPING RIO

Inaugurado em 2001, o Center Shopping Rio é um shopping de pequeno porte com cerca de 15 mil m² de ABL, estrategicamente localizado em área de grande fluxo de pedestres no bairro de Jacarepaguá, na zona oeste da Cidade do Rio de Janeiro.

As principais lojas do Center Shopping Rio são: Renner, Lojas Americanas, Leader, salas de cinema Cinemark, além da Academia Formula, Detran e SAC da Prefeitura.

O shopping é administrado pela AD Shopping Center, empresa independente de gestão e comercialização, líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers.

SHOPPING GRANJA VIANNA

Inaugurado em novembro de 2010 o Shopping Granja Vianna possui aproximadamente 30.500m² de ABL e está localizado na região metropolitana de São Paulo com acesso por uma das principais rodovias da região (Rod. Raposo Tavares). O competidor mais próximo encontra-se a 10km de distância e diferentemente do Granja Vianna, é focado nas classes B/C.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
 (CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
 (Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Os principais lojistas do shopping são: Riachuelo, Renner, C&A, Pernambucanas e Minuto Pão de Açúcar, academia Bodytech, 5 salas de cinema Multiplex e restaurante Outback. O shopping possui ainda potencial de expansão de aproximadamente 6 mil m².

Em dezembro de 2017, o Fundo adquiriu a participação de 12,5% do shopping e simultaneamente os 87,5% residuais foram vendidos para a HSI. A administração do shopping que até então era realizada pela BR Malls passou a ser realizada pela Saphyr Shopping Centers, empresa que administra mais de 10 shoppings em todo o Brasil. A aquisição foi realizada através da compra de ações preferenciais resgatáveis da SPE Xangai Participações S.A., que por sua vez era a detentora da totalidade do Shopping Granja Vianna, sendo a totalidade de tais ações resgatadas pelo Fundo, mediante o pagamento, pela companhia ao Fundo em 02 de janeiro de 2018, do valor de resgate por meio da transferência de fração ideal correspondente a 12,5% (doze inteiros e cinco décimos por cento) do Shopping Granja Vianna. A escritura do imóvel encontra-se em fase de elaboração e registro no Registro Geral de Imóveis competente.

A movimentação do valor das propriedades para investimentos no exercício de 2017 está demonstrado na tabela abaixo:

Descrição dos Imóveis	Valor de Mercado em 31/12/2016	Aquisição	Custo Incremental	Ajuste ao Valor Justo	Valor de Mercado em 31/12/2017	(%) s/ o Patrimônio Líquido
Ilha Plaza Shopping Center	146.247	-	-	230	146.477	46,07%
Shopping Paralela	53.034	-	-	2.251	55.285	17,39%
Shopping Pátio Belém	38.620	-	10	3.172	41.802	13,15%
West Shopping	33.350	-	13	793	34.156	10,74%
Shopping Crystal Plaza	19.567	-	288	(826)	19.029	5,99%
Center Shopping Rio	14.919	-	-	221	15.140	4,76%
Granja Viana	-	27.581	-	-	27.581	8,67%
Total	305.737	27.581	311	5.841	339.470	106,77%

7.2. Determinação do valor justo dos imóveis

Os imóveis foram avaliados pela Cushman & Wakefiel Brasil, que emitiu Laudos de Avaliação na data de 31 de Dezembro de 2017, aprovados pelo Administrador. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001, NBR 14653-4 e NBR 14.653-2/2011, da A.B.T. N - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Cada propriedade de investimento possui uma configuração de variáveis que é inerente a ela e

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
 (CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
 (Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

única. No caso da avaliação das propriedades, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliado, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, o avaliador optou pela avaliação do Método da Capitalização de Renda, através do Fluxo de Caixa Descontado para a definição do valor de compra/venda.

O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Empreendimentos	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Shopping Belém	10 anos	10,00%	9,00%
Ilha Plaza Shopping	10 anos	10,25%	8,50%
Shopping Cristal	10 anos	11,25%	9,25%
Center Shopping Rio	10 anos	10,25%	8,75%
West Shopping	10 anos	10,25%	8,75%
Shopping Paralela	10 anos	10,25%	8,50%

8. Obrigação por Aquisição de Imóvel

Em 31/12/2017 e 31/12/2016 as obrigações de imóveis a pagar são compostas conforme tabela abaixo:

	31/12/2017	31/12/2016
Obrigação por aquisição (Ilha Plaza e Pátio Belém)	18.503	147.912
Obrigação por aquisição (Paralela, West e Center)	68.606	77.600
Obrigação Estacionamento Shopping Paralela	2.775	3.989
Outras obrigações a pagar	174	497
	90.058	229.998

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Obrigado por aquisição (Ilha Plaza e Pátio Belém)

Os shoppings Ilha Plaza e Pátio Belém foram adquiridos pelo Fundo em fevereiro de 2014, sendo parte do seu pagamento realizado à vista e o saldo remanescente em 145 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 11 de março de 2015 e o último em 11 de março de 2027, no valor original de R\$ 132.000. As parcelas à prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão ("Contrato de Cessão CRI Ápice") à Ápice Securitizadora S.A. ("Ápice") para emissão do CRI da 14ª série da 1ª Emissão da Ápice ("CRI Ápice") que foi registrado para negociação e liquidação na Cetip S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"). O saldo devedor do CRI Ápice em 31 de dezembro de 2017 era de R\$ 147.912 (R\$ 18.503 em 31 de dezembro de 2016).

O CRI Ápice apresenta taxa efetiva de juros de 9,40% ao ano, atualizado mensalmente, nos termos do Artigo 46 da Lei 10.931/04, de acordo com a Taxa Referencial ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil.

Para assegurar o pagamento do CRI Ápice, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, no Contrato de Cessão CRI Ápice, foram celebrados os instrumentos de garantias descritos no referido contrato, que contemplam cessão fiduciária dos recebíveis do Fundo, alienação fiduciária dos Imóveis e cessão fiduciária de CDBs.

Abaixo apresentamos as movimentações ocorridas na obrigação por aquisição de participação dos Shoppings Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio para os exercícios de 2017 e 2016.

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	Exercício findo em 31 de dezembro de 2017
Saldo no início do exercício	147.912	147.781
Despesas financeiras do exercício	13.624	17.095
Pagamentos realizados	(16.632)	(16.964)
Pagamentos antecipados da obrigação	(126.400)	-
Saldo no início do exercício	18.504	147.912

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Obrigado por aquisição (Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio)

A aquisição dos shoppings Shopping Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio ocorreu em setembro de 2015, sendo seu pagamento em parte realizado à vista e saldo remanescente em 162 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2015 e o último em 15 de maio de 2029, no valor original de R\$ 72.600. As parcelas à prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão ("Contrato de Cessão CRI Habitasec") à Habitasec Securitizadora S.A. ("Habitasec") para emissão do CRI da 53ª série da 1ª Emissão da Habitasec ("CRI Habitasec") que foi registrado para negociação e liquidação na Cetip S.A. - Mercados Organizados ("CETIP").

O CRI Habitasec apresenta taxa efetiva de juros de 9,85% ao ano e atualizado mensalmente, nos termos do Artigo 46 da Lei 10.931/04, de acordo com a Taxa Referencial ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil. O saldo devedor do CRI Habitasec em 31 de dezembro de 2017 era de R\$ 68.606 (R\$ 77.600 em 31 de dezembro de 2016).

Para assegurar o pagamento do CRI Habitasec, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, no Contrato de Cessão CRI Habitasec, foram celebrados os instrumentos de garantias descritos no referido contrato que contemplam cessão fiduciária dos recebíveis do Fundo e alienação fiduciária dos Imóveis.

Todas as despesas do CRI Ápice e CRI Habitasec, incluindo quaisquer tributos, referente a emissão e respectiva transferência da CCI, tais como registro e taxa de isso na Cetip, despesas de custódia e honorários da instituição custodiante, são despesas do Fundo ("Despesas CRIs").

Em 31 de outubro de 2017 o Fundo efetuou o pagamento antecipado parcial das dívidas do CRI Ápice e CRI Habitasec nos montantes de R\$ 123.900 e R\$ 7.600, respectivamente, desembolsando o valor total de R\$ 133.307, considerando juros e despesas relacionadas ao pré-pagamento parcial.

Posteriormente, em 22 de dezembro de 2017 o Fundo efetuou novo pagamento antecipado parcial do CRI Ápice, no montante de R\$ 2.500, desembolsando o valor total de R\$ 2.536, considerando juros e despesas relacionadas ao pré-pagamento parcial.

No exercício foram reconhecidos no resultado do Fundo, despesas de estruturação de securitizações de recebíveis no valor de R\$ 145, registrado na rubrica Despesas com estruturação CCI (2016 de R\$ 95).

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Obrigação Estacionamento Shopping Paralela

Nos termos da Escritura de Compromisso de Compra e Venda do Shopping Paralela, o Fundo assumiu perante ao vendedor a obrigação de efetuar o reembolso de um valor devido ao antigo proprietário do shopping para exploração do estacionamento quando a cobrança de estacionamento fosse permitida na cidade de Salvador. O compromisso assumido pelo Fundo foi de reembolsar ao vendedor, na proporção de participação que o Fundo adquiriu do shopping e na mesma forma de pagamento devida ao antigo proprietário que envolveu um parcelamento anual com vencimento em 2019. Em dezembro de 2017, o saldo a pagar pelo Fundo era de R\$ 2.775 (R\$ 3.989 em 31 de dezembro de 2016).

9. Gerenciamento de Risco

Riscos

Não obstante a diligência da Administração, da Gestão e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administração, da Gestão e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os fatores de risco a seguir identificados representam os principais fatores de risco do Fundo não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Risco do investimento em shopping center

O Fundo tem por objeto o investimento em shoppings center. Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no shopping centers. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping centers. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada shopping center

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no shopping center. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Não obstante, a administração dos shopping centers poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos shopping Centers ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Imóveis e os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Imóveis e/ou Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

10. Integralização, Subscrição e Resgate de Cota

Emissões

A primeira emissão de cotas, em classe e série única, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1, perfaz o montante de R\$ 39.200, sendo emitidas 39.200,0000 cotas do Fundo.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Em 23 de junho de 2015 o Fundo realizou a 2ª emissão de cotas em série única, escritural no montante de R\$ 40.000, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 476, de 16 de janeiro de 2009, tendo encerrada a oferta em 29 de setembro de 2015, na qual foi integralizado o montante de R\$ 28.000 o que corresponde a emissões de 25.422,594169 novas cotas.

Em 31 de outubro de 2017 o Fundo realizou a 3ª. emissão de Cotas do Fundo, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 5.000.000 de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 reais cada, sendo 2.302.555 Cotas subscritas e efetivamente integralizadas, por 4.483 investidores, atingindo o montante total de R\$230.255, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

(-) Custos Diretamente Relacionados à Emissão

Os custos diretamente relacionados à 3º emissão de cotas totalizaram o montante de R\$ 13.138 e estão no patrimônio líquido na rubrica "Custos Diretamente Relacionados à Emissão".

Resgate

Não é permitido o resgate de cotas.

Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas no mercado secundário, cujo código de negociação na B3 é VISC11, sendo a última cotação ocorrida no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, no valor de R\$ 104,01.

9. Patrimônio Líquido

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido do Fundo está dividido por 3.215.033,614684 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 98,8916227.

10. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

	Cálculo dos Rendimentos a Distribuir					
	2017			2016		
	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano	1o. Semestre	2o. Semestre	Ano
Resultado contábil ajustados pelos efeitos caixas acumulado de períodos anteriores (Saldo inicial)	20.529	18.773	20.529	13.897	13.020	13.897
Lucro Líquido Contábil	403	12.125	12.528	14.855	7.589	22.444
Ajustes para eliminação de efeitos não-caixa	-	-	-	-	-	-
Ajustes de Receita:	-	-	-	-	-	-
Fair value sobre propriedades de investimentos	-	(5.841)	(5.841)	(20.748)	(4.763)	(25.511)
Receita financeira de TVM não realizada	(256)	(1.047)	(1.303)	(1.374)	(523)	(1.897)
Receita Financeira Realizada de períodos anteriores	523	944	1.467	905	1.374	2.279
Receitas imobiliárias a receber	-	(6.829)	(6.829)	-	-	-
Ajustes de Despesas:	-	-	-	-	-	-
Despesas não pagas no período	144	1.144	1.288	130	142	272
Despesas Pagas referente a períodos anteriores	(142)	(879)	(1.021)	(101)	(130)	(231)
Despesas de juros incorridas	11.448	10.488	21.936	18.897	7.311	26.208
Despesas de juros pagas	(13.875)	(10.269)	(24.144)	(13.441)	(3.492)	(16.933)
Lucro Líquido contábil do período ajustado por efeito não-caixa	(1.756)	(164)	(1.920)	(877)	7.509	6.632
Valor Distribuído	-	(1.961)	(1.961)	-	-	-
Valor a Distribuir	-	(1.961)	(1.961)	-	-	-
Resultado acumulado não distribuído (Após distribuição)	18.773	14.687	14.687	13.020	20.529	20.529

(*) em 2016, apesar do lucro líquido contábil ajustado pelos efeitos não-caixa ter sido positivo, o Fundo não distribuiu rendimentos aos seus cotistas para preservação de caixa do Fundo para pagamento futuro de obrigações referentes às aquisições de imóveis. A retenção desse caixa foi posteriormente aprovada pelos cotistas através de Ata de Assembleia Geral, conforme determina o Ofício Circular CVM no. 1 de 2015.

No primeiro semestre de 2017, em função dos pagamentos das obrigações por conta da aquisição de imóveis, o resultado ajustado pelos efeitos não-caixa foi negativo e não foi efetuada qualquer distribuição de rendimentos. Ao final do primeiro semestre de 2017 o Fundo possuía resultado acumulado não distribuído de R\$ 18.773.

No segundo semestre de 2017, após a conclusão do processo de listagem das cotas, o Fundo passou a distribuir rendimentos aos cotistas, sendo declarado no ano o valor de R\$ 3.922 e distribuído o montante total de R\$ 1.953. Em 31 de dezembro de 2017, o resultado acumulado do Fundo ajustado pelos efeitos não-caixa e não distribuído aos seus cotistas era de R\$ 14.687

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

11. Taxa de administração

A Taxa de Administração é fixa e anual equivalente a 1,35% ao ano sobre o Valor de Mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$15 mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$50 pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das Cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre (i) a Taxa de Administração, e (ii) a remuneração devida ao Administrador e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo.

Tendo em vista que, no âmbito da 3ª Emissão, o Gestor assumiu o compromisso de, caso a oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão fosse concluída com captação de um montante entre R\$ 200.000 e R\$ 400.000, não receber integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, nos termos do prospecto definitivo da oferta pública das Cotas da 3ª Emissão, e, considerando que a captação no âmbito da referida 3ª Emissão foi de R\$230.255, o Gestor, no período entre janeiro de 2018 e dezembro de 2019, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinja o montante de R\$ 0,6042 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,25 por cota), observado que:

- a) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R\$ 7,25 por cota e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,25; ou

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

- b) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$ 7,25 e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,25.

A partir de janeiro de 2020, a parcela da taxa de administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.

Nos exercício foram apropriadas taxas conforme abaixo:

Descrição dos Serviços	31/12/2017	31/12/2016
Remuneração do Gestor	1.078	768
Remuneração do Administrador	588	294
Total	1.666	1.062

12. Despesas administrativas

Além das despesas de taxas de administração e avaliação do valor de mercado das propriedades para investimento, foram contabilizadas a expensas do Fundo as seguintes despesas administrativas:

Encargos Administrativos	2017		2016	
	Valores R\$ Mil	%	Valores R\$ Mil	%
Despesas de Serviços do Sistema Financeiro	98	0,08%	131	0,17%
Taxa de fiscalização CVM	27	0,02%	25	0,03%
Custodia	44	0,03%	81	0,10%
Cetip	27	0,02%	25	0,03%
Despesas de Serviços Técnicos Especializados	225	0,17%	250	0,32%
Auditoria	124	0,10%	10	0,01%
Consultoria e Assessoria	23	0,02%	214	0,27%
Advocácios	78	0,06%	26	0,03%
Outras despesas Administrativas	42	0,03%	5	0,00%
Anbima	21	0,02%	3	0,00%
Cartorária	18	0,01%	1	0,00%
Expedição	3	0,00%	1	0,00%
Total dos encargos	365	0,28%	386	0,49%

Os percentuais da tabela acima foram calculados com base no patrimônio líquido médio do exercício (R\$ 129.228 em 2017 e R\$ 78.344 em 2016), determinados com base na média diária do valor do patrimônio líquido do Fundo.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

13. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo (apurada considerando-se os resultados distribuídos no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas existentes) no exercício foi negativa em 28,80% (6,93 % em 2016).

14. Tributação

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IOF e IR.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

Dos Cotistas do Fundo

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

- (i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas são isentos de imposto de renda na fonte;
- (ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

15. Parte relacionada

Taxa de Administração

No período foram realizados pagamentos devidos à taxa de administração, conforme mencionado em Nota explicativa nº 11.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
 (CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
 (Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
 (CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
 (Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Ativo	31 de dezembro de 2017			31 de dezembro de 2016		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de Fundo de Investimentos		37.233			10.438	
Letras Financeiras do tesouro	3.509					
Certificado de Depósitos Bancários	2.950			2.721		
Propriedades para Investimentos			339.470			305.737
Total	6.459	37.233	339.470	2.721	10.438	305.737

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela BDO RCS Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Alterações Estatutárias

Em 12 de maio de 2017 na Assembleia Geral de Cotista a totalidade dos titulares de cotas presentes na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("Assembleia"), aprovou e autorizou, sem quaisquer restrições, a alteração da denominação social do Fundo, que passou a ser denominado "VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII; (iii) aprovação do desdobramento das cotas de emissão do Fundo, na proporção de 1 cota para 14 novas cotas, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 14 novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (Anteriormente denominado Vinci Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e 2016
(Valores expressos em milhares de reais exceto quando indicado de outra forma)

Em 15 de maio de 2017 na Assembleia Geral Extraordinária do Cotista, os cotistas do Fundo aprovaram, sem qualquer ressalva ou restrição: (i) Distribuição primária da 3ª Emissão, em série única, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, simultaneamente, serão realizados esforços de colocação.

Em 06 de julho de 2017 na Assembleia Geral Extraordinária de Cotista, foi aprovada a alteração de determinadas características da distribuição primária das cotas da 3ª emissão de cotas do Fundo aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de maio de 2017, (a) Preço de Emissão: O preço de emissão das cotas da 3ª Emissão, a ser definido pelo Administrador e pelo gestor do Fundo, passou a observar necessariamente o intervalo entre R\$ 80,00 reais e R\$ 120,00 reais, tendo como referência o valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que esse valor não inclui a taxa de distribuição primária; e (b) distribuição parcial: A quantidade de cotas da 3ª Emissão a serem subscritas e integralizadas para distribuição parcial passou a ser de, no mínimo, 2.000.000 de cotas e a ratificação das demais características da 3ª Emissão aprovadas por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 15 de maio de 2017.

Em 06 de outubro de 2017 na Assembleia Geral Extraordinária do Cotista, foi deliberada e aprovada a alteração de determinadas características da distribuição primária da 3ª emissão de cotas do Fundo, aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotista realizada em 15 de maio de 2017.

21. Eventos subsequentes

Em janeiro de 2018 o fundo realizou a liquidação das obrigações assumidas no instrumento de compra e venda do shopping Granja Vianna aportando o valor de R\$ 4.021.

Em 26 de fevereiro de 2018 o Fundo aprovou em assembleia extraordinária de cotistas a realização da 4ª emissão de cotas do Fundo no valor de até R\$ 370 milhões, sem contar lote complementar e suplementar de cotas. Em 14 de março de 2018, o anúncio de início da oferta foi publicado após a aprovação da oferta pela CVM.

ROBSON CHRISTIAN H. DOS REIS
Contador CRC 1SP214011-O

RODRIGO MARTINS CAVALCANTE
Diretor Responsável