



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de novembro de 2018 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a outubro de 2018.

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

### Informações Gerais Visão Geral do Fundo

- **Gestor**  
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**  
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
- **Código de Negociação – B3**  
VISC11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**  
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Shopping Centers
- **Valor de Mercado da Cota<sup>1</sup> (30-11-18)**  
R\$ 104,52
- **Valor Patrimonial da Cota (30-11-18)**  
R\$ 97,66
- **Quantidade de Cotas**  
8.160.575
- **Número de Cotistas (30-11-18)**  
42.351
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**  
1,35% a.a.

### Destaques



1 Valor da cota ex rendimentos

2 Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

3 Fonte Valor Pro

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

### Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 3.899 mil, o equivalente a R\$ 0,48/cota um crescimento de 86,3% em relação ao mês anterior. Assim como no mês passado, o resultado do mês foi impactado por uma ineficiência temporária em relação à estrutura de aquisição dos Shoppings Tacaruna e Fortaleza. Sem essa ineficiência, que será resolvida em breve com consolidação das propriedades dos Shoppings em suas frações imobiliárias, o resultado do mês teria sido de R\$ 0,52 por cota.

As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 4.011 mil, o equivalente a R\$ 0,49/cota e representam um crescimento de 28,1% em relação ao mês anterior. O resultado financeiro foi de R\$ 914 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 1.109 mil, rendimento da aplicação do caixa do Fundo líquido de tributos, e uma despesa financeira referente a correção das parcelas dos imóveis adquiridos a prazo de R\$ 194 mil que equivale a R\$ 0,02/cota.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro foi R\$ 0,6042/cota, o que representa uma rentabilidade anualizada de 7,25%, totalizando no mês R\$ 4.931 mil. Foram utilizados R\$ 1.032 mil (R\$ 0,13/cota) da reserva de resultado caixa não distribuído do Fundo, encerrando o mês com uma reserva de R\$ 1.054 mil (R\$ 0,13/cota).

Resultado do Fundo	Novembro 18 (R\$ mil)	Novembro 18 (R\$/cota)	Acum. desde 4ª Emissão (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO - 3ª emissão (R\$/cota média mensal)
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b>	<b>2.085</b>	<b>0,26</b>		
Remessa - Resultado Shoppings	4.011	0,49	0,29	0,49
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>914</b>	<b>0,11</b>	<b>0,24</b>	<b>0,14</b>
Receita Financeira	1.109	0,14	0,26	0,17
Despesa Financeira	-194	-0,02	-0,05	-0,05
Taxa de Administração	-960	-0,12	-0,11	-0,10
Escriturador	-23	-	-0,01	-0,02
Administrador	-25	-	-	-
Gestor	-912	-0,11	-0,09	-0,09
Outras Despesas do Fundo *	-67	-0,01	-0,01	-0,02
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>3.899</b>	<b>0,48</b>	<b>0,41</b>	<b>0,51</b>
Resultado Não Recorrente	-	-	-0,03	-0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>3.899</b>	<b>0,48</b>	<b>0,38</b>	<b>0,51</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>-4.931</b>	<b>-0,60</b>	<b>-0,61</b>	<b>-0,61</b>
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>1.054</b>	<b>0,13</b>		

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

A política de distribuição de rendimentos do Fundo leva em consideração, além dos requisitos legais, os seguintes fatores: (i) geração de caixa do mês, (ii) potencial de geração de caixa nos próximos 12 meses, (iii) existência de resultados acumulados não distribuídos, e (iv) uniformização dos rendimentos com redução dos possíveis efeitos sazonais dos shoppings.

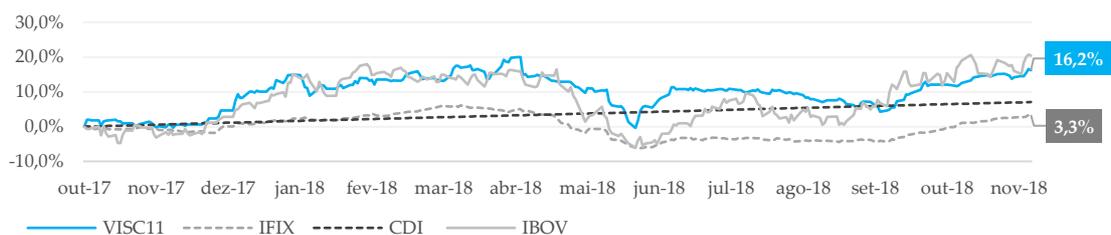
### Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 18	Acumulado 2018	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	101,20	103,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	104,52	104,52	104,52	104,52
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	3,3%	1,1%	-1,4%	4,5%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	10,0%	4,3%	11,7%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>3,9%</b>	<b>11,0%</b>	<b>2,9%</b>	<b>16,2%</b>
IFIX <sup>3</sup>	2,6%	3,3%	-1,6%	3,3%
IBOVESPA <sup>4</sup>	2,4%	17,1%	3,9%	20,4%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	2,6%	0,9%	-1,4%	3,6%
Rendimentos e Outros	0,6%	10,0%	4,3%	11,7%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>3,2%</b>	<b>10,8%</b>	<b>2,9%</b>	<b>15,3%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,4%	5,0%	3,2%	6,0%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada<sup>1</sup> do Fundo encerrou o mês de novembro cotada na B3 a R\$ 104,52, uma variação de 3,3% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,9% no mês, equivalente a 1,3 pontos percentuais acima do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 16,2%. Neste mesmo período o IFIX<sup>3</sup> apresentou rentabilidade total de 3,3%. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo<sup>5</sup> e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI<sup>6</sup>. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu IPO foi de 15,3% representando 254,2% do CDI líquido no período.

### Evolução da Cota



Fonte: Bloomberg

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4ª emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

5 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 18
Valor de Mercado (R\$ mil)	857.840
Número de Cotistas	42.351
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.289
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

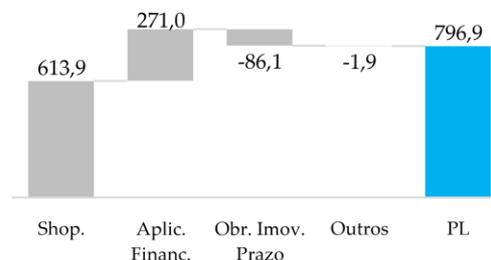
O Fundo encerrou o mês de novembro com 42.351 cotistas, um aumento de mais de 37 mil investidores desde o seu IPO em novembro do ano passado. O Valor de mercado do Fundo é de R\$ 857,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3.289 mil, um crescimento de 23% em relação ao mês anterior e que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 797,0 milhões e as participações em shoppings<sup>1</sup> totalizavam R\$ 613,9 milhões, o equivalente a 77% do patrimônio líquido do Fundo. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 271,0 milhões, equivalente a 34% do patrimônio líquido e incluem LCIs<sup>1</sup>, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 86,1 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo sendo R\$ 41,4 milhões nos próximos 12 meses, maior parte referente a segunda parcela da aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza a ser paga em setembro de 2019 e o remanescente referente a aquisições prévias (CRIs).

Excluindo as obrigações de aquisição de imóveis de curto prazo e uma reserva de caixa, o Fundo dispõe de cerca de R\$ 200 milhões para aquisição de ativos. O time de gestão segue trabalhando para finalizar a alocação dos recursos nos próximos meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers <sup>1</sup>	613,9	75,2
Aplicações Financeiras	271,0	33,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-86,1	-10,5
A Pagar / Receber	-1,9	-0,2
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>796,9</b>	<b>97,7</b>



Fonte: Administrador

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

### Indicadores Operacionais

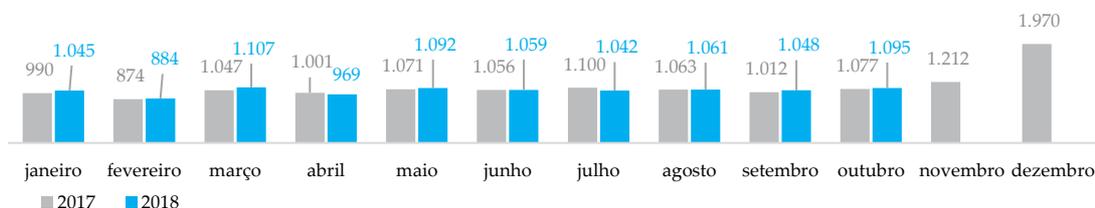
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de outubro.

- As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings apresentaram crescimento de 1,7% no comparativo com o ano anterior e foram positivamente impactadas pela inclusão dos novos shoppings adquiridos em setembro (Shopping Iguatemi Fortaleza e Shopping Tacaruna) que apresentam indicadores acima da média do portfólio prévio. No acumulado do ano, o portfólio acumula crescimento de 1,1%.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram uma queda de 2,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, o indicador apresenta um crescimento acumulado de 0,9%.
- A inadimplência líquida do mês foi de 2,6%, 2,4 pontos percentuais abaixo quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,3%, 0,3 ponto percentual acima do mês anterior e 1,4 ponto percentual superior ao mesmo mês do ano anterior.
- O fluxo de veículos apresentou queda de 2,6% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 4,8% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

### Vendas

	Outubro 18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	54,3	104,3%	341,8	34,6%
Vendas Totais / m <sup>2</sup> *	1.095,2	1,7%	1.040,3	1,1%

### Vendas/m<sup>2</sup>

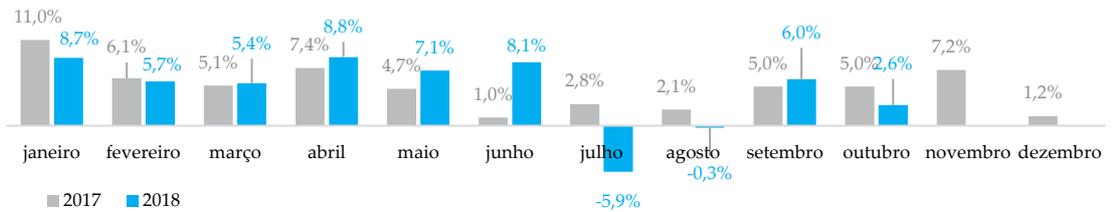


# Vinci Shopping Centers FII

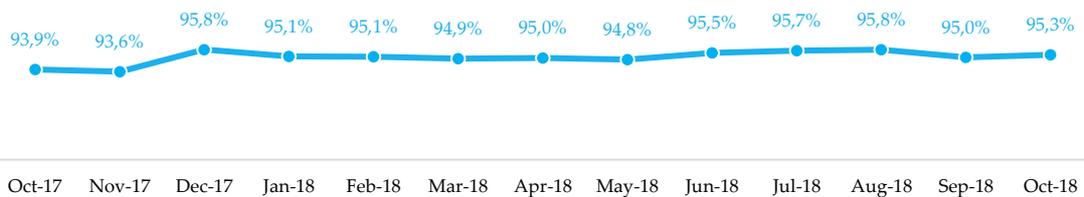
## Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

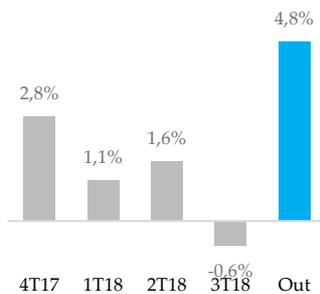
### Inadimplência Líquida



### Taxa de Ocupação



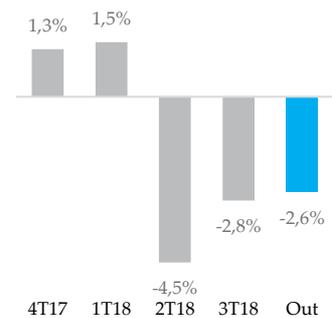
### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



### Fluxo de Veículos (%)



## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

### Shopping Centers

O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 9 shoppings localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes em 7 diferentes estados e totalizando mais de 49 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

#### Shopping Iguatemi Fortaleza



**Localização:** Fortaleza, CE  
**Administrador:** Shopping Centers Iguatemi S.A.  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 90.016  
**Participação do Fundo:** 15,0%

#### Ilha Plaza



**Localização:** Rio de Janeiro, RJ  
**Administrador:** BR Malls  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.615  
**Participação do Fundo:** 49,0%

#### Shopping Tacaruna



**Localização:** Recife, PE  
**Administrador:** Tmall  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 44.950  
**Participação do Fundo:** 16,7%

#### Shopping Paralela



**Localização:** Salvador, BA  
**Administrador:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 40.247  
**Participação do Fundo:** 11,0%

#### Shopping Granja Vianna



**Localização:** Cotia, SP  
**Administrador:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 30.463  
**Participação do Fundo:** 12,5%

#### West Shopping



**Localização:** Rio de Janeiro, RJ  
**Administrador:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 41.405  
**Participação do Fundo:** 7,5%

#### Pátio Belém



**Localização:** Belém, PA  
**Administrador:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.567  
**Participação do Fundo:** 13,6%

#### Shopping Crystal



**Localização:** Curitiba, PR  
**Administrador:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 14.120  
**Participação do Fundo:** 17,5%

#### Center Shopping Rio



**Localização:** Rio de Janeiro, RJ  
**Administrador:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 15.163  
**Participação do Fundo:** 7,5%

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

### Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

### Contato RI

[www.vincishopping.com.br](http://www.vincishopping.com.br)

[ri@vincishopping.com.br](mailto:ri@vincishopping.com.br)

Érica Souza / Douglas Caffaro

+55 21 2159 6219 / 6221

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE **AQUI**.



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci RE"), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci

RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.

**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 - Jd. 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  
535 Madison Avenue - 37th Floor  
10022 New York - NY