



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2018



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

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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> (28-12-18)**  
R\$ 107,40
- **Valor Patrimonial da Cota (31-12-18)**  
R\$ 101,08
- **Quantidade de Cotas**  
8.160.575
- **Número de Cotistas (28-12-18)**  
48.093
- **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

DEZEMBRO 2018

### Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 5.707 mil, o equivalente a R\$ 0,70/cota e foi positivamente impactado por um efeito não recorrente de R\$ 1,9 milhão, referente a apuração final das receitas e despesas decorrentes da última emissão de cotas do Fundo.

As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 3.986 mil, o equivalente a R\$ 0,49/cota e ainda foram impactadas pela ineficiência temporária em relação à estrutura de aquisição dos Shoppings Tacaruna e Fortaleza. Sem esta ineficiência e o efeito não recorrente, o resultado do mês teria sido de R\$ 0,52 por cota. Conforme fato relevante do dia [26/12/2018](#) e do dia [02/01/2019](#), o Fundo concluiu o processo de migração para a participação direta em ambos os shoppings.

O resultado financeiro foi de R\$ 798 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 1.009 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\$ 211 mil que equivale a R\$ 0,03/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. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de R\$ 1.830 mil (R\$ 0,22/cota).

Resultado do Fundo	Dezembro 18 (R\$ mil)	Dezembro 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>1.054</b>	<b>0,13</b>		
Remessa - Resultado Shoppings	3.986	0,49	0,30	0,48
Resultado Financeiro	798	0,10	0,22	0,14
Receita Financeira	1.009	0,12	0,24	0,17
Despesa Financeira	-211	-0,03	-0,02	-0,03
Taxa de Administração	-875	-0,11	-0,11	-0,10
Administrador e Escriturador	-12	-	-0,01	-0,02
Gestor	-863	-0,11	-0,09	-0,09
Outras Despesas do Fundo	-73	-0,01	-0,01	-0,01
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>3.837</b>	<b>0,47</b>	<b>0,40</b>	<b>0,50</b>
<b>Resultado Não Recorrente</b>	<b>1.871</b>	<b>0,23</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,01</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>5.707</b>	<b>0,70</b>	<b>0,36</b>	<b>0,49</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>1.830</b>	<b>0,22</b>		

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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.

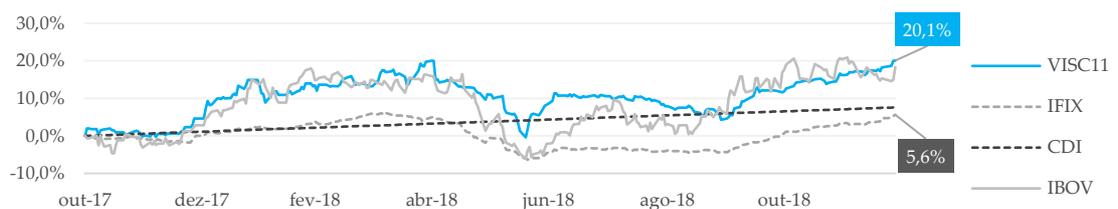
### Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 18	Acumulado 2018	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	104,52	103,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	107,40	107,40	107,40	107,40
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	2,8%	3,9%	1,3%	7,4%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	10,9%	5,0%	12,7%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>3,3%</b>	<b>14,7%</b>	<b>6,3%</b>	<b>20,1%</b>
IFIX <sup>3</sup>	2,2%	5,6%	0,6%	5,6%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-1,8%	15,0%	2,1%	18,3%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	2,2%	3,1%	1,1%	5,9%
Rendimentos e Outros	0,6%	10,9%	5,0%	12,7%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>2,8%</b>	<b>14,0%</b>	<b>6,0%</b>	<b>18,6%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,4%	5,5%	3,6%	6,4%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro cotada na B3 a R\$ 107,40, uma variação de 2,8% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,3% no mês, equivalente a 1,1 ponto percentual acima do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 20,1%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 5,6%. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu IPO foi de 18,6% representando 288,6% 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 Imobiliário 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

DEZEMBRO 2018

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 18
Valor de Mercado (R\$ mil)	881.342.100
Número de Cotistas	48.093
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.551
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

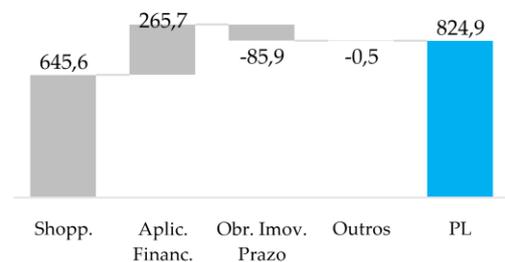
O Fundo encerrou o mês de dezembro com 48.093 cotistas, um aumento de mais de 44 mil investidores desde o seu IPO em novembro de 2017. O Valor de mercado do Fundo é de R\$ 881 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2.551 mil que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 824,9 milhões e as participações em shoppings<sup>1</sup> totalizavam R\$ 645,6 milhões, o equivalente a 78% do patrimônio líquido do Fundo. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 265,7 milhões, equivalente a 32% do patrimônio líquido e incluem LCIs<sup>1</sup>, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 85,9 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.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	645,6	79,1
Aplicações Financeiras	265,7	32,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-85,9	-10,5
A Pagar / Receber	-0,5	-0,1
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>824,9</b>	<b>101,1</b>



Fonte: Administrador

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2018

### Indicadores Operacionais

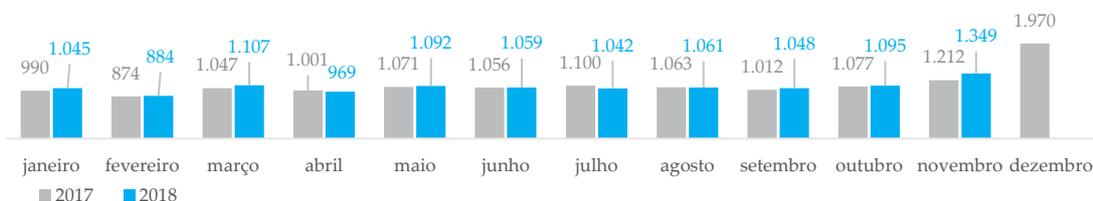
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de novembro.

- As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings apresentaram crescimento de 11,3% 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 5,6%.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 3,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, o indicador apresenta um crescimento acumulado de 1,1%.
- A inadimplência líquida do mês foi de 4,4%, 2,8 pontos percentuais abaixo quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,2%, em linha com o mês anterior e 1,6 ponto percentual superior ao mesmo mês do ano anterior.
- O fluxo de veículos apresentou queda de 0,4% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 4,9% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

### Vendas

	Novembro 18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	67,0	123,8%	29,8	22,0%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	1.349,0	11,3%	1.045,3	5,6%

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



# Vinci Shopping Centers FII

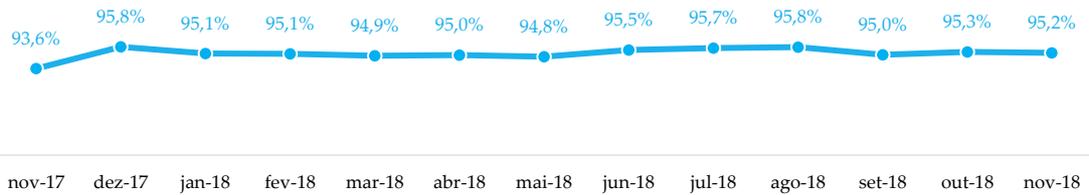
## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2018

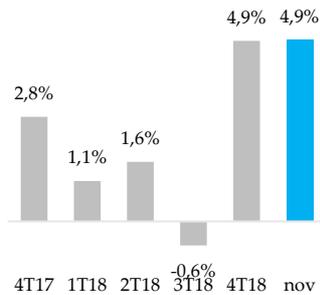
### Inadimplência Líquida



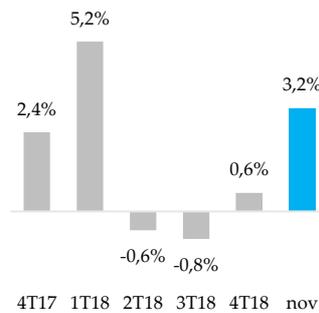
### Taxa de Ocupação



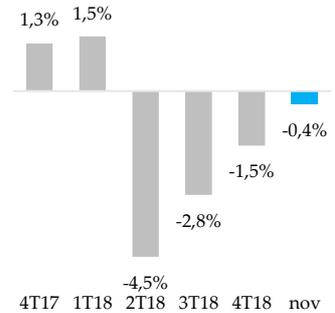
### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



### Fluxo de Veículos (%)



## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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

DEZEMBRO 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