



Vinci Shopping Centers FII
Relatório de Desempenho Mensal
Novembro 2017

INFORMAÇÕES GERAIS

Visão Geral do Fundo

Gestor
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Custodiante
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários S.A.

Escriturador
Itaú Corretora de Valores 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 (30-11-17)
R\$ 99,20

Valor Patrimonial da Cota (30-11-17)
R\$ 96,52

Quantidade de Cotas
3.215.033

Número de Cotistas (30-11-2017)
6.804

Taxa de Administração²
1,35% a.a

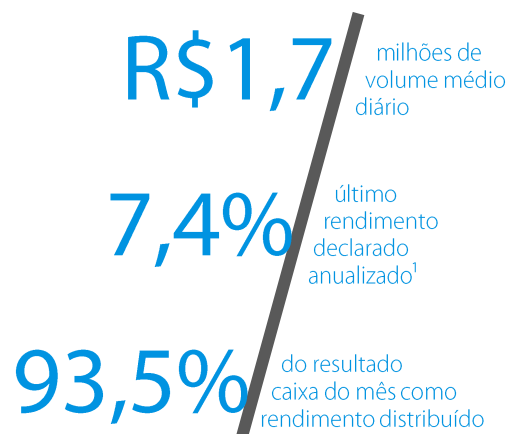
Destaques

No dia 31 de outubro de 2017, foi encerrada a oferta pública da 3ª emissão de cotas do Fundo com um total de R\$230,3 milhões captados. A captação foi uma das mais relevantes de fundos imobiliários dos últimos anos e, do montante captado, R\$133,3 milhões foram desembolsados para o pré-pagamento parcial dos certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) devidos pelo Fundo, conforme fato relevante divulgado no mesmo dia.

No dia 01 de novembro, as cotas estrearam na B3 e desde então apresentaram uma média de volume diário de negociação de R\$ 1,7 milhões. O Fundo é atualmente o de maior liquidez no segmento de shopping e o quinto fundo imobiliário mais negociado no mês.

O primeiro rendimento do Fundo foi divulgado em 30 de novembro no valor de R\$ 0,61/cota. A distribuição de R\$ 1,9 milhões representa cerca de 93,5% do caixa gerado pelo Fundo no mês e um *yield* anualizado de 7,32% sobre o valor da cota de IPO (R\$ 100/cota) e 7,37% sobre o preço de fechamento da cota em 30 de novembro (R\$ 99,20/cota).

O Gestor continua ativamente analisando oportunidades de aquisição que contribuam com a diversificação do portfólio e gerem valor para o Fundo.



PERFORMANCE DO FUNDO

Resultado e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos do Fundo leva em consideração 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, (iv) uniformização dos rendimentos com redução dos possíveis efeitos sazonais dos shoppings.

O resultado caixa do Fundo do mês de novembro totalizou R\$ 2.097 mil e foi positivamente impactado por um resultado não recorrente de R\$ 41 mil referente a receitas financeiras de períodos anteriores. Considerando apenas as receitas recorrentes, o Fundo gerou R\$2.056 mil, o equivalente a R\$0,64/cota. A distribuição de rendimentos referente ao mês será de R\$0,61/cota, totalizando R\$ 1.961 mil. O Fundo possui ainda um resultado caixa acumulado de períodos anteriores não distribuídos no total de R\$ 14,9 milhões, equivalente a R\$ 4,6/cota.

	R\$ mil	R\$ / cota
Resultado Acumulado Não Distribuído- Início do mês	14.754	4,59
Resultado Recorrente do mês	2.056	0,64
Remessa - Resultado Shoppings	1.700	
Resultado Financeiro	516	
Despesas	-160	
Escriturador	-34	
Taxa de Administração	-11	
Taxa de Gestão	-82	
Outras Despesas do Fundo *	-33	
Resultado Não Recorrente do mês	41	0,01
Resultado Financeiro	41	
Resultado do Mês	2.097	0,65
Rendimentos a serem distribuídos	-1.961	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final do mês	14.890	4,63

* Despesas Jurídicas, Taxa Cetip, SELIC, Taxa de fiscalização CVM e outros Fonte: Gestor e Administrador

¹ Com base na cota de fechamento de 30/11/2017 (R\$ 99,20)
² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Rentabilidade

A cota do Fundo encerrou o mês de novembro cotada na B3 a R\$ 99,20, uma queda de 0,80% no mês que somada ao rendimento declarado em novembro de R\$ 0,61/cota, resultou em uma rentabilidade bruta total do Fundo de -0,19%. No mesmo período a rentabilidade do IFIX¹ foi de -0,59% a.m. e do Ibovespa² foi de -3,15% a.m.

	Mês	Desde o IPO
Valor da Cota de Referência Inicial	100,00	100,00
Valor da Cota Final (30-11-2017)	99,20	99,20
Rentabilidade Bruta		
Varição Bruta da Cota	-0,80%	-0,80%
Rendimentos	0,61%	0,61%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,19%	-0,19%
IFIX ¹	-0,59%	-0,59%
IBOVESPA ²	-3,15%	-3,15%
Rentabilidade Líquida		
Varição Líquida da Cota	-0,80%	-0,80%
Rendimentos	0,61%	0,61%
Rentabilidade Líquida do Fundo³	-0,19%	-0,19%
CDI Líquido ⁴	0,48%	0,48%

Fonte: Valor Pro e Gestor

Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. No cálculo da rentabilidade líquida do Fundo são considerados os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos de imposto de renda e a valorização das cotas no período aplicando uma alíquota de imposto de renda 20% sobre a variação positiva da cota. No cálculo da rentabilidade líquida do CDI, foi simulada uma aplicação no mesmo período em CDI com uma alíquota de 15% de imposto de renda sobre os rendimentos. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo no mês foi de -0,19% versus uma rentabilidade líquida do CDI de 0,48%.

Negociação do Fundo na B3

	novembro-17
Valor de Mercado (R\$ mil)	318,931
Número de Cotistas	6,804
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1,745
Giro (% de cotas negociadas no mês)	10%

Fonte: Valor Pro e Gestor

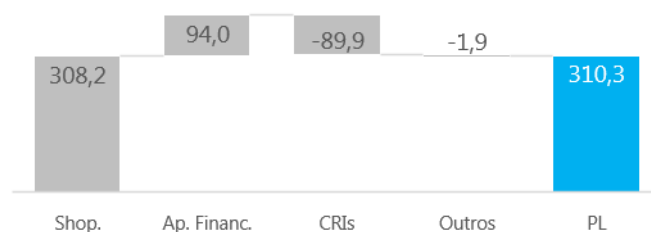
Devido à grande diversificação da base acionária, o Fundo tem apresentado uma liquidez média elevada. O volume total negociado no mês de novembro do Fundo foi de R\$ 33,1 milhões, o que posicionaria o Fundo entre os cinco fundos imobiliários mais negociados da bolsa em novembro. Desde o IPO, a base de cotistas aumentou 52,7% passando de aproximadamente 4.500 cotistas para mais de 6.800.

PORTFÓLIO

Carteira do Fundo

	R\$ MM	R\$ / cota
Shopping Centers	308,2	95,86
Aplicações Financeiras	94,0	29,23
Obrigações Financeiras - Saldo CRIs	-89,9	-27,97
A Pagar / Receber	-1,9	-0,61
Patrimônio Líquido	310,3	96,52

Fonte: Gestor



A carteira do Fundo é composta preponderantemente por investimentos em shoppings centers além de aplicações financeiras, obrigações financeiras decorrentes de CRIs e saldos de contas a pagar e receber. Atualmente, o Fundo possui um total de R\$94 milhões em aplicações financeiras alocadas em LCI⁵, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. Parte das aplicações financeiras do Fundo podem ser destinadas para a aquisição de participação em um ativo que contribua com a diversificação do portfólio. O time de gestão está ativamente analisando novas oportunidades.

¹ Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3

² Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

³ Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda referente a ganho de capital.

⁴ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações de pessoas físicas) Letras de Crédito Imobiliário

⁵ Letra de Crédito Imobiliário

Shopping Centers

O Portfólio do Fundo é atualmente composto por participações em 6 shoppings: Ilha Plaza, Shopping Paralela, Pátio Belém, West Shopping, Center Shopping Rio, Shopping Crystal. Todos os ativos estão localizados em capitais com mais de 1 milhão de habitantes e distribuídos em 4 estados brasileiros.

Ilha Plaza



Localização: Rio de Janeiro, RJ
 Administrador: BR Malls
 ABL Total (m²): 21.615
 % Fundo: 49,0%

West Shopping



Localização: Rio de Janeiro, RJ
 Administrador: AD Shopping
 ABL Total (m²): 41.405
 % Fundo: 7,5%

Shopping Paralela



Localização: Salvador, BA
 Administrador: BR Malls
 ABL Total (m²): 40.247
 % Fundo: 11,0%

Center Shopping Rio



Localização: Rio de Janeiro, RJ
 Administrador: AD Shopping
 ABL Total (m²): 15.163
 % Fundo: 7,5%

Pátio Belém



Localização: Belém, PA
 Administrador: AD Shopping
 ABL Total (m²): 21.567
 % Fundo: 13,6%

Shopping Crystal



Localização: Curitiba, PR
 Administrador: Argo
 ABL Total (m²): 14.120
 % Fundo: 17,5%

INDICADORES OPERACIONAIS

Em outubro de 2017, os indicadores operacionais do portfólio confirmaram a tendência de melhora do segmento de shoppings em relação ao ano de 2016 e aos primeiros meses do ano de 2017 com os seguintes destaques:

- ✓ As vendas totais dos shoppings do portfólio do Fundo apresentaram um crescimento de 1,9% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior, crescimento superior à média do ano que até outubro acumulou 0,8% de crescimento.
- ✓ A inadimplência líquida média do portfólio em outubro permaneceu estável em relação ao mês anterior em 5,0%. Com exceção de outubro, a inadimplência esteve em patamares inferiores aos de 2016 em todos os meses do ano.
- ✓ A taxa de ocupação apresentou aumento pelo terceiro mês consecutivo e encerrou outubro em 93,9%, um aumento de 0,8 pontos percentuais do menor nível de ocupação que havia sido observado em julho.
- ✓ O fluxo de veículos cresceu 0,6% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Apesar de este ser um crescimento abaixo da média dos últimos dois trimestres que está em 3,9%, este é o oitavo mês consecutivo de crescimento do fluxo.
- ✓ O Aluguel de mesmas lojas (SSR) do mês de outubro apresentou 0,9% de crescimento quando comparado com o mesmo mês de 2016. A média de crescimento do indicador nos últimos 12 meses é de 4,3%.

Vendas

	out-17	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	26,6	1,9%	253,9	0,8%
Vendas Totais / m ² *	1.077,2	1,7%	1.028,2	0,7%

* Média Mensal

Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

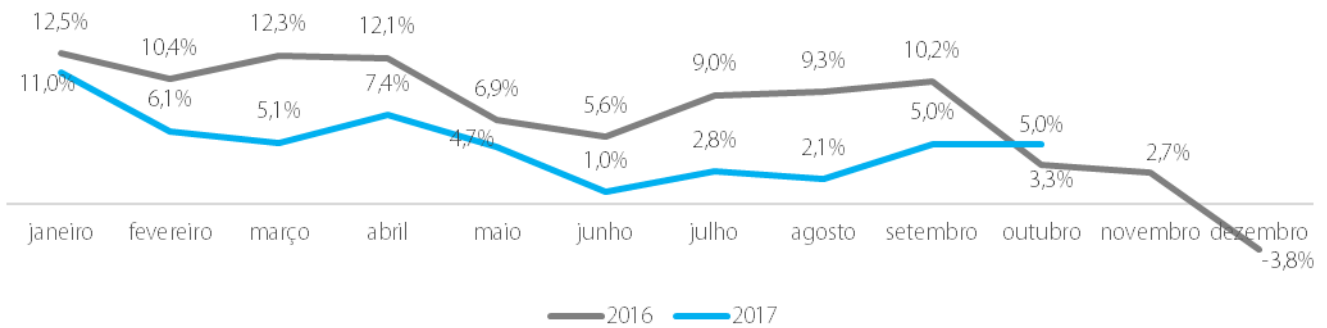
Vendas Totais / m²



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

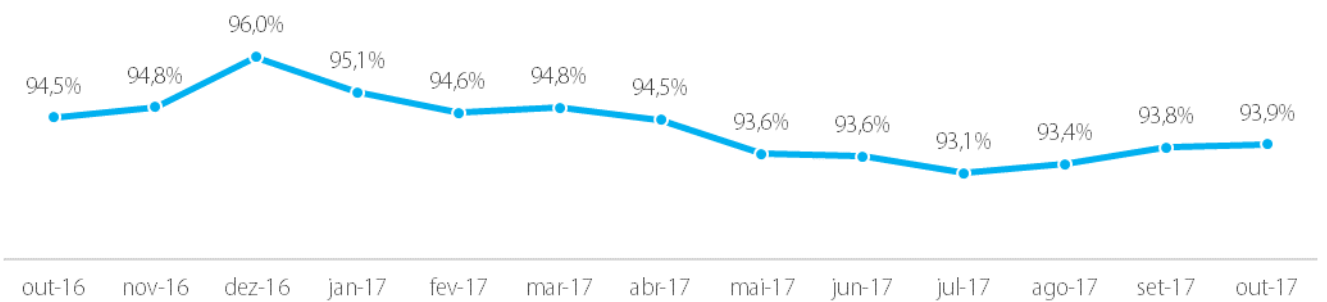
Indicadores Operacionais

Inadimplência Líquida (%)



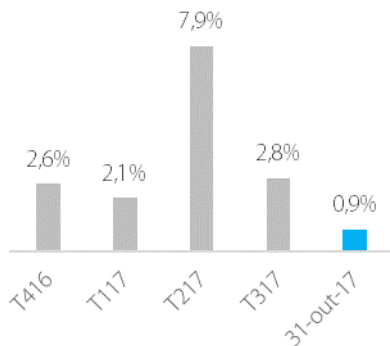
Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Taxa de Ocupação (%)



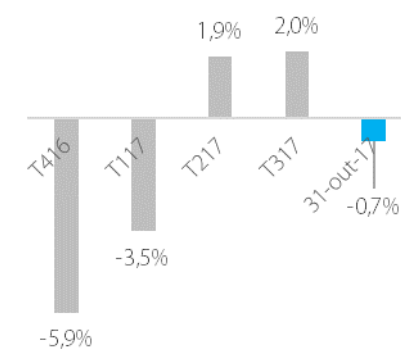
Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Aluguel nas mesmas lojas
 (SSR)



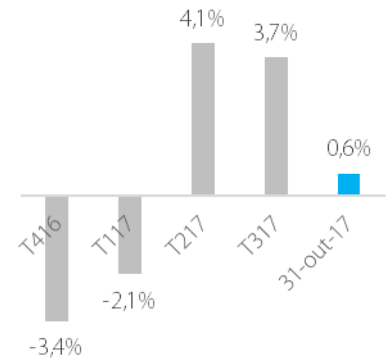
Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Vendas Mesmas Lojas (SSS)



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Fluxo de Veículos (%)



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

GLOSSÁRIO

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

CONTATO RI

www.vincishopping.com.br

ri@vincishopping.com.br

Érica Souza

+55 21 2159 6219

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.



Vinci Shopping Centers FII
Monthly Performance Report
November 2017

GENERAL INFORMATION

Fund's Overview

Investment Advisor

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrator

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Book Keeper

Itaú Corretora de Valores S.A.

Ticker – B3

VISC11

Anbima Type

FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Shopping Centers

Market Price per Share (11-30-17)

R\$ 99,20

NAV / share (11-30-17)

R\$ 96,52

Number of Shares

3.215.033

Number of Shareholders (11-30-2017)

6.804

Administration Fee¹

1,35% p.y.

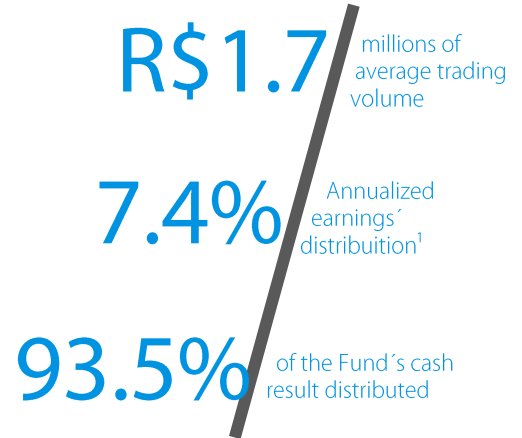
Highlights

On October 31st, 2017 we concluded the Fund's public primary offer with a total of R\$ R\$230.2 million raised. The offering was one of the most relevant in the Brazilian real estate Investment funds' market in recent years, and from the total raised amount, R\$ 133.3 was used for a partial prepayment of the outstanding real estate receivables certificates (CRI) as announced through a material fact published on the same day.

On November 1st the shares started trading on B3 and since then, presented an average daily trading volume of R\$ 1.7 million. The fund is currently the most liquid on the shopping mall segment and the fifty *fundo imobiliário* most traded this month.

The Fund's first earnings distribution was announced on November 30th valued at R\$ 0.61/share totalizing R\$ 1.9 million. This distribution represents approximately 93.5% of the cash result from this month and an annualized yield of 7.32% over the IPO price (R\$ 100/ share) and 7.37% when calculated over November 30th closing price (R\$ 99.20/ share).

The Investment Manager continues to actively analyze new acquisitions that may contribute for the portfolio diversification and generate value for the Fund.



FUND'S PERFORMANCE

Results and Earnings Distribution

The earnings distribution policy takes under consideration the following aspects: (i) monthly cash generation, (ii) potential cash generation for the next 12 months, (iii) existing accumulated undistributed earnings and (iv) uniformization of earnings to avoid possible seasonal effects on the malls.

The Fund's cash result for the month totalized R\$ 2,097 thousand and was positively impacted by a non-recurring effect of R\$ 41 thousand from financial revenues from previous periods. Considering exclusively the recurring effects, the Fund generated R\$ 2,056 thousand, equivalent to R\$ 0.64/share. The Fund will distribute R\$ 0.61/share. The Fund has a total of R\$ 14.0 million of undistributed cash results from previous periods, equivalent on R\$4.6/share.

	R\$ thousand	R\$ / share
Acumulated non distributed Result - Begin of the month	14,754	4.59
Month Recurrent Result	2,056	0.64
Mall Results	1,700	
Financial Result	516	
Expenses	-160	
Book-keeper	-34	
Administration Fee	-11	
Investment Advisory Fee	-82	
Other Fund's Expenses *	-33	
Month Non-recurrent Result	41	0.01
Financial Result	41	
Fund's Month Result	2,097	0.65
Earnings Distribution	-1,961	-0.61
Acumulated non distributed Result - End of the month	14,890	4.63

* Legal Expenses, CETIP fee, SELIC, CVM fee and other

Source: Manager and Investment Advisor

¹ Includes Administrator, Investment Advisor and Book Keeper fees.

Return

	Month	Since IPO
Share Initial Price	100.00	100.00
Share Final Price (11-30-2017)	99.20	99.20
Gross Return		
Share Gross Appreciation	-0.80%	-0.80%
Earnings	0.61%	0.61%
Fund's Gross Return	-0.19%	-0.19%
IFIX ¹	-0.59%	-0.59%
IBOVESPA ²	-3.15%	-3.15%
Net Return		
Share Net Appreciation	-0.80%	-0.80%
Earnings	0.61%	0.61%
Fund's Net Return³	-0.19%	-0.19%
Net CDI ⁴	0.48%	0.48%

Source: Investment Advisor

The Fund's share price ended the month valued at R\$ 99.20 an 0.8% decrease that when added up to the month distributed earnings of R\$ 0,61/share resulted in a total gross return of -0,19%. In the same period, IFIX¹ rentability was -0,59% and Ibovespa² was -3,15%.

For Brazilian individual investors, we calculated the Fund's net result and compared it to CDI's net result. The Fund's net return considers tax exemption over earnings and 20% tax over share price appreciation. Meanwhile for the CDI it was considered an investment over the same period with 15% tax over earnings. In this scenario, the Fund rentability was -0,19% versus a 0,48% CDI rentability.

Stock Market

	November 2017
Market Capitalization (R\$ thousand)	318,931
Number of shareholders	6,804
Stock Market Presence	100%
Average Daily Trading Volume (R\$ thousand)	1,745
% of Fund's shares traded on the month	10%

Source: ValorPro and Investment Advisor

As a consequence of the great diversification of shareholders, the fund has presented an elevated daily liquidity. The total negotiated volume on November was R\$ 33.1 million which positions the Fund between the five more liquid at B3 on this month. Since the IPO, the number of shareholder increased 52.7% from approximately 4,500 to over 6,800.

PORTFOLIO

Fund's Portfolio

	R\$ MM	R\$ / share
Shopping Centers	308.2	95.86
Cash and Cash Equivalents	94.0	29.23
Outstanding Debt - CRIs	-89.9	-27.97
Payable / Receivable	-1.9	-0.61
Net Asset Value	310.3	96.52

Source: Manager



The Fund's portfolio is composed mainly by investments on Shopping centers but also cash positions and financial obligations. Currently, the Fund has a total of R\$ 94 million on financial investments including LCI⁵, public bonds and DI referred funds with immediate liquidity. Part of this cash may be used in a new asset acquisition that contributes for the portfolio's diversification. The management team is actively analyzing new opportunities.

¹ IRIX Index that represents the average performance of listed FIIs at B3

² Index that represents the performance of the most significant stocks at B3

³ Considers a 20% tax over capital gain

⁴ Considers a 15% tax (smallest taxation for individuals)

⁵ Letra de Crédito Imobiliário

Mall's Portfolio

The Fund's Portfolio is currently comprised by 6 shoppings: Pátio Belém, Ilha Plaza, West Shopping, Shopping Crystal, Center Shopping Rio and Shopping Paralela. All assets are located in capital cities with over 1 million inhabitants and distributed among 4 Brazilian states.

Ilha Plaza



Location: Rio de Janeiro, RJ
Mall Operator: BR Malls
Total GLA (sqm): 21.615
Fund %: 49,0%

West Shopping



Location: Rio de Janeiro, RJ
Mall Operator: AD Shopping
Total GLA (sqm): 41.405
Fund %: 7,5%

Shopping Paralela



Location: Salvador, BA
Mall Operator: BR Malls
Total GLA (sqm): 40.247
Fund %: 11,0%

Center Shopping Rio



Location: Rio de Janeiro, RJ
Mall Operator: AD Shopping
Total GLA (sqm): 15.163
Fund %: 7,5%

Pátio Belém



Location: Belém, PA
Mall Operator: AD Shopping
Total GLA (sqm): 21.567
Fund %: 13,6%

Shopping Crystal



Location: Curitiba, PR
Mall Operator: Argo
Total GLA (sqm): 14.120
Fund %: 17,5%

OPERATIONAL INDICATORS

On October 2017, the portfolio's operational indicators confirmed the tendency of improvement on the shopping malls segment's in relation to 2016 and the first months of 2017 with the following highlights

- ✓ The Fund's portfolio total sales presented a 1.9% growth on October when compared to the same period of the last year and above the year average that accumulated 0.8% growth.
- ✓ The Fund's portfolio net delinquency remained stable in relation to the last month at 5.0%. With exception to October the delinquency was in lower levels than 2016 on all months.
- ✓ Occupancy rate presented growth for the third consecutive month and ended October at 93.9%, 0.8% points above the lowest level in July 2017.
- ✓ Vehicles flow grew 0.6% when compared to the same period last year. Despite been below the average growth, it is the 8th consecutive month of positive results.
- ✓ Same store rent (SSR) presented 0.9% growth when compared of October 2016. Average growth for the last twelve months was 4.3%.

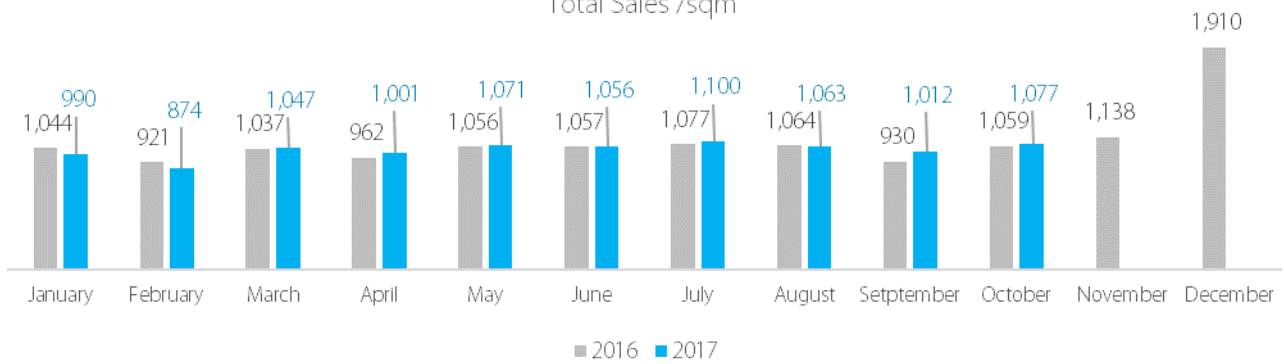
Sales

	October 2017	% (year over year)	YTD	% (year over year)
Total Sales (R\$ mm)	26.6	1.9%	253.9	0.8%
Total Sales / sqm *	1,077.2	1.7%	1,028.2	0.7%

*Monthly average

Source: Mall's Operator and Investment Advisor

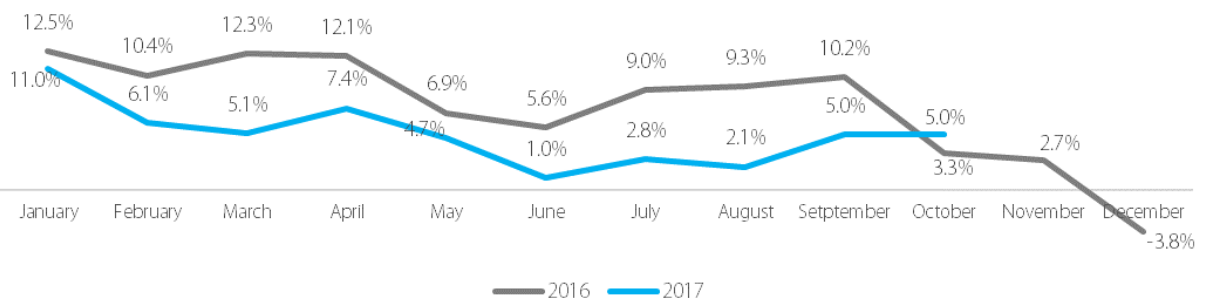
Total Sales /sqm



Source: Mall Operators and Investment Advisor

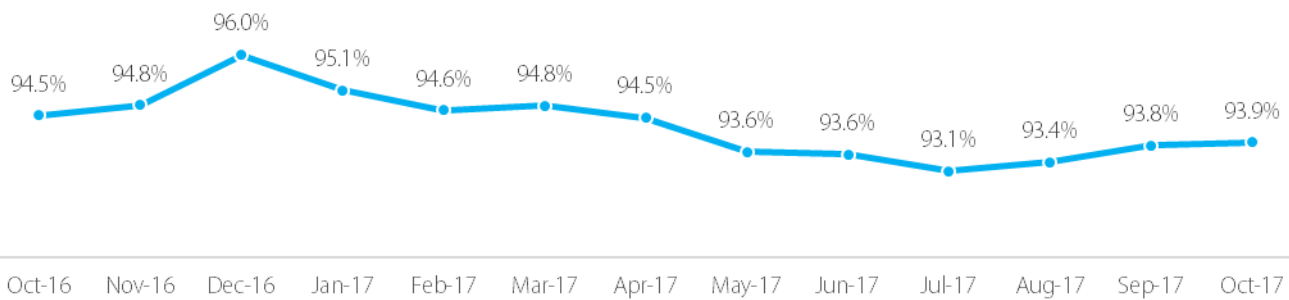
Operational Indicators

Net Delinquency (%)



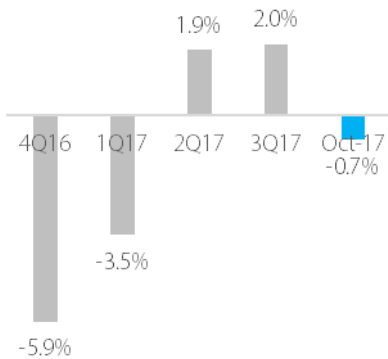
Source: Mall Operators and Investment Advisor

Occupancy Rate (%)



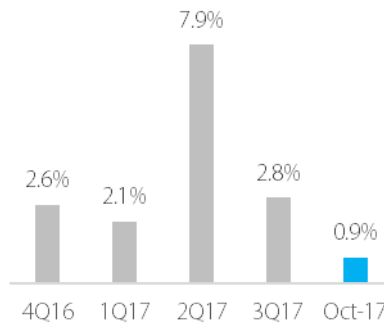
Source: Mall Operators and Investment Advisor

Same Store Sale (SSS)



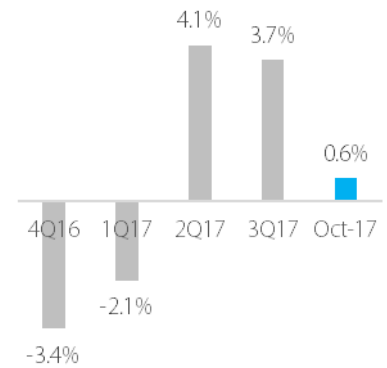
Source: Mall Operators and Investment Advisor

Same Store Rent (SSR)



Source: Mall Operators and Investment Advisor

Vehicles Flows (%)



Source: Mall Operators and Investment Advisor

GLOSSARY

Click [here](#) to access the complete glossary from the IR site.

IR CONTACT

www.vincishopping.com.br

ri@vincishopping.com.br

Érica Souza

+55 21 2159 6219

To register in the mailing list please click [here](#).



This material was elaborated by Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci RE"), and has merely informative value and it has not been object of any specific auditing process. This material was elaborated based on information belonging to Vinci RE and other public information. The information is materially accurate up to the publishing date of this report. Vinci RE uses trusted sources but this doesn't represent or endorse the precision or reliability of any of this information and Vinci is not responsible for the contents. Vinci RE doesn't guarantee estimates or projections of future events (including revenue, expenses, net profits and stock market performance) contained in this report. The real results may vary of projections and such variations may be significant. Nothing on this report is or should

be interpreted as a promise or past or future representation. Past rentabilities are no guarantee of future rentability. Vinci RE exonerates of all responsibility in relation to any resulting of this report utilization. This material was prepared exclusively for informative purpose and should not be interpreted as a solicitation or offer to buy or sell any financial instrument or product. Vinci RE doesn't consider this material exhaustive or complete of all information that Vinci RE might be demanded. No investment or divestment or other stocks or financial decisions should be based on the information contained on this report.