

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

Abril 2018¹

¹ O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de abril de 2018 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a março de 2018.

INFORMAÇÕES GERAIS

Visão Geral do Fundo

Gestor
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrador
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 Cota¹ (30-04-18)
R\$ 112,59

Valor Patrimonial da Cota (30-04-18)
R\$ 99,64

Quantidade de Cotas
8.160.575,385

Número de Cotistas (07-05-18)
23.421

Taxa de Administração²
1,35% a.a

Destaques

/ **Captação de cerca de R\$ 500 milhões com o encerramento da 4ª Emissão de Cotas em 27 de abril.**

/ **As vendas nas mesmas lojas (SSS) cresceram 7,1% no mês de março e encerraram o trimestre com crescimento médio de 5,2%.**

/ **O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 4,5% no mês.**

~R\$500 Milhões captados na 4ª emissão de cotas

7,1% de crescimento de vendas nas mesmas lojas (SSS)

4,5% de crescimento no aluguel das mesmas lojas (SSR)

PERFORMANCE DO FUNDO

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo no mês de abril totalizou R\$ 2.037 mil, o equivalente a R\$ 0,63/ cota.

O resultado foi positivamente impactado por R\$ 355 mil referentes a uma receita financeira não recorrente em função da liberação de parte da aplicação financeira dada em garantia aos pagamentos a prazo dos imóveis do Fundo (CRIs).

A distribuição de rendimentos referente ao mês de abril foi mantida em R\$0,61/cota, totalizando R\$ 1.961 mil.

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, (iv) uniformização dos rendimentos com redução dos possíveis efeitos sazonais dos shoppings.

Desde o seu IPO, o Fundo gerou um resultado caixa médio de R\$0,64/cota e aumentou o saldo de resultado caixa acumulado não distribuído de R\$14,7 milhões para R\$15,3 milhões que podem ser utilizados para absorver variações sazonais de resultado dos shoppings e eventuais quedas de rentabilidade até que a totalidade dos recursos provenientes da 4ª emissão sejam alocados.

Os rendimentos referentes a aplicação dos recursos da 4ª emissão de cotas durante o mês de abril foram contabilizados separadamente e seus rendimentos anunciados no dia 30 de abril (clique [aqui](#) para acessar o documento completo).

Resultado do Fundo	Março R\$ mil	R\$/cota	Média desde o IPO R\$ mil	R\$/cota
Resultado Acumulado Não Distribuído- Início do Mês	15.210	1,86		
Resultado Recorrente do Mês	1.682	0,52	1.990	0,62
Remessa - Resultado Shoppings	2.110		2.219	
Resultado Financeiro	88		164	
Taxa de Administração	-341		-325	
Escriturador	-68		-57	
Administrador	-11		-11	
Gestor	-262		-252	
Outras Despesas do Fundo *	-175		-73	
Resultado Não Recorrente do Mês	355		60	
Resultado Total do Mês	2.037	0,63	2.050	0,64
Rendimentos a serem distribuídos	-1.961	-0,61	-1.961	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final do mês	15.285	1,87		

* Despesas Jurídicas, Taxa Cetip, SELIC, Taxa de fiscalização CVM e outros

Fonte: Gestor e Administrador

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Rentabilidade

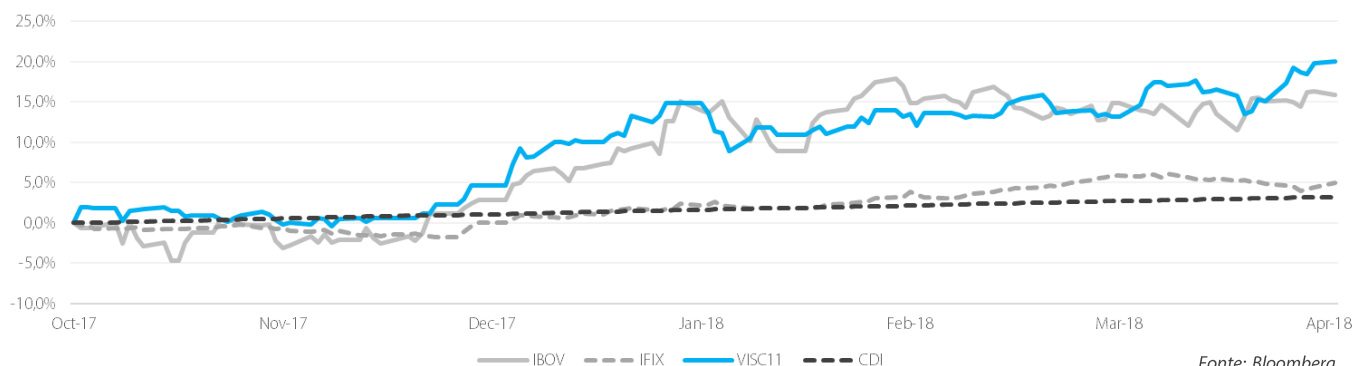
Rentabilidade	Abril	Desde o IPO
Valor da Cota de Referência Inicial	106,81	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	112,59	112,59
Rentabilidade Bruta		
Varição Bruta da Cota	5,4%	12,6%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	7,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	6,0%	20,0%
IFIX ³	-0,9%	5,0%
IBOVESPA ⁴	0,9%	15,9%
Rentabilidade Líquida		
Varição Líquida da Cota	4,3%	10,1%
Rendimentos e Outros	0,6%	7,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	4,9%	17,5%
CDI Líquido ⁶	0,4%	2,8%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada¹ do Fundo encerrou o mês de março cotada na B3 a R\$ 112,59. A rentabilidade total do Fundo foi de 6,0%. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 20,0%. Neste mesmo período o IFIX² apresentou rentabilidade de 5,0%.

Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo⁵ e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI⁶. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo no mês foi de 4,9%. Desde o IPO, a rentabilidade líquida do Fundo foi de 17,5%, representando 533% do CDI líquido no período.

Evolução da Cota



Fonte: Bloomberg

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril
Valor de Mercado (R\$ mil)	918.799
Número de Cotistas *	23.421
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.832
Giro (% de cotas negociadas no mês)	11%

30 de abril de 2018 Fonte: Valor Pro, Escriturador e Gestor
Número de cotistas referente ao dia 07 de maio de 2018

No mês de abril, a média diária de volume financeiro negociado foi de R\$ 1,8 milhão em linha com a média de negociação desde o IPO do Fundo.

No dia 27 de abril encerrou-se a oferta da 4ª. Emissão de cotas do Fundo na qual foram subscritas a totalidade das cotas emitidas incluindo as novas cotas do lote suplementar e adicionais totalizando assim R\$ 499.499.843,00. A oferta contou com a adesão de 12.388 investidores sendo 18% do volume total de recursos captados provenientes de

investidores institucionais. O aumento da participação dessa classe de investidores gera uma diversificação saudável para a base acionária e é um sinal positivo para o mercado de fundos imobiliário como um todo.

¹Cota ajustada representa a cota exrendimentos 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.

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

⁴Índice 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)

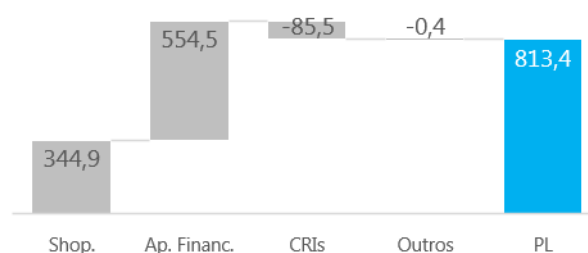
⁷ Total de investidores referentes ao Boletim de Mercado Imobiliário da B3 de fevereiro de 2018

CARTEIRA DO FUNDO

Em função da recente liquidação da 4ª Emissão de cotas acima mencionada, a carteira do Fundo possui atualmente R\$ 553,7 milhões em aplicações financeiras de renda fixa com liquidez imediata. No decorrer dos próximos meses, estes recursos serão utilizados, conforme informado nos documentos da oferta, para o pré-pagamento adicional de aproximadamente R\$ 40 milhões das obrigações financeiras existentes (CRIs) e para a aquisição de shoppings. O gestor segue buscando ativamente por oportunidades de investimento que se enquadrem na política de investimento do Fundo e gerem diversificação para o portfólio. Assim que concluídas tais aquisições serão devidamente comunicadas aos cotistas e ao mercado em geral.

Portfólio	R\$ MM	R\$ / cota
Shopping Centers	344,9	42,26
Aplicações Financeiras	554,5	67,95
Obrigações Financeiras	-85,5	-10,48
A Pagar / Receber	-0,4	-0,05
Patrimônio Líquido	813,4	99,68

Fonte: Administrador



INDICADORES OPERACIONAIS

Os indicadores demonstrados abaixo são referentes ao mês de março de 2018. Conforme mencionado no último relatório de desempenho mensal, as vendas de março foram positivamente impactadas pelo deslocamento da Páscoa que havia sido em abril no ano anterior e ocorreu em março neste ano.

- As vendas por metro quadrado cresceram 5,7% em relação ao mesmo período do ano anterior e atingiram R\$ 1.107/m² no mês. No consolidado do primeiro trimestre, as vendas por metro quadrado cresceram 4,3%.
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) do mês de março apresentaram crescimento de 7,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No consolidado do trimestre o portfólio apresentou crescimento de 5,2%.
- A inadimplência líquida do mês foi de 5,4%. No trimestre a inadimplência média foi de 6,5%, 0,9 pontos percentuais abaixo do mesmo período do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,9%, uma pequena queda de 0,2 pontos percentuais em relação ao mês anterior, mas superior ao mesmo período do ano anterior.
- O fluxo de veículos cresceu 0,5% em março. O indicador de fevereiro do Fundo foi retificado de 4,1% para 3,7% em função da correção de informações de um dos shoppings por parte de seu administrador. Já considerando os novos dados, o fluxo de veículos do portfólio cresceu 1,6% no primeiro trimestre.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 4,5% no mês de março e encerrou o trimestre com crescimento médio de 1,1%.

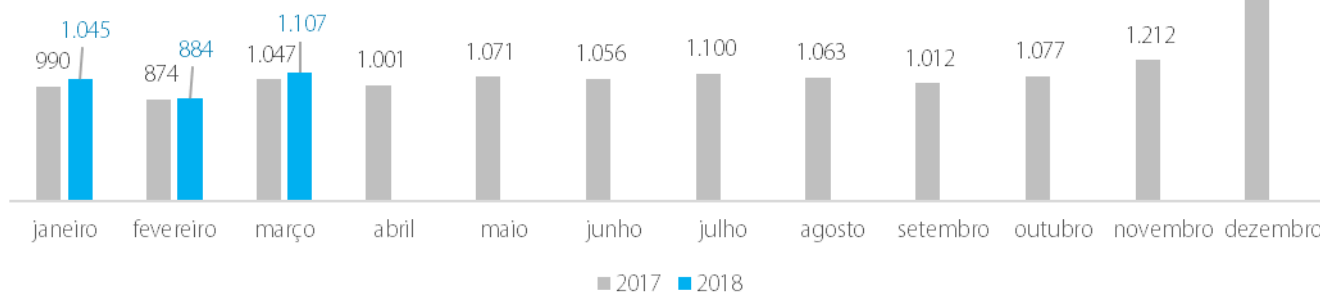
Vendas

	mar-18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	31,5	22,2%	86,5	20,5%
Vendas Totais / m² *	1.107,0	5,7%	1.012,2	4,3%

* Média Mensal

Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

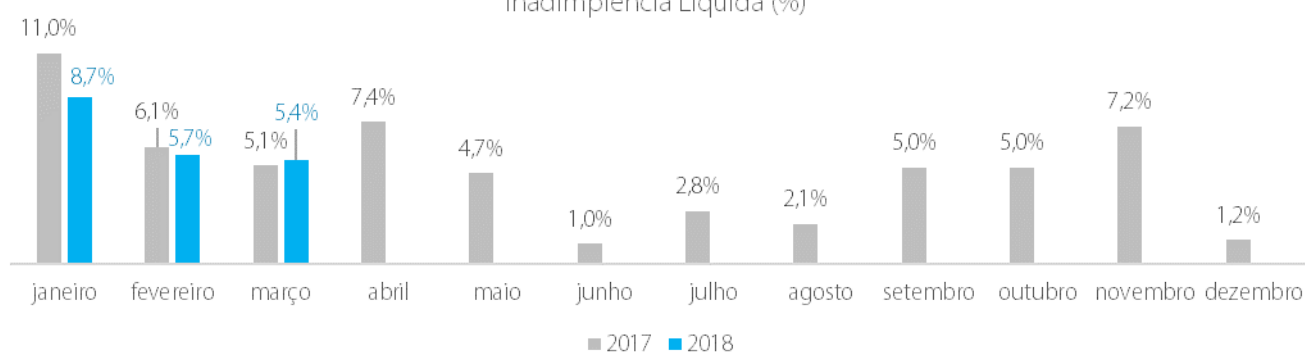
Vendas Totais / m²



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

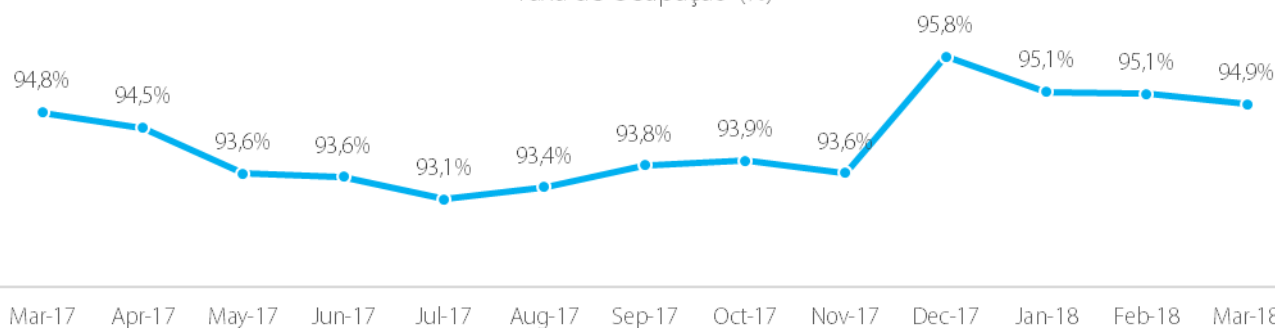
Indicadores Operacionais

Inadimplência Líquida (%)



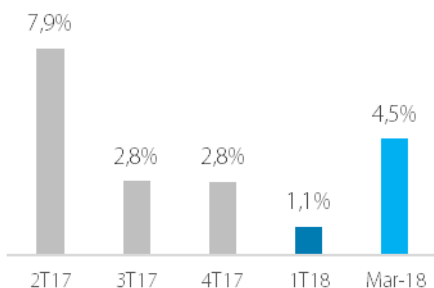
Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Taxa de Ocupação (%)

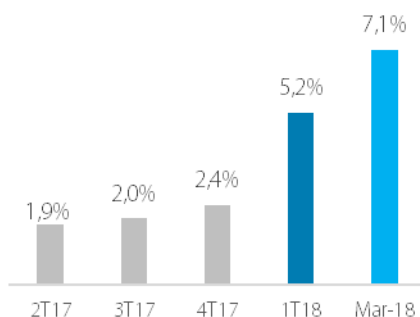


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

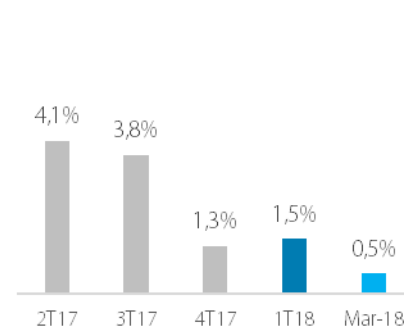
Aluguel nas mesmas lojas
(SSR)



Vendas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Fonte: Administradores dos Shoppings

Shopping Centers

O Portfólio do Fundo é atualmente composto por participações em 7 shoppings localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes em 5 diferentes estados e totalizando mais de 28 mil m² de ABL próprio: Ilha Plaza, Shopping Paralela, Pátio Belém, Shopping Granja Vianna, West Shopping, Center Shopping Rio, Shopping Crystal.

Ilha Plaza



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

West Shopping



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

Shopping Paralela



Localização: Salvador, BA
Administrador: Saphyr
ABL Total (m²): 40.247
Participação do Fundo: 11,0%

Center Shopping Rio



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

Pátio Belém



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

Shopping Crystal



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

Shopping Granja Vianna



Localização: Cotia, São Paulo
Administrador: Saphyr
ABL Total (m²): 30.463
Participação do Fundo: 12,5%

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.