

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

Julho 2018¹

¹ O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de julho de 2018 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a junho 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 (31-07-18)
R\$ 101,89

Valor Patrimonial da Cota (31-07-18)
R\$ 99,23

Quantidade de Cotas
8.160.575,385

Número de Cotistas (31-07-18)
27.142

Taxa de Administração²
1,35% a.a

Destaques

As vendas das mesmas lojas cresceram 1,4% no mês de junho.

A taxa de ocupação do portfólio atingiu 95,5%, um crescimento de 1,9 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior e 0,7 pontos percentuais em relação ao mês anterior

O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 1,6% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

1,4% de vendas nas mesmas lojas (SSS)

95,5% de taxa de ocupação

1,6% Aluguel das mesmas lojas (SSR)

PERFORMANCE DO FUNDO

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 3.326 mil, o equivalente a R\$ 0,41/cota e está sendo impactado pela grande alocação de recursos (63% do PL do Fundo) em aplicações financeiras devido à recente liquidação da oferta da 4ª emissão de cotas. O gestor está avançando em processos para aquisições de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo. Assim que concluídos, esses investimentos serão devidamente comunicados aos cotistas e ao mercado em geral.

As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 1.902 mil (R\$ 0,23/cota) e o resultado financeiro do Fundo no mês foi de R\$ 2.419 mil (R\$ 0,30/cota).

A distribuição de rendimentos referente ao mês de julho foi mantida em R\$0,61/cota, totalizando R\$ 4.978 mil. Foram utilizados R\$ 1.652 mil (R\$ 0,20/cota) da reserva de resultado caixa não distribuído e o Fundo encerrou o mês com uma reserva de R\$ 1,08/cota.

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.

Resultado do Fundo	Julho 18 (R\$ mil)	Julho 18 (R\$/cota)	A cumulado des de 4ª Emissão (R\$/cota média)	A cumulado des de IPO - 3ª emissão (R\$/cota média)
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	10.487	1,29		
Remessa - Resultado Shoppings	1.902	0,23	0,24	0,54
Resultado Financeiro	2.419	0,30	0,27	0,12
Taxa de Administração	-910	-0,11	-0,09	-0,10
Escriturador	-111	-0,01	-0,02	-0,02
Administrador	-11	-0,00	-0,00	-0,00
Gestor	-788	-0,10	-0,07	-0,08
Outras Despesas do Fundo *	-84	-0,01	-0,01	-0,02
Resultado Recorrente Total	3.326	0,41	0,40	0,55
Resultado Não Recorrente	0	0,00	-0,06	-0,01
Resultado Total	3.326	0,41	0,35	0,54
Rendimentos a serem distribuídos	-4.978	-0,61	-0,61	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	8.835	1,08		

* 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

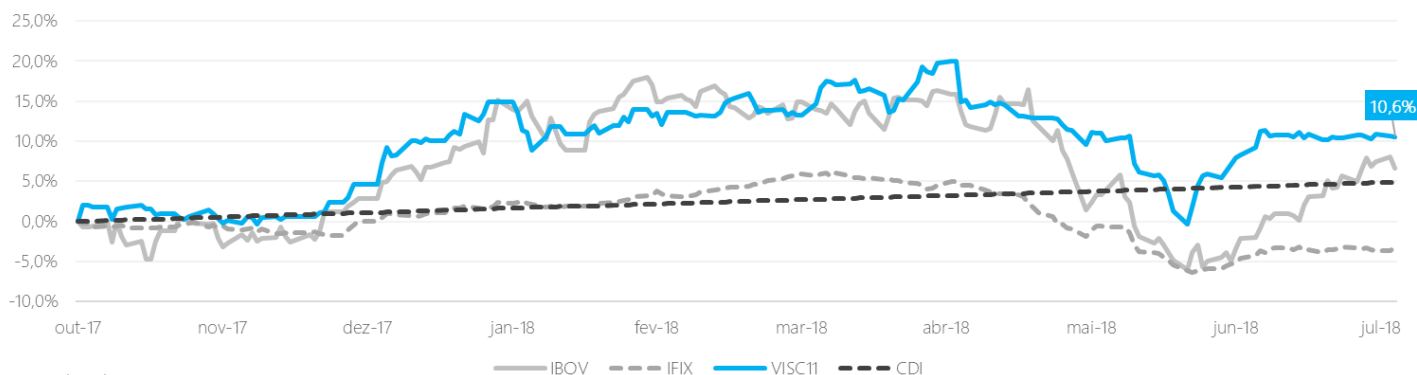
Rentabilidade	Julho 18	Acumulado 2018	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	100,39	103,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	101,89	101,89	101,89	101,89
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	1,5%	-1,5%	-3,9%	1,9%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	7,1%	1,8%	8,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,1%	5,6%	-2,1%	10,6%
IFIX ³	1,4%	-3,2%	-7,8%	-3,2%
IBOVESPA ⁴	8,9%	3,7%	-8,0%	6,6%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	1,2%	-1,5%	-3,9%	1,5%
Rendimentos e Outros	0,6%	7,1%	1,8%	8,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,8%	5,6%	-2,1%	10,0%
CDI Líquido ⁶	0,5%	3,2%	1,3%	4,2%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada¹ do Fundo encerrou o mês de junho cotada na B3 a R\$ 101,89. A rentabilidade total do Fundo em julho foi de 2,1%, 0,7 pontos percentuais acima do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 10,6%. Neste mesmo período o IFIX² apresentou rentabilidade total de -3,2%.

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 desde o seu IPO foi de 10,0% representando 238% do CDI líquido no período.

Evolução da Cota



Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 18
Valor de Mercado (R\$ mil)	831.807
Número de Cotistas *	27.142
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.498
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

* 31 de julho de 2018 Fonte: Valor Pro, Escriturador e Gestor

O fundo encerrou julho com mais de 27 mil cotistas e com R\$ 831.807 mil de valor de mercado. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1.498 mil e representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.

¹ Cota 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.

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

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

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

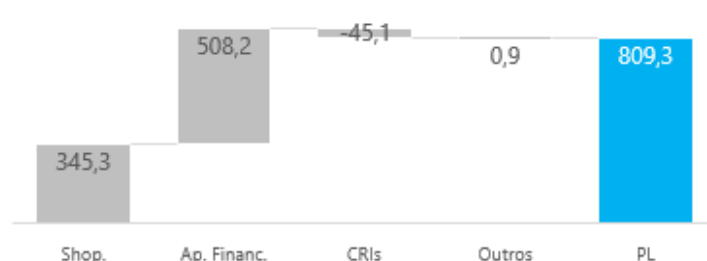
⁶ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas)

CARTEIRA DO FUNDO

Atualmente o Fundo possui R\$508,2 milhões em aplicações financeiras que incluem LCI¹, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. As obrigações financeiras referentes do pagamento a prazo de aquisições de imóveis (CRIs) totalizam R\$45,1 milhões e representam 5,6% do patrimônio líquido e os shoppings do portfólio possuem valor patrimonial de R\$ 345,3 milhões.

Portfólio	R\$ MM	R\$ / cota
Shopping Centers	345,3	42,3
Aplicações Financeiras	508,2	62,3
Obrigações Financeiras	-45,1	-5,5
A Pagar / Receber	0,9	0,1
Patrimônio Líquido	809,3	99,2

Fonte: Administrador



INDICADORES OPERACIONAIS

O mês de junho foi marcado pelo início da Copa do Mundo de futebol, o que impactou negativamente os shoppings em função principalmente da interrupção parcial nos dias de jogos do Brasil (mais de 25% de queda de fluxo de veículos nesses dias em comparação aos mesmos dias no ano anterior na média do portfólio). Apesar desse efeito adverso não recorrente, o portfólio apresentou crescimento de vendas e aluguel nas mesmas lojas (SSS e SSR, respectivamente), além do aumento da taxa de ocupação.

- As vendas por metro quadrado apresentaram leve alta de 0,2% no mês de junho em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano as vendas já totalizam R\$ 175,4 milhões, equivalente a uma média de R\$ 1.026,0/m² que representa um crescimento de 1,9% em relação ao ano anterior.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) do mês de junho apresentaram crescimento de 1,4% em relação ao mesmo mês do ano anterior.
- A inadimplência líquida do mês foi de 8,1% e foi negativamente impactada por um descasamento temporal no pagamento de uma loja âncora do portfólio. Desconsiderando este impacto pontual a inadimplência líquida seria de 6,3%.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,5%, 1,9 pontos percentuais acima do mesmo mês em 2017 e 0,7 superior ao mês anterior impulsionada especialmente por novas operações no Shopping Crystal com destaque especial para o contrato assinado com o *Palais Magique*, mais uma operação de restaurante que passará a compor o mix do shopping.
- O fluxo de veículos conforme mencionado anteriormente foi impactado pela Copa do Mundo e apresentou queda de 4,6%.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) manteve a tendência de alta e cresceu 1,6% em junho.

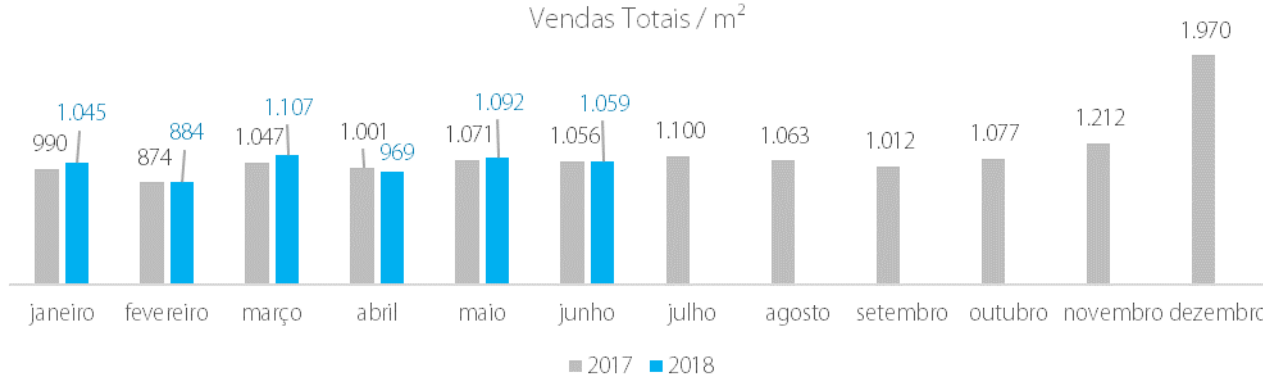
Vendas

	Junho 18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	30,2	15,8%	175,4	17,8%
Vendas Totais / m ² *	1.058,8	0,2%	1.026,0	1,9%

* Média Mensal

Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

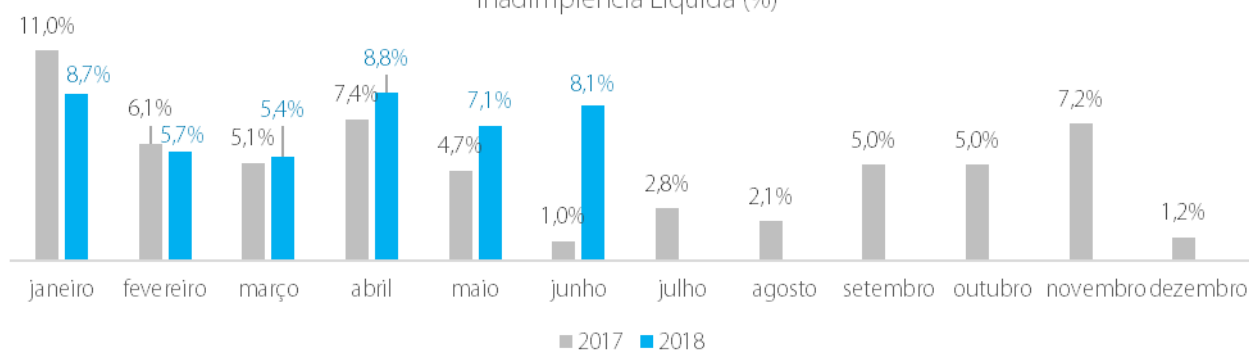
Vendas Totais / m²



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

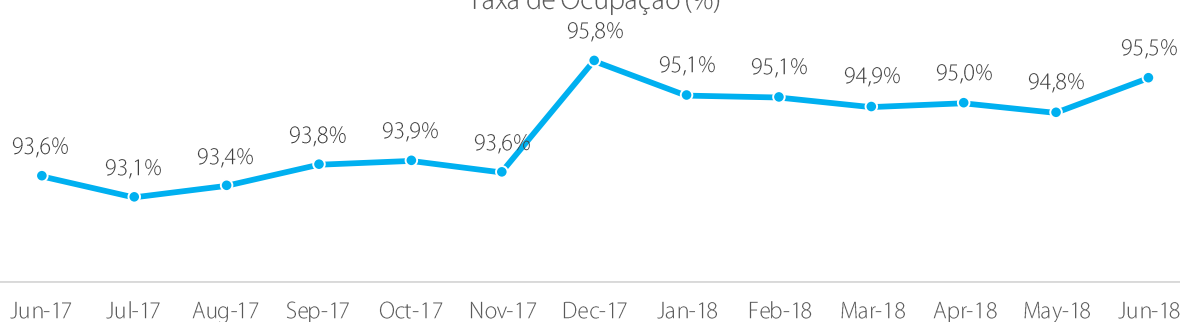
Indicadores Operacionais

Inadimplência Líquida (%)



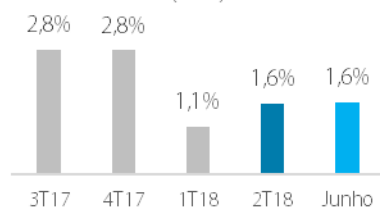
Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Taxa de Ocupação (%)

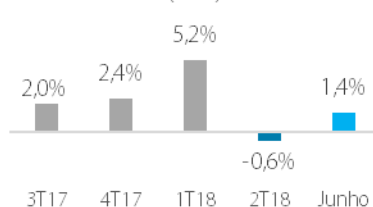


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

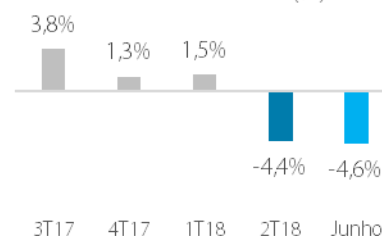
Aluguel nas mesmas lojas
(SSR)



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.