

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

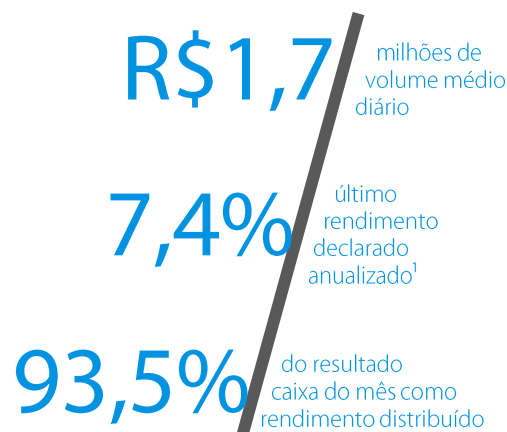
Destaques

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 Fundo ³	-0,19%	-0,19%
CDI Liquido 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

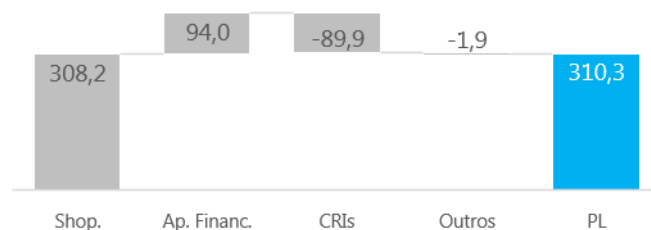
Devido à grande diversificação da base acionária, o Fundo tem apresentado uma liquidez média elevada. O volume total negociado no mês de novembro do Fundo foi de R\$ 33,1 milhões, o que posicionaria o Fundo entre os cinco fundos imobiliários mais negociados da bolsa em novembro. Desde o IPO, a base de 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 / m² *	1.077,2	1,7%	1.028,2	0,7%

* Média Mensal

Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

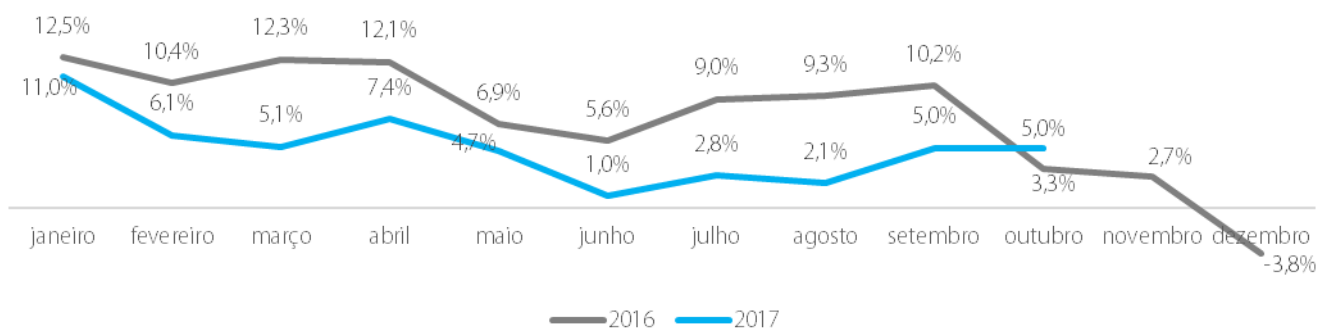
Vendas Totais / m²



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

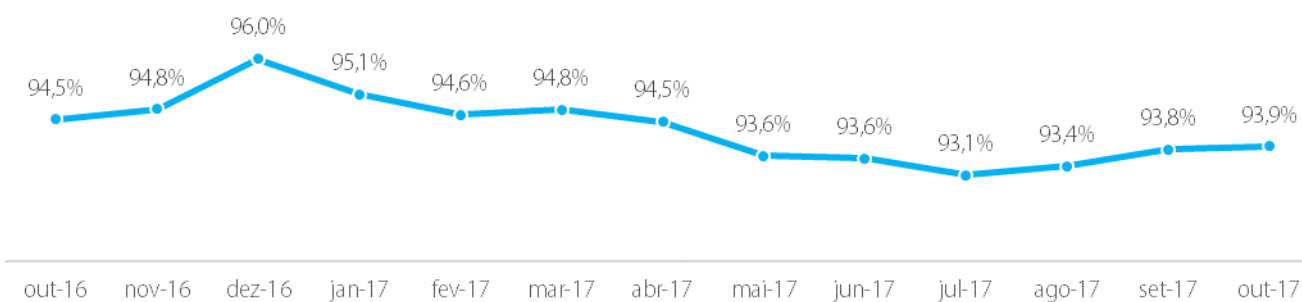
Indicadores Operacionais

Inadimplência Líquida (%)



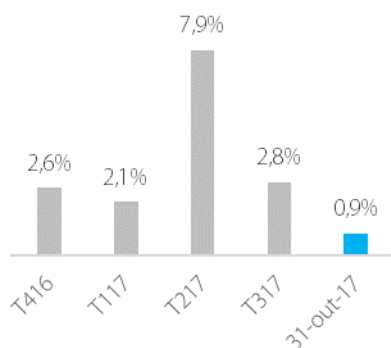
Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Taxa de Ocupação (%)



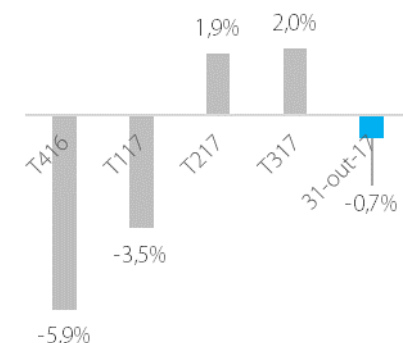
Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Aluguel nas mesmas lojas
(SSR)



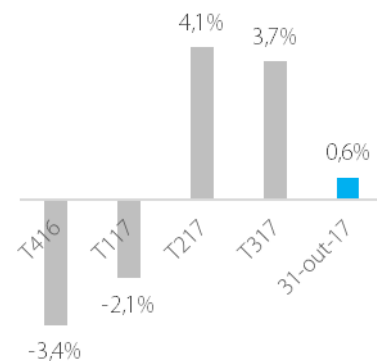
Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

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.