

Vinci Shopping Centers FII
Relatório de Desempenho Mensal
Janeiro 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 (31-01-18)
R\$ 109,41

Valor Patrimonial da Cota (31-01-18)
R\$ 98,42

Quantidade de Cotas
3.215.033

Número de Cotistas (31-01-18)
11.010

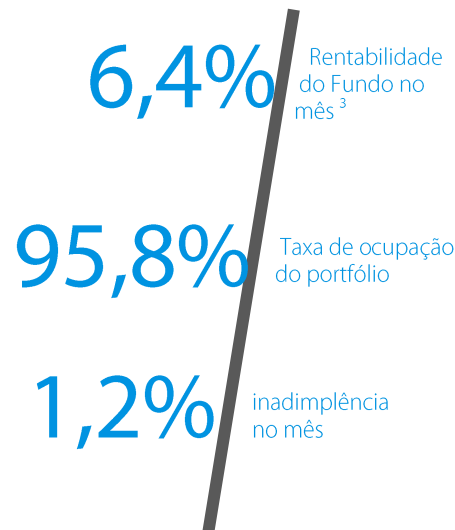
Taxa de Administração²
1,35% a.a

Destaques

✓ A rentabilidade total do Fundo no mês de janeiro foi de 6,4%³, o que representa um retorno 3,7 pontos percentuais superior a variação do IFIX⁴ que apresentou rentabilidade de 2,6% no mesmo período.

✓ A taxa de ocupação do portfólio aumentou 2,2 pontos percentuais e encerrou o ano em 95,8% tendo sido impulsionada principalmente por novos contratos firmados no Shopping Ilha Plaza.

✓ A inadimplência líquida também melhorou significativamente impulsionada principalmente pelo resultado positivo do período de Natal e encerrou o mês em 1,2%.



PERFORMANCE DO FUNDO

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo de janeiro totalizou R\$ 2.091 mil, o equivalente a R\$ 0,65 por cota. As remessas dos shoppings foram 36,9% superiores às do mês anterior e refletem parcialmente os resultados positivos gerados pelas vendas de Natal. A parcela remanescente do resultado caixa de dezembro será recebida pelo Fundo em fevereiro devido ao cronograma de remessas de cada shopping.

O resultado caixa do Fundo do mês de janeiro ainda não contempla o resultado do Shopping Granja Vianna. A primeira remessa do shopping, referente ao resultado de janeiro e o proporcional de 9 dias de dezembro (período após a aquisição de participação do shopping pelo Fundo), é esperado para ocorrer no mês de fevereiro. Nesse sentido, o mês de janeiro foi negativamente impactado pelo fato do caixa já ter sido desembolsado para a compra do shopping, reduzindo o resultado financeiro, e ainda não incluir o resultado do shopping.

A distribuição de rendimentos referente ao mês foi definida em R\$0,61/cota, totalizando R\$ 1.961 mil. O Fundo mantém ainda um resultado caixa acumulado de períodos anteriores não distribuídos no total de R\$ 14,8 milhões, equivalente a R\$ 4,61/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	Janeiro		Média desde o IPO	
	R\$ mil	R\$/cota	R\$ mil	R\$/cota
Resultado Acumulado Não Distribuído- Início do mês	14.687	4,57		
Resultado Recorrente do mês	2.091	0,65	1.981	0,62
Remessa - Resultado Shoppings	2.499		2.003	
Resultado Financeiro	-31		293	
Taxa de Administração	-346		-284	
Escriturador	-48		-51	
Administrador	-11		-11	
Gestor	-287		-212	
Outras Despesas do Fundo *	-31		-43	
Resultado Não Recorrente do mês	0	0,00	2	0,00
Resultado do Mês	2.091	0,65	1.982	0,62
Rendimentos a serem distribuídos	-1.961	-0,61	-1.961	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final do mês	14.817	4,61		

* 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

³ Rentabilidade bruta total incluindo apreciação das cotas e rendimentos anunciados.

⁴ Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotizações dos fundos imobiliários negociados na B3

Rentabilidade

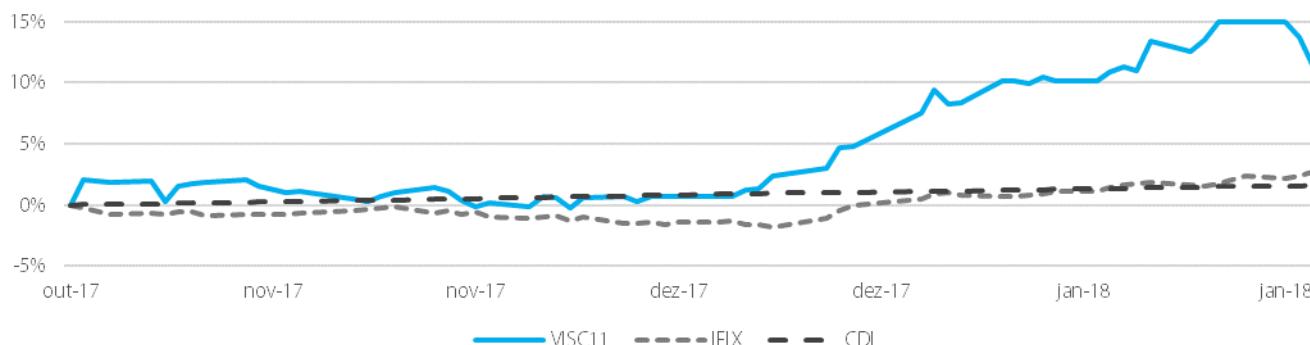
A cota ajustada¹ do Fundo encerrou o mês de janeiro cotada na B3 a R\$ 109,41, uma valorização de 5,81% no mês que somada ao rendimento declarado referente a dezembro de R\$ 0,61/cota, resultou em uma rentabilidade bruta total do Fundo de 6,40%. No mesmo período a rentabilidade do IFIX² foi de 2,64% e do Ibovespa³ foi de 11,14%.

Rentabilidade	Mês	Desde o IPO
Valor da Cota de Referência Inicial	103.40	100.00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	109.41	109.41
Rentabilidade Bruta		
Varição Bruta da Cota	5.81%	9.41%
Rendimentos	0.59%	1.83%
Rentabilidade Bruta do Fundo	6.40%	11.24%
IFIX ²	2.64%	2.65%
IBOVESPA ³	11.14%	14.27%
Rentabilidade Líquida		
Varição Líquida da Cota	4.65%	7.53%
Rendimentos	0.59%	1.83%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁴	5.24%	9.36%
CDI Líquido ⁵	0.50%	1.44%

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 5,24%, representando um retorno líquido 957% acima do CDI que foi de 0,50% no mesmo período.

Evolução da Cota



Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	janeiro-18
Valor de Mercado (R\$ mil)	351.757
Número de Cotistas	11.010
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.613
Giro (% de cotas negociadas no mês)	10%

31 de janeiro de 2018 Fonte: Valor Pro, Escriturador e Gestor

No mês de janeiro, o Fundo manteve uma liquidez elevada e apresentou um volume médio diário de negociação de R\$ 1,6 milhões. O Fundo se manteve entre os fundos imobiliários mais líquidos da B3 e como o mais negociado no segmento de shopping centers. Além disso, o Fundo encerrou o mês com mais de 11 mil investidores em sua base de cotistas.

¹Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês

²Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotizações dos fundos imobiliários negociados na B3

³Índice que mede o desempenho médio das cotizações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

⁴Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

⁵Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas)

PORTFÓLIO

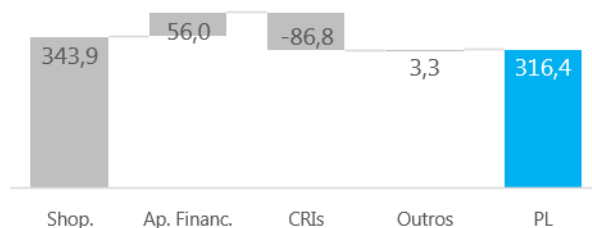
Carteira do Fundo

A carteira do Fundo é composta preponderantemente por investimentos em shoppings centers além de aplicações financeiras, obrigações financeiras decorrentes de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e saldos de contas a pagar e receber.

Portfólio	R\$ MM	R\$ / cota
Shopping Centers	343,9	106,97
Aplicações Financeiras	56,0	17,43
Obrigações Financeiras - Saldo CRIs	-86,8	-27,01
A Pagar / Receber	3,3	1,02
Patrimônio Líquido	316,4	98,42

31 de janeiro de 2018

Fonte: Gestor



INDICADORES OPERACIONAIS

Os indicadores demonstrados abaixo são referentes ao mês de dezembro de 2017 e já incluem a participação do Fundo no Shopping Granja Vianna (a partir do mês de dezembro):

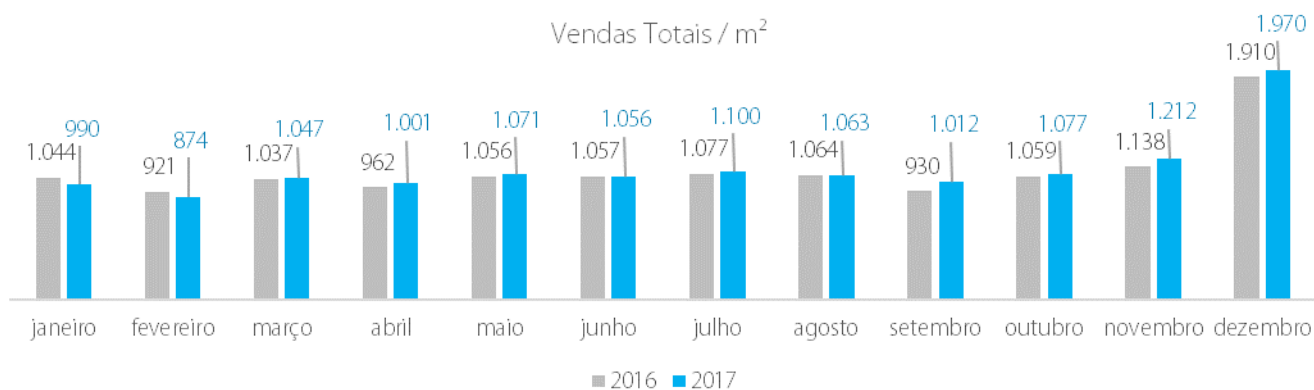
- As vendas totais do Fundo apresentaram um crescimento em relação ao mesmo período do ano anterior de 19,2% dos quais 5,9% foram resultado do crescimento dos shoppings pré-existentes no portfólio e 13,3% foram resultado do incremento gerado pela inclusão da participação do Shopping Granja Vianna.
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) do mês de dezembro apresentaram crescimento de 3,3% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No consolidado do quarto trimestre o portfólio apresentou um crescimento médio 2,3% superior ao quarto trimestre de 2016.
- A inadimplência líquida média do portfólio apresentou significativa redução e encerrou o mês em 1,2%. A média de inadimplência líquida média de 2017 foi de 4,9%, uma redução de 2,7 pontos percentuais em relação a 2016 que foi de 7,6%.
- A taxa de ocupação aumentou 2,2% e encerrou o ano em 95,8%. O principal efeito positivo veio do Shopping Ilha Plaza que finalizou a assinatura de seis novos contratos, sendo cinco contratos tradicionais e um contrato no formato de pop-up.
- O fluxo de veículos manteve a tendência positiva e apresentou alta pelo décimo mês consecutivo. O crescimento no mês de dezembro foi de 0,3% e o consolidado do trimestre foi de 0,6%.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR), conforme explicado no relatório gerencial anterior, havia sido impactado positivamente em novembro por um descasamento de datas no recebimento do aluguel variável de uma loja âncora de um dos shoppings e esse efeito, conforme esperado, foi revertido no resultado do mês de dezembro, gerando uma queda de 0,7% no indicador. Excluindo esse efeito, o SSR do Fundo teria sido de 2,7% em dezembro e, no consolidado do trimestre, 2,2%.

Vendas

	dez-17	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	56,1	19,2%	333,7	2,1%
Vendas Totais / m ² *	1.969,7	3,1%	1.126,3	2,0%

* Média Mensal

Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

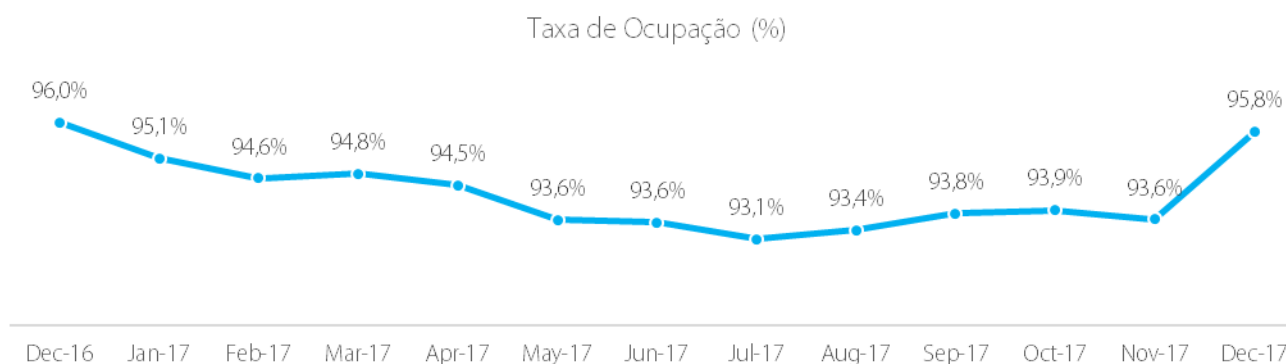


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Indicadores Operacionais

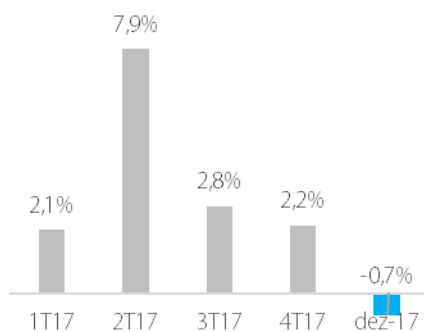


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

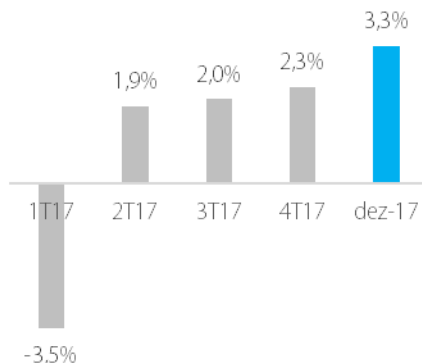


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

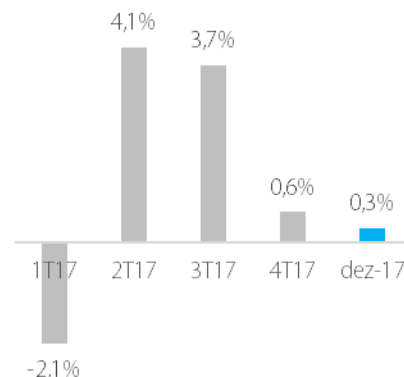
Aluguel nas mesmas lojas
(SSR)



Vendas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Shopping Centers

O Portfólio do Fundo é atualmente composto por participações em 7 shoppings em 5 diferentes estados: 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%

* Conforme Comunicado ao Mercado divulgado no dia 22 de dezembro, o Shopping Paralela e o Shopping Granja Vianna estão atualmente em processo de transição da administração da BR Malls para a Saphyr Shopping Centers.

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.