



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

Fevereiro 2018<sup>1</sup>

<sup>1</sup> O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de fevereiro de 2018 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a janeiro 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 Cota<sup>1</sup> (28-02-18)**  
R\$ 110,89

**Valor Patrimonial da Cota (28-02-18)**  
R\$ 98,10

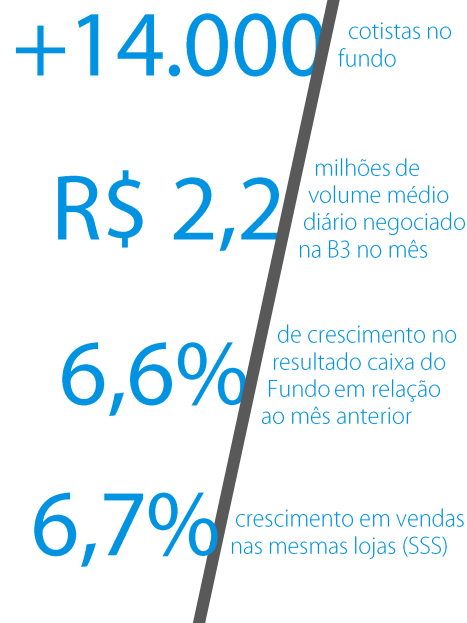
**Quantidade de Cotas**  
3.215.033

**Número de Cotistas (28-02-18)**  
14.083

**Taxa de Administração<sup>2</sup>**  
1,35% a.a

### Destaques

- Em fevereiro o Fundo rompeu a barreira de 14 mil cotistas. A diversificação da base tem sido um diferencial para a liquidez do Fundo.
- A liquidez diária média do Fundo foi de R\$ 2,2 milhões em fevereiro mantendo o VISC11 como o Fundo Imobiliário do segmento de shopping mais negociado da B3.
- O resultado caixa do Fundo no mês foi de R\$0,69/cota representando um crescimento de 6,6% em relação ao mês anterior.
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) no mês de janeiro tiveram crescimento de 6,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior.



## PERFORMANCE DO FUNDO

### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo no mês de fevereiro totalizou R\$ 2.229 mil, o equivalente a R\$ 0,69 por cota, o que representa um crescimento de 6,6% em relação ao resultado do mês anterior.

A remessa dos shoppings teve um crescimento de mais de 11% em relação ao mês anterior. Conforme explicado no relatório de janeiro, o resultado dos shoppings é sazonal e parte do efeito positivo do período de Natal é recebido pelo Fundo nos meses de janeiro e fevereiro.

O resultado financeiro representa a diferença entre o resultado das aplicações financeiras do Fundo e as despesas com pagamento de juros dos CRIs.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro foi mantida em R\$0,61/cota, totalizando R\$ 1,96 milhões e representou 88,0% do resultado caixa gerado no mês.

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.

O Fundo mantém ainda um resultado caixa acumulado de períodos anteriores não distribuídos no total de R\$ 15,1 milhões, equivalente a R\$ 4,69/cota que podem ser utilizados para absorver as variações sazonais de resultado, conforme a política de distribuição acima apresentada. Durante o mês de fevereiro esse saldo foi acrescido em R\$ 0,08/cota.

| Resultado do Fundo                                        | Fevereiro     |              | Média desde o IPO |              |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                                           | R\$ mil       | R\$/cota     | R\$ mil           | R\$/cota     |
| <b>Resultado Acumulado Não Distribuído- Início do Mês</b> | <b>14.817</b> | <b>4,61</b>  |                   |              |
| <b>Resultado Recorrente do Mês</b>                        | <b>2.229</b>  | <b>0,69</b>  | <b>2.043</b>      | <b>0,64</b>  |
| Remessa - Resultado Shoppings                             | 2.788         |              | 2.199             |              |
| Resultado Financeiro                                      | -100          |              | 195               |              |
| Taxa de Administração                                     | -416          |              | -317              |              |
| Escriturador                                              | -52           |              | -51               |              |
| Administrador                                             | -11           |              | -11               |              |
| Gestor                                                    | -353          |              | -247              |              |
| Outras Despesas do Fundo *                                | -44           |              | -43               |              |
| <b>Resultado Não Recorrente do Mês</b>                    | <b>0</b>      |              | <b>1</b>          |              |
| <b>Resultado Total do Mês</b>                             | <b>2.229</b>  | <b>0,69</b>  | <b>2.044</b>      | <b>0,64</b>  |
| <b>Rendimentos a serem distribuídos</b>                   | <b>-1.961</b> | <b>-0,61</b> | <b>-1.961</b>     | <b>-0,61</b> |
| <b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final do mês</b>   | <b>15.085</b> | <b>4,69</b>  |                   |              |

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

Fonte: Gestor e Administrador

<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

## Rentabilidade

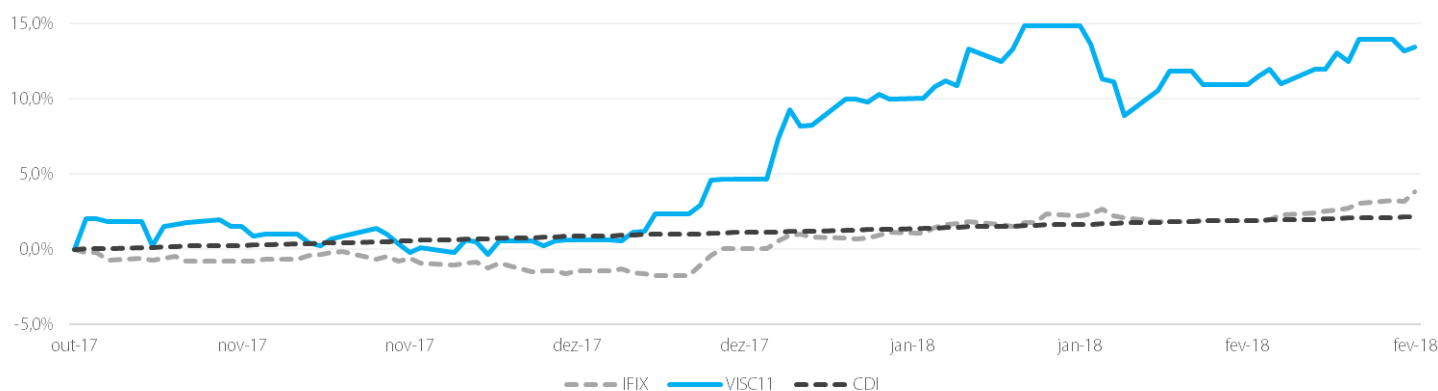
| Rentabilidade                                          | Fevereiro    | Desde o IPO   |
|--------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Valor da Cota de Referência Inicial                    | 109,41       | 100,00        |
| Valor da Cota Final Ajustada (28-02-2018) <sup>1</sup> | 110,89       | 110,89        |
| <b>Rentabilidade Bruta</b>                             |              |               |
| Varição Bruta da Cota                                  | 1,35%        | 10,89%        |
| Rendimentos                                            | 0,56%        | 2,44%         |
| <b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>                    | <b>1,91%</b> | <b>13,33%</b> |
| IFIX <sup>2</sup>                                      | 1,15%        | 3,82%         |
| IBOVESPA <sup>3</sup>                                  | 0,52%        | 14,86%        |
| <b>Rentabilidade Líquida</b>                           |              |               |
| Varição Líquida da Cota                                | 1,08%        | 8,71%         |
| Rendimentos                                            | 0,56%        | 2,44%         |
| <b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>4</sup></b>     | <b>1,64%</b> | <b>11,15%</b> |
| CDI Líquido <sup>5</sup>                               | 0,40%        | 1,85%         |

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada<sup>1</sup> do Fundo encerrou o mês de fevereiro cotada na B3 a R\$ 110,89, uma valorização de 1,35% no mês que somada ao rendimento declarado referente ao mês de R\$ 0,61/cota, resultou em uma rentabilidade bruta total do Fundo de 1,91%. No mesmo período a rentabilidade do IFIX<sup>2</sup> foi de 1,15% e do Ibovespa<sup>3</sup> foi de 0,52%.

Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo no mês foi de 1,64%, representando um retorno líquido 314% acima do CDI que foi de 0,40% no mesmo período.

Evolução da Cota



## Negociação do Fundo na B3

| Informações da B3                       | fevereiro-18 |
|-----------------------------------------|--------------|
| Valor de Mercado (R\$ mil) <sup>6</sup> | 356.515      |
| Número de Cotistas <sup>6</sup>         | 14.083       |
| Presença diária em Pregões              | 100%         |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 2.238        |
| Giro (% de cotas negociadas no mês)     | 11%          |

28 de fevereiro, 2018 Fonte: Valor Pro, Escriturador e Gestor

No mês de fevereiro, o Fundo teve um crescimento de 38,7% no volume financeiro diário médio negociado em relação ao mês anterior e atingiu R\$2,2 milhões de média diária, mantendo-se como o mais líquido no setor de shopping. Desde o seu IPO o volume diário médio negociado foi de R\$ 1,9 milhões. Além disso, o Fundo mais que triplicou o número de cotistas desde o seu IPO e encerrou o mês com mais de 14 mil investidores em sua base.

<sup>1</sup>Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês

<sup>2</sup>Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3

<sup>3</sup>Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

<sup>4</sup>Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

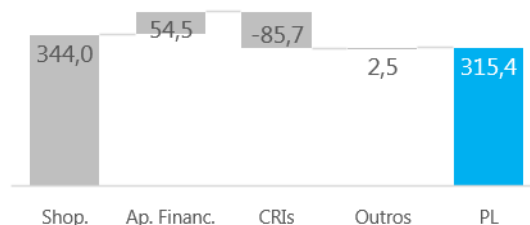
<sup>5</sup>Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas)

## CARTEIRA DO FUNDO

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

| Portfólio                           | R\$ MM       | R\$ / cota   |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Shopping Centers                    | 344,0        | 107,00       |
| Aplicações Financeiras              | 54,5         | 16,95        |
| Obrigações Financeiras - Saldo CRIs | -85,7        | -26,64       |
| A Pagar / Receber                   | 2,5          | 0,79         |
| <b>Patrimônio Líquido</b>           | <b>315,4</b> | <b>98,10</b> |

Fonte: Gestor



## INDICADORES OPERACIONAIS

Os indicadores demonstrados abaixo são referentes ao mês de janeiro de 2018:

- As vendas por metro quadrado do Fundo no mês de janeiro de 2018 alcançaram R\$ 1.045,3/m<sup>2</sup>, um crescimento de 5,6% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) do mês de janeiro apresentaram crescimento de 6,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior.
- A inadimplência líquida média do portfólio no mês de janeiro foi de 8,7% e apesar do crescimento em relação ao mês anterior, esse nível de inadimplência representa uma redução de 2,3 pontos percentuais em relação ao mesmo mês do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,1%, acima da média dos últimos 12 meses que foi de 94,1%.
- O fluxo de veículos manteve a tendência positiva e apresentou alta pelo décimo primeiro mês consecutivo. O crescimento no mês de janeiro foi de 0,2%.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) apresentaram crescimento de 1,6% no mês de janeiro. Na média dos últimos 12 meses, o SSR teve crescimento de 4,2%.

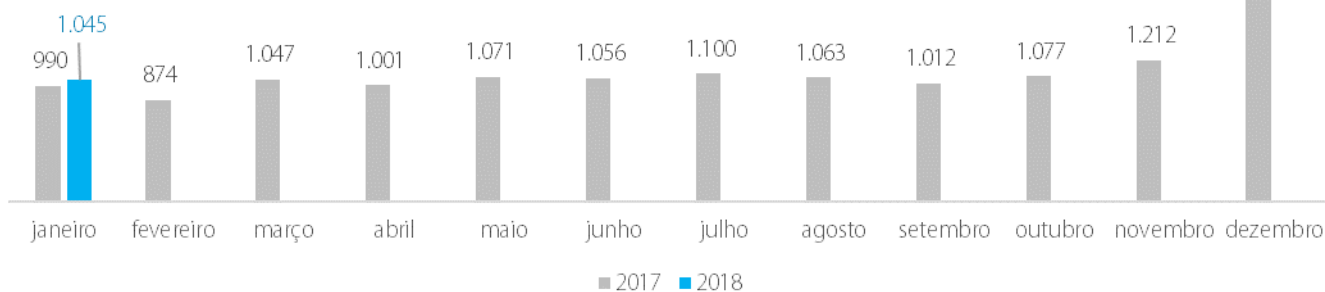
### Vendas

|                                  | jan-18  | % (Ano contra Ano) | Acumulado do Ano | % (Ano contra Ano) |
|----------------------------------|---------|--------------------|------------------|--------------------|
| Vendas Totais (R\$ MM)           | 29,8    | 22,0%              | 29,8             | 22,0%              |
| Vendas Totais / m <sup>2</sup> * | 1.045,3 | 5,6%               | 1.045,3          | 5,6%               |

\* Média Mensal

Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

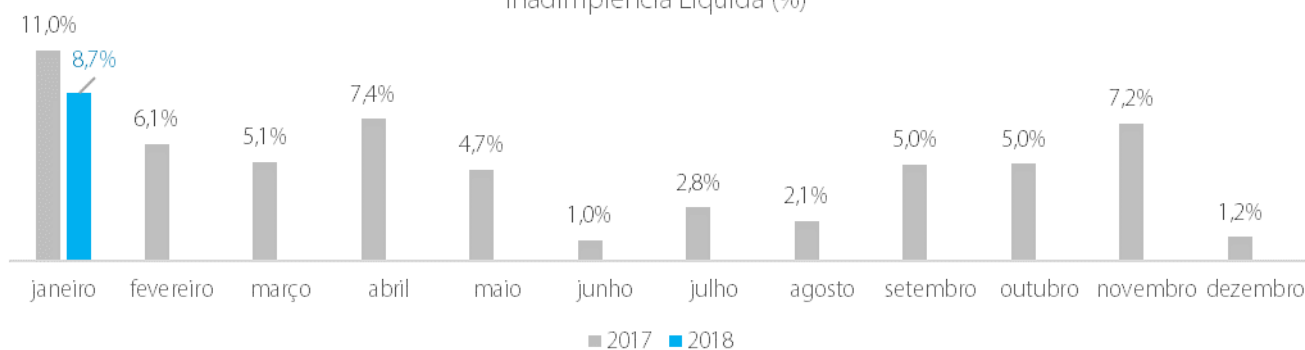
Vendas Totais / m<sup>2</sup>



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

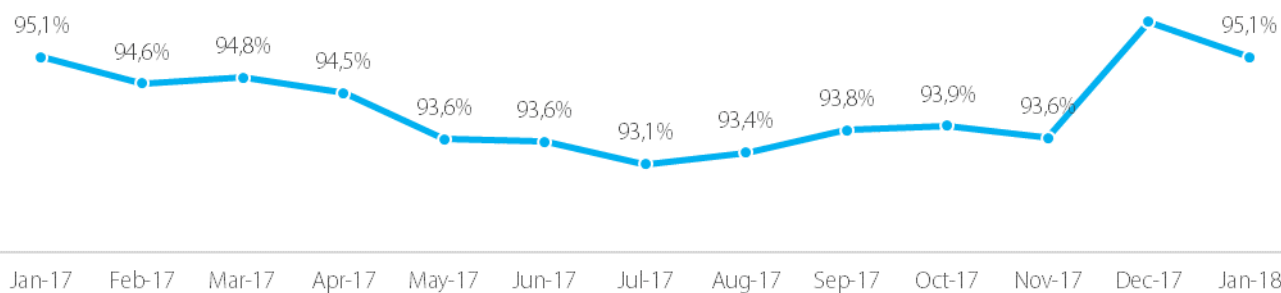
## Indicadores Operacionais

Inadimplência Líquida (%)



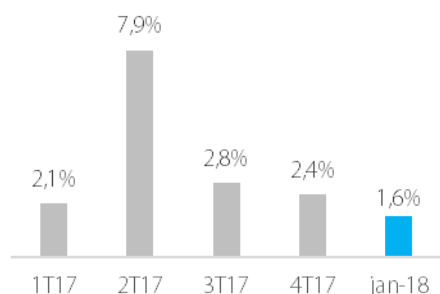
Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Taxa de Ocupação (%)

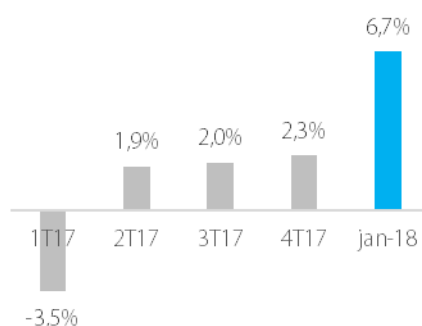


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

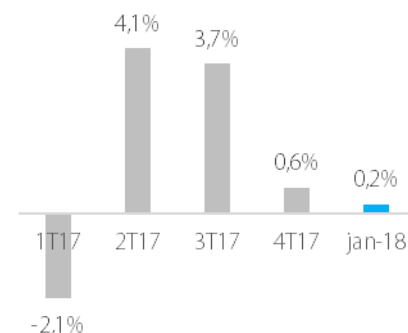
Aluguel nas mesmas lojas  
(SSR)



Vendas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Fonte: Administradores dos Shoppings 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.*



# Vinci Shopping Centers FII

## Monthly Performance Report

February 2018

The financial and market information on this report are as of February 2018 and the operational information from malls are as of January 2018.

## 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.

**Bookkeeper**

Itaú Corretora de Valores S.A.

**Ticker – B3**

VISC11

**Anbima Type**

FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Shopping Centers

**Market Price per Share<sup>1</sup> (02-28-18)**

R\$ 110.89

**NAV / share (02-28-18)**

R\$ 98.10

**Number of Shares**

3,215,033

**Number of Shareholders (02-28-18)**

14,083

**Administration Fee<sup>2</sup>**

1.35% p.y.

### Highlights

- ✓ In February the Fund surpassed 14 thousand shareholders. The diversification has been a key point for the Fund's liquidity.
- ✓ The average daily trading volume on February was R\$ 2.2 million, which makes VISC11 the most traded FII in the mall segment at B3.
- ✓ The Fund's cash result in February was R\$ 0.69/share representing a 6.6% increase from last month.
- ✓ Same store sale (SSS) grew 6.7% in comparison with the same month from the previous year.

**+14,000** shareholders

**R\$ 2.2** million of average trading volume

**6.6%** growth in the Fund's cash result from previous month

**6.7%** Growth in Same store Sale (SSS)

## FUND'S PERFORMANCE

### Results and Earnings Distribution

The Fund's cash result in February totaled R\$ 2,229 thousand, equivalent to R\$ 0.69 per share which represents a 6.6% growth in comparison to the previous month.

The mall's results were 11% superior than January and 54% superior than December. As explained on January's monthly report, mall's results are seasonal, and part of the Christmas' positive effects reflects on the Fund's January and February results.

The financial results represent the net between financial revenues from the Fund's cash investments and expenses with the CRI's interests.

The month earnings distribution was kept at R\$ 0.61/share totalizing, R\$ 1,961 thousand and represents 88.0% of the Fund's cash result from this month

The earnings distribution policy takes into consideration, besides the legal requirements, 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 maintains a total of R\$ 15.1 million of undistributed cash results from previous periods, equivalent to R\$ 4.69/share that may be used to smooth possible seasonal effects from the mall's operations. The accumulated result increased by R\$ 0.08/ share during this month.

| Fund's Result                                                 | February      |              | Average Since IPO |              |
|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-------------------|--------------|
|                                                               | R\$ thousand  | R\$/share    | R\$ thousand      | R\$/share    |
| <b>Acumulated non distributed Result - Begin of the month</b> | <b>14,817</b> | <b>4.61</b>  |                   |              |
| <b>Month Recurrent Result</b>                                 | <b>2,229</b>  | <b>0.69</b>  | <b>2,043</b>      | <b>0.64</b>  |
| Mall Results                                                  | 2,788         |              | 2,199             |              |
| Financial Result                                              | -100          |              | 195               |              |
| Expenses                                                      | -416          |              | -317              |              |
| Book-keeper                                                   | -52           |              | -51               |              |
| Administration Fee                                            | -11           |              | -11               |              |
| Investment Advisory Fee                                       | -353          |              | -247              |              |
| Other Fund's Expenses *                                       | -44           |              | -43               |              |
| <b>Month Non-recurrent Result</b>                             | <b>0</b>      | <b>0.00</b>  | <b>1</b>          | <b>0.00</b>  |
| <b>Fund's Total Month Result</b>                              | <b>2,229</b>  | <b>0.69</b>  | <b>2,044</b>      | <b>0.64</b>  |
| <b>Earnings Distribution</b>                                  | <b>-1,961</b> | <b>-0.61</b> | <b>-1,961</b>     | <b>-0.61</b> |
| <b>Acumulated non distributed Result - End of the month</b>   | <b>15,085</b> | <b>4.69</b>  |                   |              |

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

Source: Manager and Investment Advisor

<sup>1</sup> Market share price after dividends distribution

<sup>2</sup> Includes Administrator, Investment Advisor and Book Keeper fees.

## Return

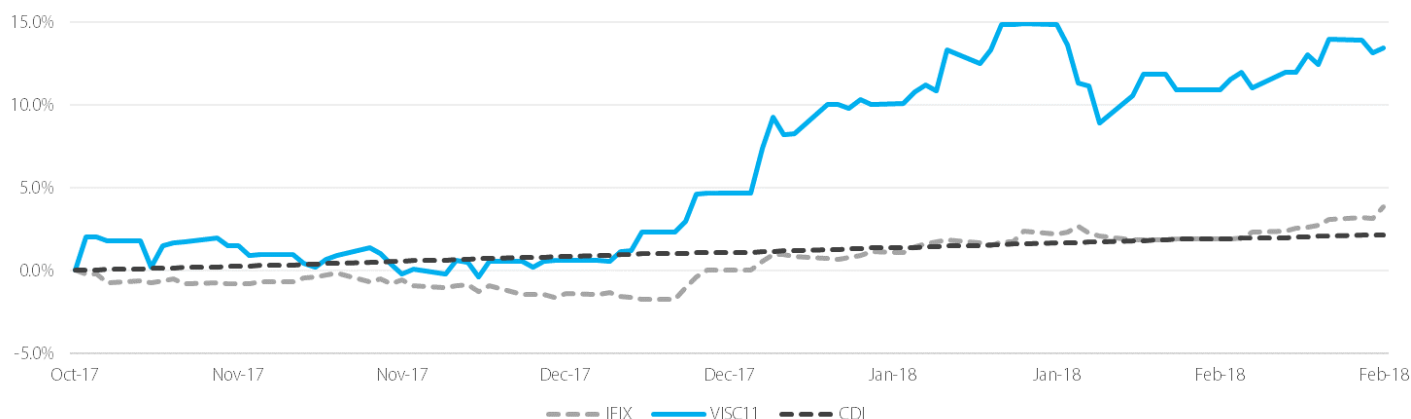
| Return                                               | February    | Since IPO    |
|------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Share Initial Price                                  | 109.41      | 100.00       |
| Adjusted Share Final Price (02-28-2018) <sup>1</sup> | 110.89      | 110.89       |
| <b>Gross Return</b>                                  |             |              |
| Share Gross Appreciation                             | 1.4%        | 10.9%        |
| Earnings                                             | 0.6%        | 2.4%         |
| <b>Fund's Gross Return</b>                           | <b>1.9%</b> | <b>13.3%</b> |
| IFIX <sup>2</sup>                                    | 1.1%        | 3.8%         |
| IBOVESPA <sup>3</sup>                                | 0.5%        | 14.9%        |
| <b>Net Return</b>                                    |             |              |
| Share Net Appreciation                               | 1.1%        | 8.7%         |
| Earnings                                             | 0.6%        | 2.4%         |
| <b>Fund's Net Return <sup>4</sup></b>                | <b>1.6%</b> | <b>11.2%</b> |
| Net CDI <sup>5</sup>                                 | 0.4%        | 1.8%         |

Source: Investment Advisor

The Fund's adjusted final share price<sup>1</sup> ended the month valued at B3 at R\$ 110.89, a 1.35% increase that when added up to the month distributed earnings of R\$ 0.61/share resulted in a total gross return of 1.91%. In the same period, IFIX<sup>2</sup> profitability was 1.15% and Ibovespa<sup>3</sup> was 0.52%.

For Brazilian individual investors, we calculated the Fund's net result and compared it to CDI's net result. In this scenario, the Fund's net profitability was 1.64%, representing a net return 314% above CDI that was 0.40%.

Return



## Stock Market

| B3 Information                                    | February 2018 |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Market Capitalization (R\$ thousand) <sup>6</sup> | 356,515       |
| Number of shareholders <sup>6</sup>               | 14,083        |
| Stock Market Presence                             | 100%          |
| Average Daily Trading Volume (R\$ thousand)       | 2,238         |
| % of Fund's shares traded on the month            | 11%           |

as of february 28th 2018 Source: Valor Pro and Investment Advisor

In February, the Fund's average daily trading volume (ADTV) increased 38.7% and reached R\$ 2.2 million, keeping its position as the most traded fund in the mall segment at B3. Since it's IPO, the Fund had a R\$ 1.8 million ADTV. Besides that, the Fund has more than tripled it's number of shareholders from the IPO and finished the month with over 14 thousand investors.

<sup>1</sup> Market share price after dividends distribution

<sup>2</sup> IFIX Index that represents the average performance of listed FIIs at B3

<sup>3</sup> Index that represents the performance of the most significant stocks at B3

<sup>4</sup> Considers a 20% tax over capital gain

<sup>5</sup> Considers a 15% tax (smallest taxation for individuals)

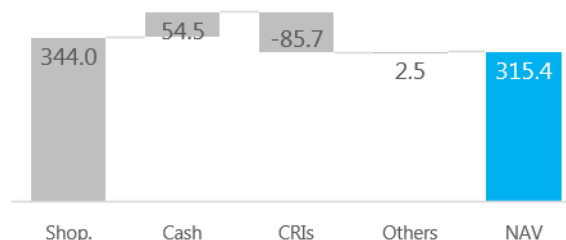
## PORTFOLIO

### Fund's Portfolio

The Fund's portfolio is composed mainly by investments on shopping centers but also cash positions, financial obligations from CRIs and payable and receivables.

| Portfolio                 | R\$ MM       | R\$ / share  |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Shopping Centers          | 344.0        | 107.00       |
| Cash and Cash Equivalents | 54.5         | 16.95        |
| Outstanding Debt - CRIs   | -85.7        | -26.64       |
| Payable / Receivable      | 2.5          | 0.79         |
| <b>Net Asset Value</b>    | <b>315.4</b> | <b>98.10</b> |

Source: Manager



## OPERATIONAL INDICATORS

The operational indicators below refer to January 2018:

- / The Fund's sales per sqm reached R\$1,045.3/sqm, a 5.6% growth from the same month from the previous year.
- / Same store sale (SSS) in January presented 6.7% growth in relation to the same period from last year.
- / The portfolio average Net delinquency was 8.7% and besides the increase from the previous month, this level of net delinquency represents a 2.3 bps reduction from same month from previous year.
- / Occupancy rate finished the month at 95.1%, above the last twelve-month average of 94.1%.
- / Vehicles flow kept it's positive trend and increased for the 11<sup>th</sup> consecutive month. The growth in January was 0.2%.
- / Same store rent (SSR), grew 1.6% in January. In the last twelve-month, SSR grew an average of 4.2%.

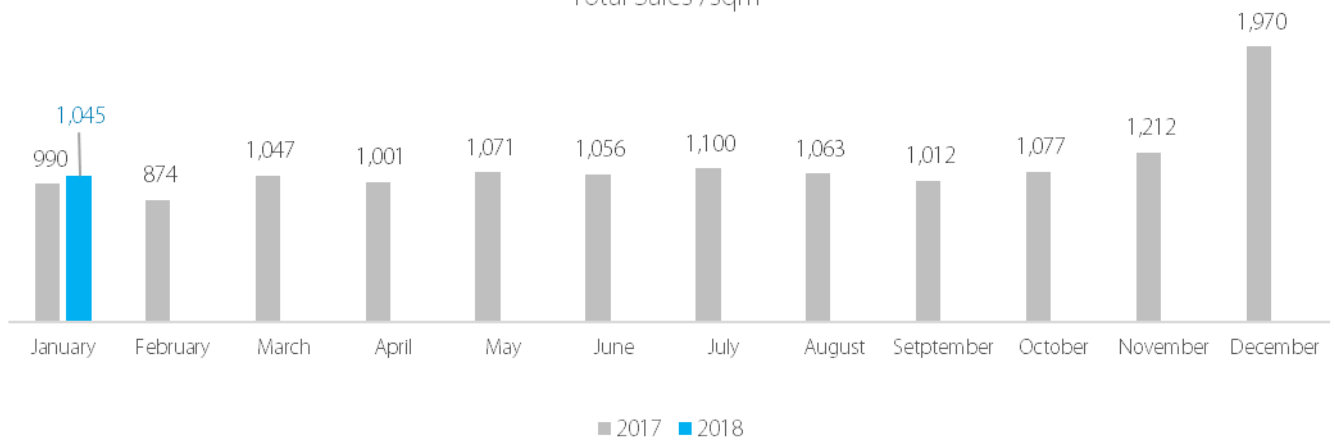
### Sales

|                      | January<br>2018 | % (year over<br>year) | YTD     | % (year over<br>year) |
|----------------------|-----------------|-----------------------|---------|-----------------------|
| Total Sales (R\$ mm) | 29.8            | 22.0%                 | 29.8    | 22.0%                 |
| Total Sales / sqm *  | 1,045.3         | 5.6%                  | 1,045.3 | 5.6%                  |

\*Monthly average

Source: Mall's Operator and Investment Advisor

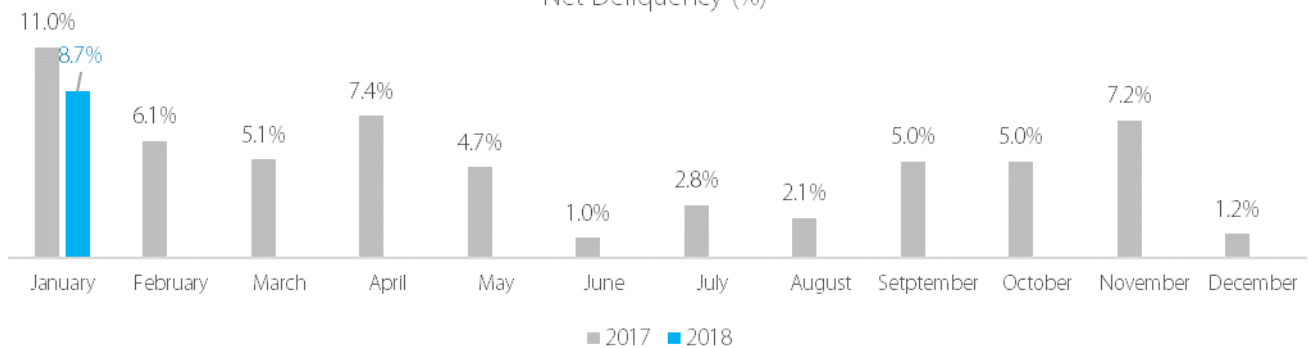
Total Sales /sqm



Source: Mall Operators and Investment Advisor

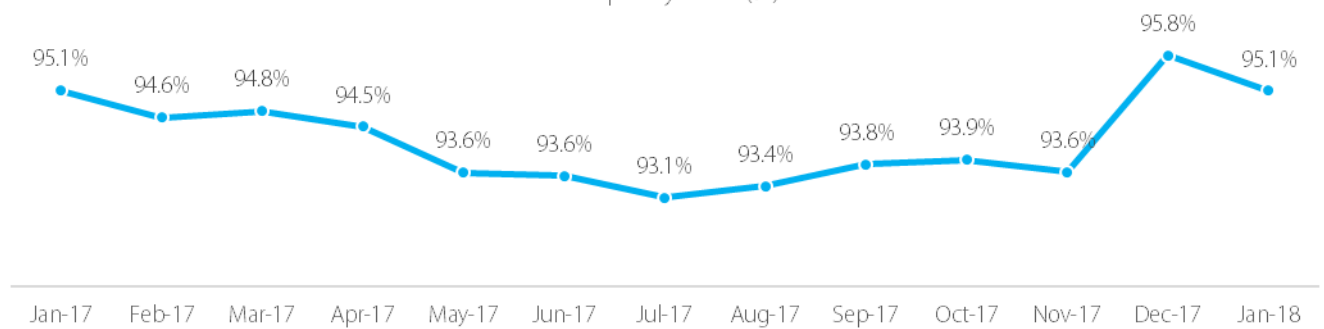
## Operational Indicators

Net Delinquency (%)



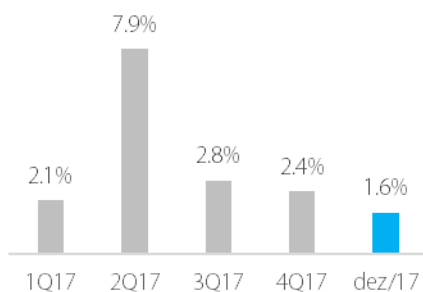
Source: Mall Operators and Investment Advisor

Occupancy Rate (%)



Source: Mall Operators and Investment Advisor

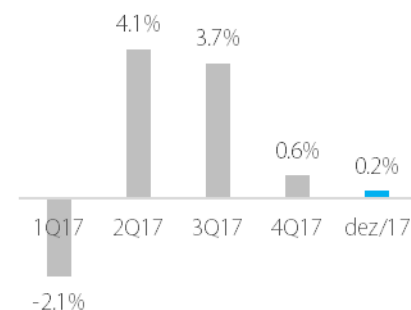
Same Store Rent (SSR)



Same Store Sale (SSS)



Vehicles Flows (%)



Source: Mall Operators and Investment Advisor

## Mall's Portfolio

The Fund's Portfolio is currently comprised by 7 shoppings in 5 different Brazilian states: Ilha Plaza, Shopping Paralela, Pátio Belém, Shopping Granja Vianna, West Shopping, Center Shopping Rio, Shopping Crystal.

### Ilha Plaza



Location: Rio de Janeiro, RJ  
Mall Operator: BR Malls  
Total GLA (sqm): 21,615  
Fund's participation: 49.0%

### West Shopping



Location: Rio de Janeiro, RJ  
Mall Operator: AD Shopping  
Total GLA (sqm): 41,405  
Fund's participation: 7.5%

### Shopping Paralela



Location: Salvador, BA  
Mall Operator: Saphyr \*  
Total GLA (sqm): 40,247  
Fund's participation: 11.0%

### Center Shopping Rio



Location: Rio de Janeiro, RJ  
Mall Operator: AD Shopping  
Total GLA (sqm): 15,163  
Fund's participation: 7.5%

### Pátio Belém



Location: Belém, PA  
Mall Operator: AD Shopping  
Total GLA (sqm): 21,567  
Fund's participation: 13.6%

### Shopping Crystal



Location: Curitiba, PR  
Mall Operator: Argo  
Total GLA (sqm): 14,120  
Fund's participation: 17.5%

### Shopping Granja Vianna



Location: Cotia, São Paulo  
Mall Operator: Saphyr \*  
Total GLA (sqm): 30,463  
Fund's participation: 12.5%

\*As per Notice to Market published on December 22nd, the management of both Shopping Paralela and Shopping Granja Vianna are currently in transition from BR Malls to Saphyr Shopping Center.

## GLOSSARY

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

## IR CONTACT

[www.vincishopping.com.br](http://www.vincishopping.com.br)

[ri@vincishopping.com.br](mailto: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 represents or endorses 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 significative. 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.*