



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

Março 2018¹

¹ O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de março de 2018 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a fevereiro 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 (29-03-18)
R\$ 106,81

Valor Patrimonial da Cota (29-03-18)
R\$ 97,88

Quantidade de Cotas
3.215.033

Número de Cotistas (29-03-18)
15.722

Taxa de Administração²
1,35% a.a

Destaques

- / O número de investidores do Fundo aumentou 11,6% em relação ao mês anterior e atingiu 15.722 cotistas.
- / O resultado caixa do Fundo no mês de março foi de R\$0,65/cota, 6,4% acima do rendimento distribuído.
- / O fluxo de veículos apresentou crescimento pelo 12º mês consecutivo: 4,1% em comparação ao mesmo período do ano anterior.
- / As vendas por m² cresceram 1,2% no mês de fevereiro e já acumulam crescimento médio de 3,5% no ano.

+15.000 cotistas no fundo

R\$0,65 reais por cota de resultado caixa

4,1% de crescimento no fluxo de veículos em relação ao mesmo período do ano anterior

3,5% de crescimento médio das vendas/m² no ano

PERFORMANCE DO FUNDO

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo no mês de março totalizou R\$ 2.087 mil, o equivalente a R\$ 0,65 por cota.

As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 2.404 mil e o resultado financeiro foi positivo em R\$116 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de março foi mantida em R\$0,61/cota, totalizando R\$ 1,96 milhões.

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\$15,2 milhões que podem ser utilizados para absorver as variações sazonais de resultado, conforme a política de distribuição acima apresentada.

Resultado do Fundo	Março		Média desde o IPO	
	R\$ mil	R\$/cota	R\$ mil	R\$/cota
Resultado Acumulado Não Distribuído- Início do Mês	15.085	4,69		
Resultado Recorrente do Mês	2.087	0,65	2.051	0,64
Remessa - Resultado Shoppings	2.404		2.240	
Resultado Financeiro	116		179	
Taxa de Administração	-341		-322	
Escriturador	-68		-54	
Administrador	-11		-11	
Gestor	-262		-250	
Outras Despesas do Fundo *	-92		-53	
Resultado Não Recorrente do Mês	0		1	
Resultado Total do Mês	2.087	0,65	2.052	0,64
Rendimentos a serem distribuídos	-1.961	-0,61	-1.961	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final do mês	15.210	4,73		

* 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	Março	Desde o IPO
Valor da Cota de Referência Inicial	110,89	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	106,81	106,81
Rentabilidade Bruta		
Varição Bruta da Cota	-3,68%	6,81%
Rendimentos e Outros ²	3,46%	6,41%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,22%	13,22%
IFIX ³	2,00%	5,90%
IBOVESPA ⁴	0,01%	14,88%
Rentabilidade Líquida		
Varição Líquida da Cota	-3,68%	5,45%
Rendimentos e Outros	3,46%	6,41%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,22%	11,86%
CDI Líquido ⁶	0,45%	2,31%

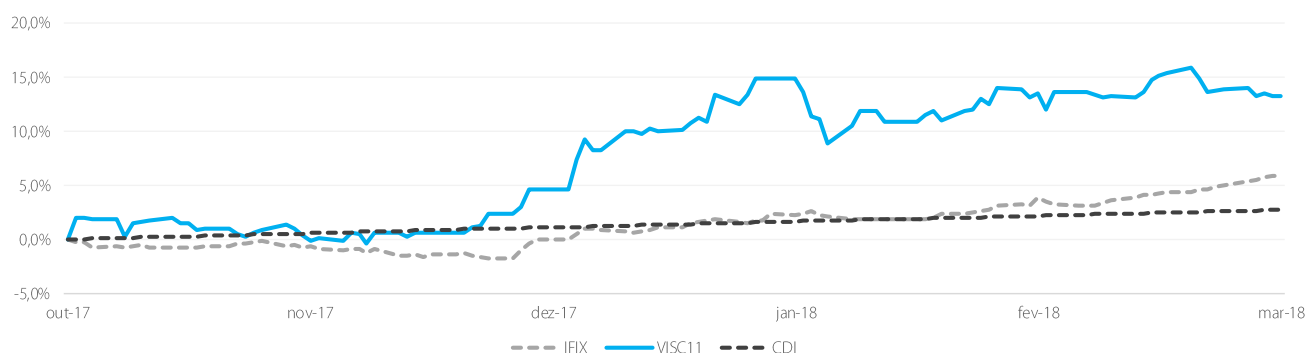
Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada¹ do Fundo encerrou o mês de fevereiro cotada na B3 a R\$ 106,8. A rentabilidade total do Fundo foi negativa em 0,22%. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 13,22%. Neste mesmo período o IFIX² apresentou rentabilidade de 5,90%.

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 -0,22%, e o retorno líquido do CDI foi de 0,45%.

Desde o IPO, a rentabilidade líquida do Fundo foi de 11,86%, que representa 413% do CDI líquido no período.

Evolução da Cota



Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	março-18
Valor de Mercado (R\$ mil)	343.398
Número de Cotistas	15.722
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.752
Giro (% de cotas negociadas no mês)	10%

29 de março de 2018 Fonte: Valor Pro, Escriturador e Gestor

No mês de março, a média diária de volume financeiro negociado foi de R\$ 1,75 milhões, 5% abaixo da média de R\$ 1,85 milhões que o Fundo apresentou desde o IPO. O número de cotistas cresceu 11,6% em relação ao mês anterior e atingiu um total de 15.722 cotistas, representando 11,7% do total de investidores em fundos imobiliários ⁷.

Emissão de cotas do Fundo. A oferta será inicialmente de até 3.663.366 de novas cotas podendo ser (i) aumentada em virtude de novas cotas do lote suplementar e de novas cotas adicionais; ou (ii) diminuída em virtude de distribuição parcial. O Preço de Emissão será de R\$ 101,00 (cento e um reais), observado que tal valor não inclui a taxa de distribuição primária no valor de R\$ 5,00/cota.

No dia 14 de março de 2018 foi iniciada a oferta da 4ª.

¹Cota ajustada representa a cota ex rendimentos 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)

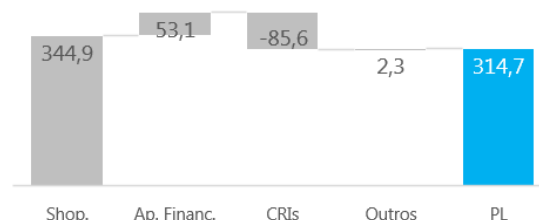
⁷ Total de investidores referentes ao Boletim de Mercado Imobiliário da B3 de fevereiro de 2018

CARTEIRA DO FUNDO

A carteira do Fundo é composta preponderantemente por investimentos em shoppings centers além de aplicações financeiras, passivos decorrentes de obrigações referentes ao pagamento a prazo de aquisições de imóveis e saldos de contas a pagar e receber.

Portfólio	R\$ MM	R\$ / cota
Shopping Centers	344,9	107,27
Aplicações Financeiras	53,1	16,50
Obrigações Financeiras - Saldo CRIs	-85,6	-26,62
A Pagar / Receber	2,3	0,73
Patrimônio Líquido	314,7	97,88

Fonte: Administrador



INDICADORES OPERACIONAIS

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

As vendas dos lojistas no mês de fevereiro foram negativamente impactadas por um efeito sazonal do deslocamento do carnaval de março para fevereiro. Apesar deste efeito, o portfólio apresentou desempenho positivo no mês, com destaque para o crescimento do fluxo de veículos.

- As vendas por metro quadrado do Fundo foram de R\$ 884 /m², um crescimento de 1,2% em relação ao mesmo período do ano passado. Analisando as vendas médias do ano o crescimento é de 3,5%.
- As vendas nas mesmas lojas (SSS) do mês de fevereiro apresentaram crescimento de 1,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Na média do ano, o SSS acumula um crescimento médio de 4,3%.
- A inadimplência líquida do mês foi de 5,7%, uma redução de 0,4 pontos percentuais do mesmo mês do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,1%, estável em comparação ao último mês, mas um aumento de 0,5 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.
- O fluxo de veículos cresceu 4,1% em fevereiro, acima da média dos últimos 12 meses de 2,8% de crescimento mensal.
- O aluguel nas mesmas lojas (SSR) teve queda de 2,8% no mês de fevereiro. Na média do ano o SSR teve queda de 1,2%.

Vendas

	fev-18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	25,2	16,9%	55,0	19,6%
Vendas Totais / m ² *	884,4	1,2%	964,9	3,5%

* Média Mensal

Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Vendas Totais / m²



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

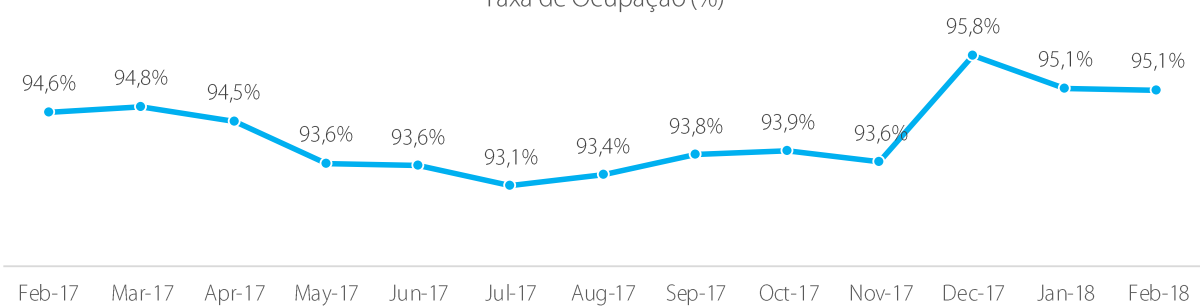
Indicadores Operacionais

Inadimplência Líquida (%)

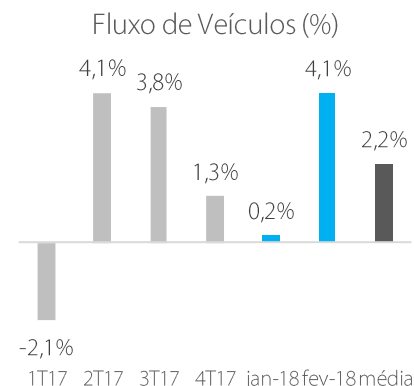
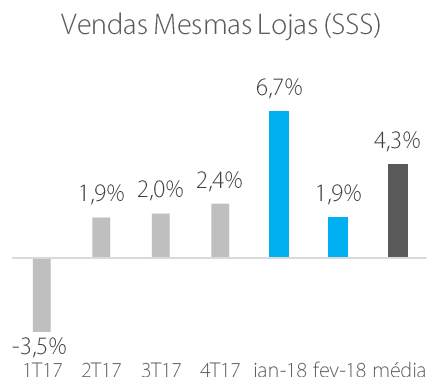
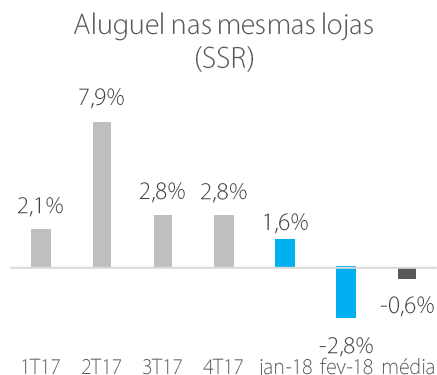


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Taxa de Ocupação (%)



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor



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%

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

March 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 Share¹ (03-29-18)

R\$ 106.81

NAV / share (03-29-18)

R\$ 97.88

Number of Shares

3,215,033

Number of Shareholders (03-29-18)

15,722

Administration Fee²

1.35% p.y.

Highlights

- ✓ The number of investors increased by 11.6% over the previous month and reached 15,722 shareholders.
- ✓ The Fund's cash result in March was R\$0.65/share, a 6.4% increase over the distributed result of R\$0.61/share.
- ✓ The vehicles' flow grew by 4.1% y-o-y. This was the 12th consecutive month with an increase of the indicator.
- ✓ Sales per m² grew by 1.2% in February and have already reached an average growth of 3.5% in YTD.

+15,000 shareholders

R\$ 0.65 Reais per share of cash result

4.1% Vehicles' flow growth

3.5% Average sales growth

FUND'S PERFORMANCE

Results and Earnings Distribution

The Fund's cash result in February totaled R\$ 2,0587 thousand, equivalent to R\$ 0.69 per share.

The mall's results totaled R\$2,404 thousand and the financial result, which represents the difference between the results of the investments of the Fund's cash and the expenses with payment of the CRI's interest, was positive in R\$116 thousand.

The month earnings distribution was kept at R\$ 0.61/share totalizing, R\$ 1,961 thousand.

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.

Since its IPO, the Fund generated an average cash result of R\$0.64/share and increased the balance of accumulated cash result not distributed from R\$14.7 million to R\$15.2 million, which may be used to smooth possible seasonal effects from the mall's operations according to the distribution policy mentioned above.

Fund's Result	March		Average Since IPO	
	R\$ thousand	R\$/share	R\$ thousand	R\$/share
Acumulated non distributed Result - Begin of the month	15,085	4.69		
Month Recurrent Result	2,087	0.65	2,051	0.64
Mall Results	2,404		2,240	
Financial Result	116		179	
Expenses	-341		-322	
Book-keeper	-68		-54	
Administration Fee	-11		-11	
Investment Advisory Fee	-262		-250	
Other Fund's Expenses *	-92		-53	
Month Non-recurrent Result	0	0.00	1	0.00
Fund's Total Month Result	2,087	0.65	2,052	0.64
Earnings Distribution	-1,961	-0.61	-1,961	-0.61
Acumulated non distributed Result - End of the month	15,210	4.73		

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

Source: Manager and Investment Advisor

¹ Market share price after dividends distribution

² Includes Administrator, Investment Advisor and Book Keeper fees.

Return

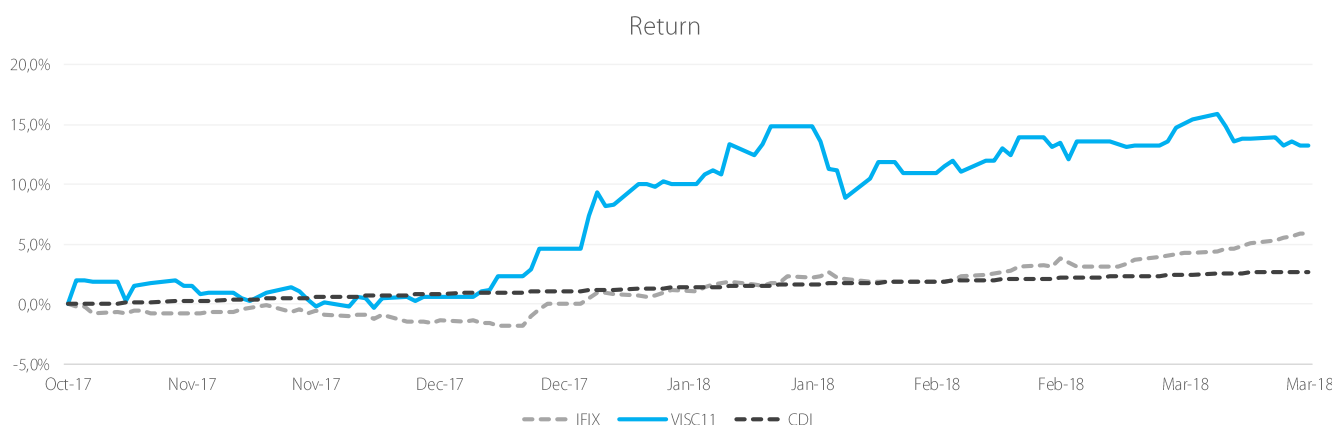
Return	March	Since IPO
Share Initial Price	110.89	100.00
Adjusted Share Final Price (02-28-2018) ¹	106.81	106.81
Gross Return		
Share Gross Appreciation	-3.68%	6.81%
Earnings	3.46%	6.41%
Fund's Gross Return	-0.22%	13.22%
IFIX ²	2.00%	5.90%
IBOVESPA ³	0.01%	14.88%
Net Return		
Share Net Appreciation	-3.68%	5.45%
Earnings	3.46%	6.41%
Fund's Net Return ⁴	-0.22%	11.86%
Net CDI ⁵	0.45%	2.31%

Source: Investment Advisor

The Fund's adjusted final share price¹ ended the month valued at B3 at R\$ 106,82. The Fund's return on March was -0.22%. The accumulated return since its IPO was 13.22%. In the same period, IFIX² had a 5.90% increase.

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 -0.22%, while the CDI net return was 0.45%.

Since the IPO, the Fund's net return was 11.86%, representing 413% of the CDI net return.



Stock Market

B3 Information	March 2018
Market Capitalization (R\$ thousand)	343,398
Number of shareholders	15,722
Stock Market Presence	100%
Average Daily Trading Volume (R\$ thousand)	1,752
% of Fund's shares traded on the month	10%

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

In March, the daily average trading volume was of R\$1.75 million, 5% below the Fund's average of R\$1.85 million since the IPO. The number of shareholders grew by 11.6% over the previous month and reached a total of 15,722, representing 11.7% of the total number of investors in real estate funds⁷.

On March 14, 2018 the public offering of the fourth quota issue was started with initially up to 3.663.366 New Shares that might be (i) increased as a consequence of Hot Issue and Green Shoe or (ii) decreased as a consequence of partial distribution. The Issue share price is R\$101,00 added of Distribution Costs.

¹ Market share price after dividends distribution

² IIF Index that represents the average performance of listed FIIs at B3

³ Index that represents the performance of the most significant stocks at B3

⁴ Considers a 20% tax over capital gain

⁵ Considers a 15% tax (smallest taxation for individuals)

⁷ Total investors according to B3 "boletim de Mercado Imobiliário" of February 2018

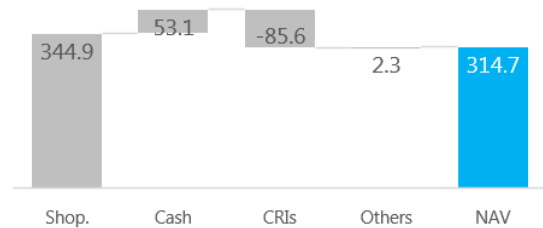
PORTFOLIO

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	344.9	107.27
Cash and Cash Equivalents	53.1	16.50
Outstanding Debt - CRIs	-85.6	-26.62
Payable / Receivable	2.3	0.73
Net Asset Value	314.7	97.88

Source: Administrator



OPERATIONAL INDICATORS

The operational indicators below refer to February 2018:

February's sales were negatively impacted by a seasonal effect related to the Carnival dates which occurred in February instead of March. Despite this effect, portfolio had positive operational metrics, specially the vehicles flow increase.

- ✓ Sales per square meter of the Fund were of R\$884/m², a 1.2% growth year-over-year. Assessing the average sales in the year, the growth is of 3.5%.
- ✓ Same-store-sales (SSS) in February grew by 1.9% y-o-y. In the average of the year, the SSS has an accumulated average growth of 4.3%.
- ✓ The month net delinquency was 5.7%, a 0.4 percentage points reduction from same period last year.
- ✓ The load factor ended the month at 95.1%, stable when compared to the last month, but an increase of 0.5 p.p. year-over-year.
- ✓ The flow of vehicles grew by 4.1% in February, higher than the average of the last 12 months, i.e., growth of 2.8% per month.
- ✓ Same-store-rent (SSR) fell by 2.8% in February. In the average of the year, the SSR had a 1.2% decrease.

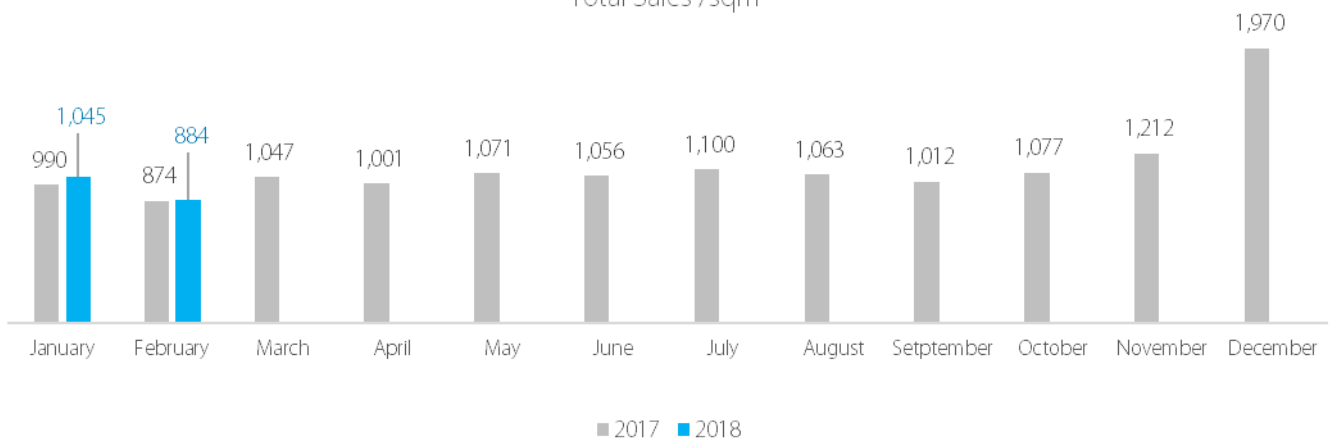
Sales

	Feb-18	% (year over year)	YTD	% (year over year)
Total Sales (R\$ mm)	25.2	16.9%	55.0	19.6%
Total Sales / sqm *	884.4	1.2%	964.9	3.5%

*Monthly average

Source: Mall's Operator and Investment Advisor

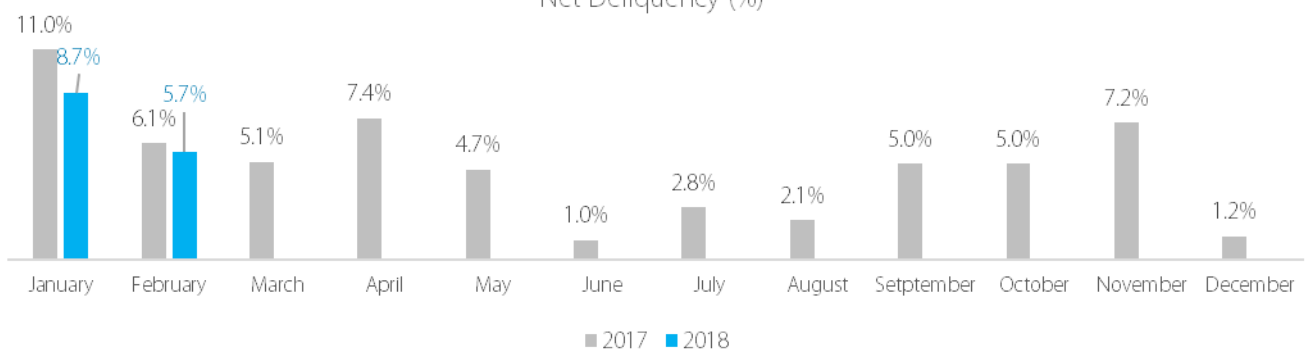
Total Sales /sqm



Source: Mall Operators and Investment Advisor

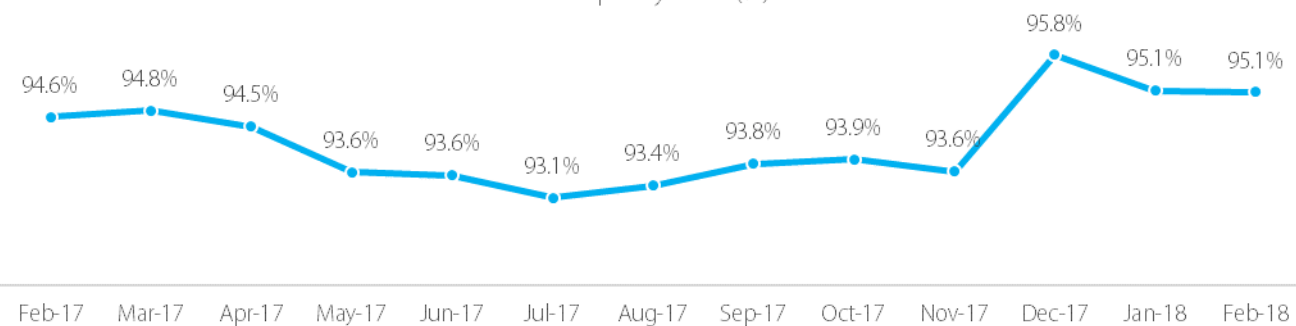
Operational Indicators

Net Delinquency (%)

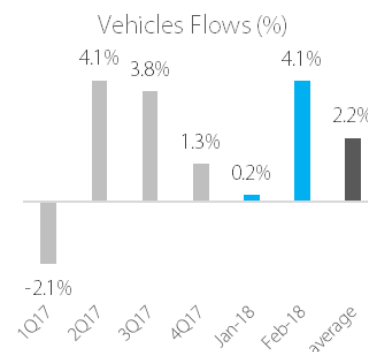
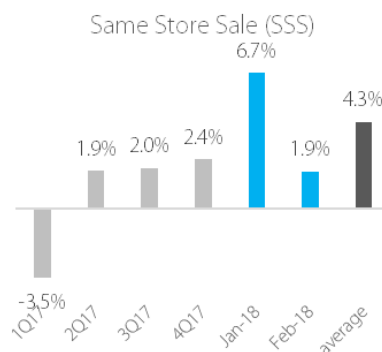
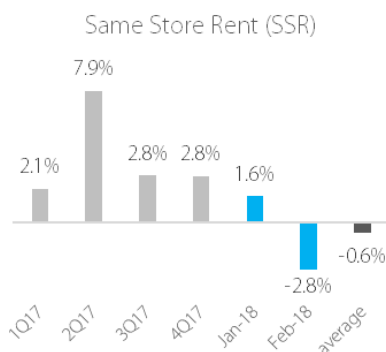


Source: Mall Operators and Investment Advisor

Occupancy Rate (%)



Source: Mall Operators and Investment Advisor



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%

GLOSSARY

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

IR CONTACT

www.vincishopping.com.br

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.