

Vinci Shopping Centers FII
Relatório de Desempenho Mensal
Maio 2018¹

¹ O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de maio de 2018 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a abril 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 (31-05-18)
R\$ 103,53

Valor Patrimonial da Cota (31-05-18)
R\$ 99,52

Quantidade de Cotas
8.160.575,385

Número de Cotistas (31-05-18)
25.252

Taxa de Administração²
1,35% a.a.

Destaques

✓ O volume médio diário em maio aumentou 111% em relação à média do IPO até abril e atingiu R\$3,8 milhões.

✓ O aluguel das mesmas lojas (SSR) cresceram 2,4% no mês de abril.

✓ A taxa de ocupação encerrou o mês de abril em 95% representando 0,5 pontos percentuais acima do mesmo mês em 2017 e 0,1 superior à março.

R\$3,8 Milhões de volume médio diário em maio

2,4% de crescimento de aluguel das mesmas lojas (SSR)

95% de taxa de ocupação

PERFORMANCE DO FUNDO

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado recorrente do Fundo foi de R\$ 3.347 mil, o equivalente a R\$ 0,41/cota e está sendo impactado pela grande alocação de recursos (63,1% do PL do Fundo) em aplicações financeiros devido à recente liquidação da oferta da 4ª emissão de cotas. O gestor segue buscando ativamente por oportunidades de aquisições que se enquadrem na política de investimento do Fundo e gerem diversificação para o portfólio. Assim que concluídos, esses investimentos serão devidamente comunicados aos cotistas e ao mercado em geral.

O resultado caixa do Fundo no mês de maio totalizou R\$ 1.926 mil, o equivalente a R\$ 0,24/cota tendo sido negativamente impactado por uma despesa **não recorrente** de R\$ 1.421 mil, equivalente a R\$ 0,17/cota, referente ao pré-pagamento parcial do CRI que totalizou R\$41.421 mil.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de abril foi mantida em R\$0,61/cota, totalizando R\$ 4.978 mil.

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	Maio 18 (R\$ mil)	Maio 18 (R\$/cota)	Acumulado desde 4a Emissão (R\$/cota média mensal)	Acumulado desde IPO - 3a emissão (R\$/cota média mensal)
Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	15.285	1,87		
Remessa - Resultado Shoppings	2.046	0,25	0,25	0,63
Resultado Financeiro	1.797	0,22	0,22	0,08
Taxa de Administração	-398	-0,05	-0,05	-0,09
Escriturador	-142	-0,02	-0,02	-0,02
Administrador	-11	-0,00	-0,00	-0,00
Gestor	-245	-0,03	-0,03	-0,07
Outras Despesas do Fundo *	-99	-0,01	-0,01	-0,02
Resultado Recorrente Total	3.347	0,41	0,41	0,59
Resultado Não Recorrente	-1.421	-0,17	-0,17	-0,01
Resultado Total	1.926	0,24	0,24	0,58
Rendimentos a serem distribuídos	-4.978	-0,61	-0,61	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	12.233	1,50		

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

Fonte: Gestor e Administrador

¹ Valor da cota ex rendimentos

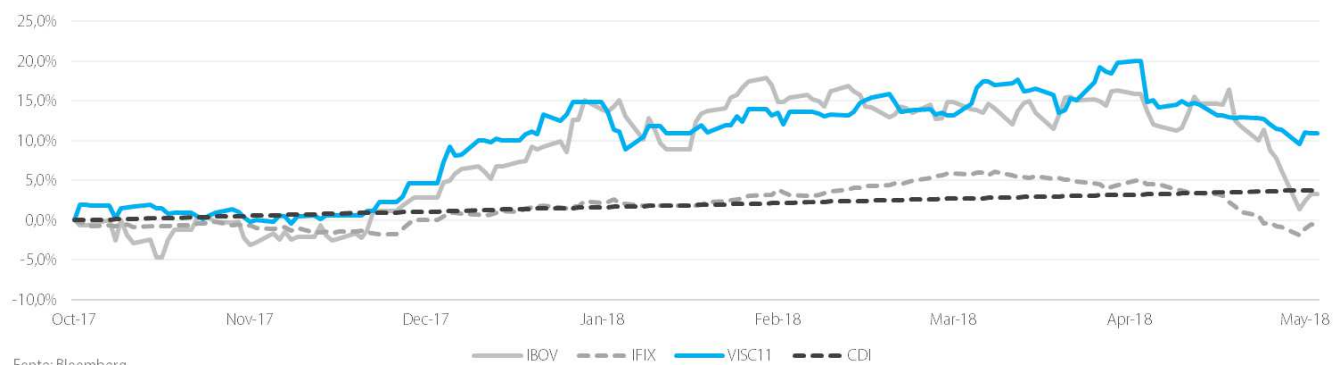
² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 18	Desde a 4a Emissão	Desde o IPO - 3a emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	112,59	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	103,53	103,53	103,53
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-8,0%	-2,3%	3,5%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	0,6%	7,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-7,5%	-1,8%	11,0%
IFIX ³	-5,3%	-5,3%	-0,5%
IBOVESPA ⁴	-10,9%	-10,9%	3,3%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-8,0%	-2,3%	2,8%
Rendimentos e Outros	0,5%	0,6%	7,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-7,5%	-1,8%	10,3%
CDI Líquido ⁶	0,4%	0,4%	3,2%

Fonte: Valor Pro e Gestor

Evolução da Cota



Fonte: Bloomberg

A cota ajustada¹ do Fundo encerrou o mês de maio cotada na B3 a R\$ 103,53. A rentabilidade total do Fundo foi de -7,5% no mês e -1,8% em relação a cota da 4ª emissão no valor de R\$ 106 (incluindo a taxa de distribuição primária). A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 11,0%. Neste mesmo período o IFIX² apresentou rentabilidade total de -0,5%.

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 no mês de maio foi de -7,5% e em relação a 4ª emissão de cotas foi de -1,8%. Desde o IPO, a rentabilidade líquida do Fundo foi de 10,2%, representando 321% do CDI líquido no período.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio
Valor de Mercado (R\$ mil)	844.864
Número de Cotistas *	25.252
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.888
Giro (% de cotas negociadas no mês)	9%

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

O mês de maio foi o primeiro mês de negociações após a liquidação da 4ª emissão de cotas do Fundo e também foi marcado pela entrada do Fundo na carteira teórica de Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários ("IFIX") com participação de 2,624%, representando a 11ª participação mais relevante do IFIX.

A média diária de volume financeiro negociado no mês foi de R\$ 3,8 milhões, um aumento de 111% em relação a média diária de

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

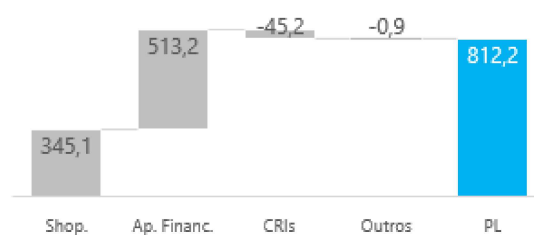
A carteira do Fundo é composta por investimentos em shoppings centers além de aplicações financeiras, passivos decorrentes de obrigações referentes ao pagamento a prazo de aquisições de imóveis (CRIs) e saldos de contas a pagar e receber.

Atualmente o Fundo possui R\$ 513,1 milhões em aplicações financeiras que incluem LCI¹, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. Conforme mencionado anteriormente, o gestor segue buscando ativamente por oportunidades de aquisições que se enquadrem na política de investimento do Fundo e gerem diversificação para o portfólio.

Conforme fato relevante divulgado no dia 15 de maio de 2018, o Fundo realizou o pré-pagamento parcial dos certificados de recebíveis imobiliários da 53ª série da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em créditos devidos pelo Fundo por meio de compromisso de compra e venda, desembolsando um total de R\$ 41,4 milhões e consequentemente reduzindo em 48,8% as obrigações Financeiras do Fundo que passam a representar apenas 5,5% do Patrimônio Líquido ("PL") do Fundo.

Portfólio	R\$ MM	R\$ / cota
Shopping Centers	345,1	42,3
Aplicações Financeiras	513,2	62,9
Obrigações Financeiras	-45,2	-5,5
A Pagar / Receber	-0,9	-0,1
Patrimônio Líquido	812,2	99,5

Fonte: Administrador



INDICADORES OPERACIONAIS

Os indicadores demonstrados abaixo são referentes ao mês de abril de 2018.

Depois de um primeiro trimestre com indicadores positivos estamos passando por um início de segundo trimestre mais desafiador. Na comparação com o ano anterior, dois efeitos base impactaram negativamente os Shoppings em abril de 2018. O primeiro deles, conforme mencionado no relatório mensal anterior, foi a Páscoa ter ocorrido em abril em 2017, enquanto nesse ano ocorreu em março, mês que tradicionalmente tem vendas mais altas. O segundo aspecto foi que em abril de 2017 se deu início à liberação de contas inativas de FGTS que foi um importante propulsor de vendas naquele mês. Para os meses seguintes é esperado um impacto negativo no mês de maio em função da greve de caminhoneiros que, segundo o IBOPE, causou uma redução de 13% no fluxo dos shoppings na semana de 21 a 27 de maio, e, em menor escala, em junho pela realização da Copa do Mundo que, em jogos do Brasil causam interrupção no funcionamento dos Shoppings por um determinado período.

- ✓ As vendas por metro quadrado apresentaram redução de 3,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano as vendas já totalizam R\$ 114,2 milhões, equivalente a uma média de R\$ 1.001,5/m² que representa um crescimento de 2,4% em relação ao ano anterior.
- ✓ As vendas das mesmas lojas (SSS) do mês de abril apresentaram redução de 5,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Conforme mencionado, o mês de abril foi impactado negativamente pelos efeitos base (Páscoa e FGTS) mencionados anteriormente.
- ✓ A inadimplência líquida do mês foi de 8,8%, um aumento de 1,4 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.
- ✓ A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,0%, representando 0,5 pontos percentuais acima do mesmo mês em 2017 e 0,1 superior ao mês anterior.
- ✓ O fluxo de veículos reduziu 6% na média do portfólio em relação ao mesmo período do ano anterior.
- ✓ Mesmo com o efeito base mencionado anteriormente, o aluguel das mesmas lojas que já havia crescido em abril de 2017 16,7%, foi positivo em 2,4% em abril de 2018.

¹Letras de Crédito Imobiliário

Vendas

	Abril 18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	27,6	11,9%	114,2	18,3%
Vendas Totais / m ² *	969,2	-3,2%	1.001,5	2,4%

* Média Mensal

Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

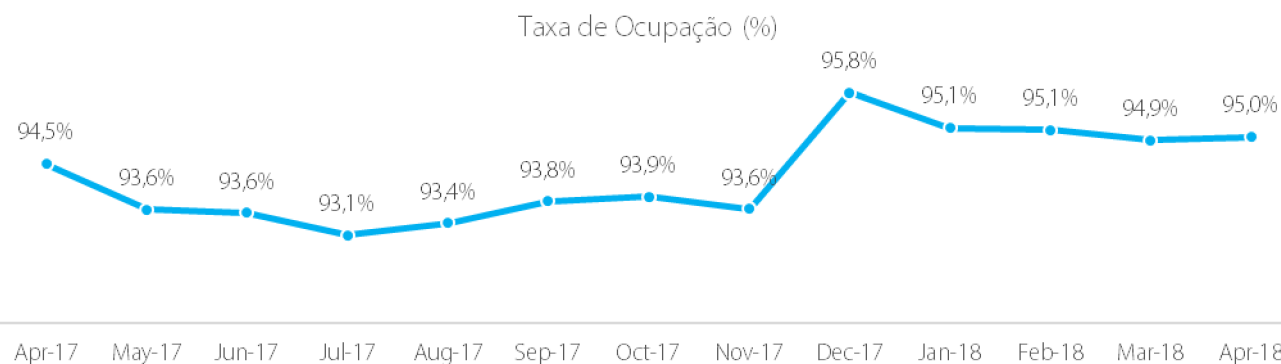


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Indicadores Operacionais

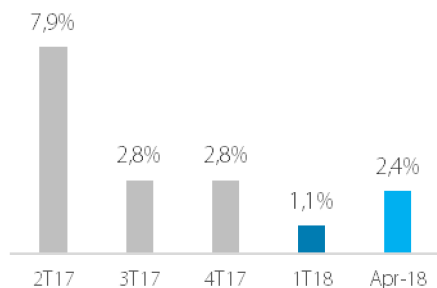


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

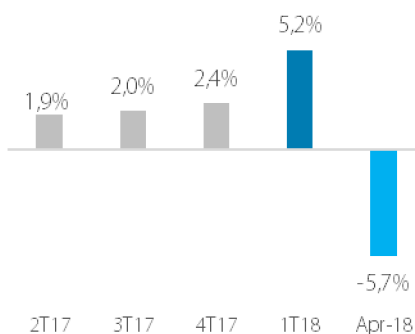


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

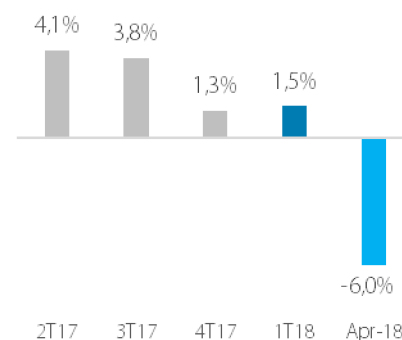
Aluguel nas mesmas lojas
(SSR)



Vendas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Fonte: Administradores dos Shoppings

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.