



Vinci Renda Imobiliária  
Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Relatório Semestral – 1º Semestre de 2016



## DIVULGAÇÃO IMPORTANTE

Este é um relatório informativo, associado ao monitoramento do investimento efetuado no Fundo e não deve ser interpretado como um extrato ou aconselhamento para tomada de decisão de investimentos ou desinvestimentos. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o relatório se refere, independentemente do horário de envio. Este relatório atende ao escopo previsto na Instrução CVM nº 472/08 e suas informações serão atualizadas de acordo com a periodicidade prevista na referida Instrução.

Este relatório foi preparado pelo Administrador do Fundo, sendo certo que determinadas informações foram baseadas em relatórios e documentos disponibilizados diretamente pela Gestora do Fundo. Dessa forma, Administrador e Gestora responsabilizam-se apenas pelo conteúdo com o que diretamente colaboraram, no limite de suas respectivas atribuições.

Ademais, o presente documento não constitui oferta para vender ou um convite para oferta de compra de nenhum fundo de investimento administrado e/ou gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci") ou por qualquer de suas afiliadas. A Vinci não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimentos ou qualquer outro ativo financeiro. Quaisquer projeções, avaliações de conjuntura ou estimativas de mercado acrescentadas pela Vinci neste relatório são baseadas em certas premissas, refletem as visões da própria Vinci e não foram verificadas de forma independente e, portanto, não devem ser interpretadas como um indicativo dos eventos reais que ocorrerão. Outros eventos que não foram levados em consideração e/ou que não estão sob o controle da Vinci podem ocorrer e exercer impacto significativo no desempenho dos investimentos do Fundo. A Vinci 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. Além disso, não se deve assumir que qualquer das posições, transações ou estratégias aqui expostas pela Vinci foram ou serão rentáveis, ou que as decisões de investimento que a Vinci tomará no futuro serão rentáveis. Desempenhos anteriores não são indicativos e não garantem resultados futuros. As informações aqui presentes não são comparáveis, indicativas ou garantias de resultados futuros do Fundo.

*LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE INVESTIR. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.*

## Índice

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| Índice .....                                                                    | 3  |
| Carta do Gestor .....                                                           | 4  |
| Portfólio do Fundo .....                                                        | 6  |
| Shopping Paralela .....                                                         | 6  |
| West Shopping .....                                                             | 7  |
| Shopping Crystal .....                                                          | 8  |
| Center Shopping Rio .....                                                       | 9  |
| Ilha Plaza .....                                                                | 10 |
| Pátio Belém.....                                                                | 11 |
| Principais Destaques .....                                                      | 12 |
| Negócios Realizados no Semestre .....                                           | 12 |
| Performance dos Shoppings no Semestre .....                                     | 12 |
| Distribuições aos Cotistas no Semestre .....                                    | 13 |
| Valor de Mercado dos Ativos .....                                               | 13 |
| Outras Informações .....                                                        | 14 |
| Relação das Obrigações Contraídas no Período .....                              | 14 |
| Valor Patrimonial da cota e Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres..... | 15 |
| Relação dos Encargos Debitados do Fundo .....                                   | 15 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa no Semestre - Método Direto .....                | 16 |

## Carta do Gestor

O **Vinci Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“Fundo”) é um fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.554.274/0001-25, administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administradora”), e gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., empresa com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 4º andar, parte, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001.75 (“Vinci” ou, simplesmente, “Gestora”).

O Fundo tem gestão ativa e iniciou suas atividades no primeiro semestre de 2014, quando concluiu a aquisição de participação em dois shoppings centers, quais sejam: 49,0% do Ilha Plaza Shopping e 13,6% do Pátio Belém (“Portfólio 1”). Ambos os Shoppings foram adquiridos da BR Malls Participações S.A., (“BR Malls”), através de uma negociação direta com a companhia.

Em 2015, a aquisição de um novo portfólio foi realizada em conjunto com outro fundo imobiliário, gerido pelo Gestor, cujo cotista é um investidor institucional estrangeiro, sendo que este outro fundo adquiriu participações na proporção de 3 para 1 para o Fundo. O novo portfólio consistiu na aquisição das seguintes participações: 11% do Shopping Paralela, localizado em Salvador/BA; 17,5% de participação no Shopping Crystal Plaza, localizado em Curitiba/PR; 7,5% de participação no West Shopping, localizado no Rio de Janeiro/RJ e 7,5% de participação no Center Shopping Rio, localizado em Rio de Janeiro/RJ (“Portfólio 2”) (Portfólio 1 e Portfólio 2 são, quando em conjunto, doravante denominados “Shoppings”).

Os investimentos nos Shoppings totalizaram mais de R\$ 260 milhões, sendo uma parte realizada à vista e o restante a prazo. Em 10 de Março de 2014, foi concluída a primeira integralização de 39.200 cotas do Fundo, perfazendo o montante total de R\$ 39,2 milhões de capital devidamente integralizado no Fundo. Uma nova oferta de 25.977,0439060 cotas, no montante total de R\$ 28 milhões de reais foi integralizada em 29 de Setembro de 2015, levando a um número total de 65.177,0439060 cotas integralizadas.

### I - Conjuntura Econômica

Depois de um primeiro trimestre em 2016 com a economia ainda em clara deterioração, indicadores econômicos divulgados no segundo trimestre começaram a dar sinais de que o Brasil pode estar finalmente se recuperando da forte recessão dos últimos anos. Estes sinais, embora ainda incipientes, apontam para a retomada do crescimento em 2017.

Indicadores de confiança vem se recuperando, o que sugere uma melhora de percepção quanto ao ambiente de negócios. A produção industrial, que costuma liderar movimentos de recuperação da atividade econômica, também parece ter revertido à tendência de contração dos últimos anos. A taxa de inflação, por sua vez, segue bastante elevada, mas apresenta sinais claros de arrefecimento. Preços com alta inércia inflacionária, como os de serviços, vêm crescendo a taxas cada vez menores e a difusão da inflação também sofreu forte redução.

A recuperação parece estar associada à mudança política propiciada pelo afastamento temporário da presidente Dilma Rousseff. O governo interino de Michel Temer já anunciou medidas relevantes no âmbito fiscal e também de governança. Já houve a aprovação da Lei de Responsabilidade das Estatais, que visa melhorar a governança destas empresas. Agora o governo busca a aprovação da limitação do crescimento dos gastos públicos à inflação, medida que seria o primeiro passo para iniciar uma reversão da trajetória crescente da relação dívida/PIB. Uma vez confirmado o afastamento definitivo de Dilma, o que deve ocorrer em agosto, o governo Temer deve buscar a aprovação de reformas extremamente importantes, como a da previdência.

Apesar deste ambiente de melhora incipiente tanto da atividade econômica quanto da inflação, o Banco Central continuou cauteloso quanto à possibilidade de cortes de juros. O novo presidente do Banco Central, Ilan Goldfajn, indicou que a meta de inflação de 4.5% é plenamente alcançável em 2017, mas para isto não há como cortar o juros no curto prazo. Se, no entanto, as expectativas de inflação arrefecerem e melhorias no âmbito fiscal continuarem, torna-se viável um afrouxamento da política monetária mais próximo do final do ano.

Em suma, apesar dos diversos desafios ainda existentes, o primeiro semestre foi caracterizado por notícias econômicas positivas.

## II - Mercado de Fundos Imobiliários Negociados na BM&FBovespa

No mercado de fundos imobiliários listados, o primeiro semestre de 2016 foi marcado por uma apreciação significativa do valor de mercado dos fundos, revertendo a queda sofrida no semestre anterior.

A forte recuperação dos preços dos fundos está relacionada principalmente a três fatores. O primeiro deles foi a exclusão do item que alterava o tratamento tributário de fundos imobiliários da Medida Provisória 694/2015. Apenas o receio da aprovação deste item havia impactado os preços dos fundos em Dezembro de 2015. Uma alteração de última hora acabou por excluir a mudança de regras do texto da lei em questão, que foi votada e aprovada no congresso no final de Fevereiro de 2016, permanecendo assim a regra anterior. O segundo fator foi a evolução do processo de impeachment da presidente Dilma Rousseff e a escolha da nova equipe econômica pelo governo interino que contribuiu para a melhora da confiança de investidores e redução da percepção do risco com o “destravamento político” do país. O terceiro fator que causou aumento dos preços foi a percepção de investidores de que o ciclo de aperto monetário chega ao fim, apesar da recente sinalização do novo presidente do Banco Central que não deve haver corte de juros imediato, contribuindo para o fechamento da curva de juros, o que está fortemente relacionado à apreciação dos fundos imobiliários.

Apesar da recuperação dos indicadores e melhoria do ambiente de negócios, ainda existem incertezas em relação a recuperação da economia brasileira. Assim, os fundos com menor exposição a risco, como aqueles que tem contratos de locação atípicos de longo prazo, são preferidos pelos investidores e apresentaram apreciação superior à média.

## III - Performance dos Shoppings

O primeiro semestre de 2016 confirmou a expectativa que o início do ano de 2016 seria desafiador para o segmento de varejo. Indicadores de vendas de diversos setores apresentaram quedas significativas no período, impactando diretamente o custo de ocupação dos lojistas. Por esta razão, visando reestabelecimento da saúde financeira dos lojistas, shoppings recorreram a descontos, pontuais e temporários, além de flexibilizações nos termos dos contratos de forma a manter suas operações e manter a taxa de ocupação em nível elevado. Além disso, os shoppings, a fim de atrair consumidores, buscaram trazer novas operações geradoras de fluxo, como restaurantes e opções de lazer, com condições comerciais atrativas aos lojistas. Apesar de ter impactado todo o mercado de shoppings, os ativos mais maduros, em localizações consolidadas e voltados a um público qualificado, foram os menos impactados devido a sua relevância para os lojistas.

Outro impacto ocorrido neste período com a queda de vendas foi o aumento da inadimplência de aluguel e de condomínio por parte dos lojistas. Este fato tem impacto para os empreendedores pois além de não receber o aluguel, na maioria das vezes ainda aporta o condomínio dos lojistas inadimplentes.

Apesar do cenário apresentado no primeiro semestre, indicadores econômicos recentes mostram que a economia pode estar se recuperando, o que já deve ser sentido pelo mercado de shoppings no segundo semestre deste ano. No mês de Junho, por exemplo, já podemos verificar uma melhora nos indicadores de vendas e inadimplência dos shoppings, o que corrobora a tese de que pode ter passado o período mais conturbado.

## IV - Novos Investimentos

Por se tratar de um fundo de gestão ativa, continuamos buscando novas oportunidades de investimento. Acreditamos que o momento para aquisição de ativos seja oportuno, em função da recente correção de preços dos ativos de renda, escassez de capital voltado para o segmento imobiliário, principalmente do mercado local (investidores institucionais e mercado de fundos imobiliários listados) e perspectiva de melhora da economia no médio prazo. A Gestora analisa com cautela novos investimentos, por entender que embora existam boas oportunidades no mercado, o cenário permanece desafiador.

## V - Conclusão

A Vinci acredita que interessantes novas oportunidades de aquisição surgirão e permanece otimista com a evolução dos negócios do Fundo.

## Portfólio do Fundo

### Shopping Paralela

Adquirido pelo Fundo em Setembro de 2015

Inaugurado em Abril de 2009, o Shopping Paralela foi desenvolvido pela Capemisa, empresa de seguros e previdência, não sendo uma empresa do segmento de shopping. No início do shopping, a própria Capemisa coordenou a comercialização do shopping, o que foi alterado com a aquisição de 95% do shopping pela BRMalls em 2011, quando a mesma assumiu as atividades de comercialização e administração do Shopping Paralela.

Localizado em Salvador (BA), o Shopping Paralela é um shopping regional com mais de 40 mil m<sup>2</sup> de ABL. Ele está estrategicamente localizado na área natural de expansão da cidade, entre o centro de Salvador e o aeroporto internacional, onde muitos empreendimentos residenciais estão sendo desenvolvidos. A área de influência do shopping é composta por famílias de alta renda, superior a R\$ 5 mil, acima da média de R\$ 3,5 mil da cidade de Salvador.

De acordo com pesquisa conduzida pela BRMalls, 59% do público do Shopping Paralela é de classe B, principalmente na faixa etária entre 25 e 34 anos.

O shopping ainda se encontra em período de maturação e a BRMalls continua trabalhando para qualificar o mix de lojistas. Após a aquisição de 11% por parte do Fundo e a parcela de 33% adquirida pelo co-investidor no Portfólio 2, a BRMalls continua com 51% de participação no shopping e permanece responsável pelas atividades de administração e comercialização.



#### Ficha Técnica

|                                 |                                                                                            |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço</b>                 | Av. Luís Viana, 8544 - Paralela, Salvador - BA                                             |
| <b>Inauguração</b>              | Abril de 2009                                                                              |
| <b>Área Bruta Locável (ABL)</b> | 41.137 m <sup>2</sup>                                                                      |
| <b>Número de Pavimentos</b>     | 2                                                                                          |
| <b>Estacionamento</b>           | 2.398 vagas                                                                                |
| <b>Lojas Âncoras</b>            | C&A, Riachuelo, Renner, Le Biscuit, Insinuante, Centauro e Lar Shopping além do cinema UCI |
| <b>Lojas Satélites</b>          | 267 lojas                                                                                  |
| <b>Fluxo Anual de Veículos</b>  | 3,2 milhões                                                                                |
| <b>Perfil dos Consumidores</b>  | Classes A e B                                                                              |
| <b>Administração</b>            | BR Malls                                                                                   |



## West Shopping

Adquirido pelo Fundo em Setembro de 2015

West Shopping é um shopping regional localizado em Campo Grande, bairro mais populoso da cidade do Rio de Janeiro com cerca de 330 mil habitantes de acordo com o Censo 2010. Com um ABL superior a 40 mil m<sup>2</sup>, sua localização central o faz um shopping consolidado e referência na região.

O shopping sofreu a concorrência do Park Shopping Campo Grande inaugurado em Novembro de 2012, localizado em sua zona de influência secundária. O Park Shopping é administrado pela Multiplan, que utiliza uma estratégia agressiva de comercialização facilitada pela negociação comercial conjunta do seu portfólio, que tem reconhecida qualidade.

Apesar do momento desafiador de comercialização, apresenta grande resiliência graças à sua localização mais protegida por estar localizado em uma zona de influência primária mais adensada.



### Ficha Técnica

|                                 |                                                                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço</b>                 | Estr. do Mendanha, 550 - Campo Grande, Rio de Janeiro - RJ                                      |
| <b>Inauguração</b>              | Setembro de 1997                                                                                |
| <b>Área Bruta Locável (ABL)</b> | 41.415 m <sup>2</sup>                                                                           |
| <b>Número de Pavimentos</b>     | 2 (no prédio principal)                                                                         |
| <b>Estacionamento</b>           | 1.300 vagas                                                                                     |
| <b>Lojas Âncoras</b>            | Estácio de Sá, Renner, Lojas Americanas, C&A, Riachuelo, Superlar, Rio Decor, Leader e Kinoplex |
| <b>Lojas Satélites</b>          | 166 lojas                                                                                       |
| <b>Fluxo Anual de Pessoas</b>   | 12,2 milhões                                                                                    |
| <b>Fluxo Anual de Veículos</b>  | 1,0 milhão                                                                                      |
| <b>Perfil dos Consumidores</b>  | Classes B e C                                                                                   |
| <b>Administração</b>            | AD Shopping Center                                                                              |

## Shopping Crystal

Adquirido pelo Fundo em Setembro de 2015

O Shopping Crystal tem 14,2 mil m<sup>2</sup> de ABL e está localizado no Batel, o bairro de mais alta renda de Curitiba. Além de possuir população de elevado poder aquisitivo, o bairro apresenta alta densidade residencial e sua proximidade com o centro da cidade gera um fluxo diversificado e interessante para o shopping.

Até 2013, o shopping era o principal shopping classe A+ da cidade, quando inaugurou o shopping Pátio Batel em Novembro, que tem 28,7 mil m<sup>2</sup> de ABL, um equipamento moderno e um *mix* de lojas voltado para o mesmo público do Shopping Crystal.

Desde a abertura do Pátio Batel, que contou com uma política de comercialização bastante agressiva, o Shopping Crystal perdeu algumas operações que contribuíram para o aumento da vacância e queda de fluxo.

Os sócios do Shopping Crystal em 2014 decidiram que o shopping deveria se tornar mais acessível às necessidades básicas do dia-a-dia dos consumidores, aproveitando a sua localização, porte de um shopping de vizinhança e demanda de alimentação voltada para um público executivo. Dentre as iniciativas colocadas em prática está a abertura do primeiro restaurante Coco Bambu de Curitiba, previsto para o 2º trimestre de 2016.



### Ficha Técnica

|                                 |                                                                                  |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço</b>                 | R. Comendador Araújo, 731 - Batel, Curitiba - PR                                 |
| <b>Inauguração</b>              | Novembro de 1996                                                                 |
| <b>Área Bruta Locável (ABL)</b> | 14.182 m <sup>2</sup>                                                            |
| <b>Número de Pavimentos</b>     | 4                                                                                |
| <b>Estacionamento</b>           | 466 vagas                                                                        |
| <b>Lojas Âncoras</b>            | Saraiva, Bodytech e Coco Bambu (inauguração em breve) além do cinema Espaço Itaú |
| <b>Lojas Satélites</b>          | 103 lojas                                                                        |
| <b>Salas de Cinema</b>          | 5                                                                                |
| <b>Fluxo Anual de Veículos</b>  | 0,4 milhão                                                                       |
| <b>Perfil dos Consumidores</b>  | Classe A                                                                         |
| <b>Administração</b>            | BR Malls                                                                         |



## Center Shopping Rio

Adquirido pelo Fundo em Setembro de 2015

O Center Shopping Rio é um shopping de vizinhança com cerca de 15 mil m<sup>2</sup> de ABL estrategicamente localizado em área de grande fluxo de pedestres em Jacarepaguá, na zona oeste do Rio de Janeiro.

Inaugurado em 2001, o shopping concluiu no meio de 2015 uma pequena expansão que adicionou mais 1.861 m<sup>2</sup> para o ABL do shopping. Essa nova área, localizada no piso originalmente de estacionamento é voltada para o segmento de serviços e atraiu importantes operações como Academia Fórmula, Detran e SAC da Prefeitura que são importantes geradores de fluxo de pessoas.



### Ficha Técnica

|                          |                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Endereço                 | Av. Geremário Dantas, 404 - Tanque, Rio de Janeiro - RJ                     |
| Inauguração              | Abril de 2001                                                               |
| Área Bruta Locável (ABL) | 15.136 m <sup>2</sup>                                                       |
| Número de Pavimentos     | 3, além de uma alameda de serviços                                          |
| Estacionamento           | 626 vagas                                                                   |
| Lojas Âncoras            | Lojas Americanas, Leader, Detran e Academia Fórmula além do cinema Cinemark |
| Lojas Satélites          | 108 lojas                                                                   |
| Salas de Cinema          | 4                                                                           |
| Fluxo Anual de Veículos  | 0,5 milhão                                                                  |
| Perfil dos Consumidores  | Classes A e B                                                               |
| Administração            | AD Shopping Center                                                          |

## Ilha Plaza

Adquirido pelo Fundo em Março de 2014

Inaugurado em 28 de Abril de 1992, o Ilha Plaza é o único shopping da Ilha do Governador, bairro onde localiza-se o aeroporto internacional do Rio de Janeiro, e foi responsável pela mudança dos hábitos de consumo e lazer da região.

O shopping era de propriedade familiar até 2007, quando a BR Malls o adquiriu. Naquele ano, a receita operacional líquida ("NOI", no termo em inglês) foi de aproximadamente R\$ 7 milhões, com uma margem NOI de 53%. A BR Malls assumiu a gestão do shopping com aquisição, fazendo um *turnaround* do mesmo, com investimentos significativos (ex: revitalização da praça de alimentação, fachada e sistema de ar condicionado), além de um esforço comercial relevante no mix de lojas, trazendo para o shopping um público ainda mais qualificado. O shopping apresentava ainda uma deficiência em termos de ancoragem do pavimento do subsolo, o que reduzia o fluxo de pessoas neste local em comparação ao restante do shopping.



Após anos de gestão da BR Malls, o shopping aumentou significativamente seu NOI. O NOI 2014 do shopping atingiu R\$ 24,4 milhões, o que representa 3,5 vezes mais do que o shopping gerava em 2007.

A Vinci acredita que os investimentos no shopping realizados pela BR Malls nos últimos anos, permanecerão gerando efeitos positivos. A qualificação de mix de lojas que teve início em 2007 é um trabalho contínuo e que ainda tem espaço para aprimoramento. Após a aquisição da participação de 49,0% do shopping pelo Fundo, a BR Malls permanece como administradora e comercializadora do shopping com uma estrutura de taxas alinhada aos interesses do Fundo e de seus investidores. Com a manutenção da administração, o Fundo se beneficiará da capacidade de gestão da BR Malls, de seu conhecimento do shopping e seu público consumidor.

### Ficha Técnica

|                                 |                                                                                 |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço</b>                 | Avenida Maestro Paulo e Silva, 400, Ilha do Governador - Rio de Janeiro - RJ    |
| <b>Inauguração</b>              | 28 de Abril de 1992                                                             |
| <b>Área Bruta Locável (ABL)</b> | 21.619 m <sup>2</sup>                                                           |
| <b>Número de Pavimentos</b>     | 3, além de outro específico do cinema                                           |
| <b>Estacionamento</b>           | 579 vagas                                                                       |
| <b>Lojas Ancoras</b>            | C&A, Casa & Vídeo, Leader, Lojas Americanas e Renner, além do cinema Cinesystem |
| <b>Lojas Satélites</b>          | 114 lojas                                                                       |
| <b>Salas de Cinema</b>          | 4, sendo uma sala 3D                                                            |
| <b>Fluxo Anual de Pessoas</b>   | 7,5 milhões                                                                     |
| <b>Vendas Anuais</b>            | R\$ 300 milhões                                                                 |
| <b>Perfil do Consumidor</b>     | 70% classes A e B                                                               |
| <b>Administração</b>            | BR Malls                                                                        |

## Pátio Belém

Adquirido pelo Fundo em Março de 2014

Inaugurado em 27 de Outubro de 1993, o Pátio Belém foi o primeiro shopping da cidade de Belém, localizado no bairro de Batista Campos, no centro da cidade.

O shopping é bem atendido por transporte público e facilmente acessado por automóveis. Sua localização estratégica, na região de maior comércio da cidade, faz com que o fluxo de pessoas no shopping seja bastante elevado, atingindo uma média de 1,3 milhão de pessoas por mês.

Originalmente, o shopping era um terreno localizado entre duas grandes lojas de rua, a Mesbla (antiga loja de departamento) e a Visão (loja de departamento local). Os proprietários das lojas, em conjunto com um desenvolvedor local que adquiriu o terreno, acordaram em construir o shopping no espaço entre as lojas. No acordo, o shopping passou a ser proprietário da loja da Mesbla, que trocou sua propriedade por uma participação acionária no shopping (operação de permuta), enquanto a loja Visão permaneceu independente, porém integrada ao shopping, no que diz respeito a acesso e a rateio de custos condominiais.

O shopping tem 21.483 m<sup>2</sup> de área bruta locável e, adicionada a área da loja da Visão, tem 37.908 m<sup>2</sup> de área bruta comercializável. O shopping é administrado pela AD Shopping Center, empresa independente de gestão e comercialização, líder na prestação de serviços no segmento de shopping centers para investidores institucionais.



### Ficha Técnica

|                                 |                                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço</b>                 | Travessa Padre Eutiquio, 1078 - Belém - PA                             |
| <b>Inauguração</b>              | 27 de Outubro de 1993                                                  |
| <b>Área Bruta Locável (ABL)</b> | 21.483 m <sup>2</sup>                                                  |
| <b>Número de Pavimentos</b>     | 3, além do subsolo onde tem o estacionamento e uma alameda de serviços |
| <b>Estacionamento</b>           | 857 vagas                                                              |
| <b>Lojas Âncoras</b>            | C&A, Visão, Americanas, Yamada e Riachuelo                             |
| <b>Lojas Satélites</b>          | 159 lojas                                                              |
| <b>Quisques</b>                 | 30                                                                     |
| <b>Salas de Cinema</b>          | 3                                                                      |
| <b>Fluxo Anual de Pessoas</b>   | 15,6 milhões                                                           |
| <b>Perfil dos Consumidores</b>  | Classe B, predominantemente                                            |
| <b>Administração</b>            | AD Shopping Center                                                     |

## Principais Destaques

### Negócios Realizados no Semestre

No 1º semestre de 2016 o Fundo não realizou nenhum novo negócio.

### Performance dos Shoppings no Semestre

Os Shoppings distribuíram ao Fundo os valores discriminados na tabela abaixo nos meses de Janeiro a Junho de 2016.

| Receitas Auferidas (R\$ mil)               | 2014         | 2015          | jan/16       | fev/16       | mar/16       | abr/16       | mai/16       | jun/16       | 1S 2016       |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Patio Belem - Distribuição Líquida         | 2.143        | 2.808         | 460          | 256          | 193          | 199          | 209          | 206          | 1.523         |
| Ilha Plaza - Distribuição Líquida          | 7.500        | 10.931        | 912          | 1.582        | 970          | 859          | 779          | 1.069        | 6.171         |
| Shopping Paralela - Distribuição Líquida   |              | 534           | 527          | 435          | 332          | 381          | 183          | 254          | 2.111         |
| West Shopping - Distribuição Líquida       |              | -             | 283          | 553          | -            | 420          | 181          | 172          | 1.609         |
| Shopping Crystal - Distribuição Líquida    |              | 259           | 203          | 164          | 106          | 183          | 30           | 71           | 756           |
| Center Shopping Rio - Distribuição Líquida |              | -             | 239          | -            | 234          | 72           | 63           | 69           | 676           |
| <b>Total Receita Auferida</b>              | <b>9.643</b> | <b>14.531</b> | <b>2.624</b> | <b>2.989</b> | <b>1.834</b> | <b>2.114</b> | <b>1.445</b> | <b>1.842</b> | <b>12.847</b> |

A performance dos Shoppings foi, em geral, abaixo de seus orçamentos principalmente em razão do aumento da inadimplência e concessão de descontos. O resultado pode ser explicado pela queda de vendas dos lojistas como uma consequência do cenário econômico desafiador do país.

Neste cenário, um portfólio de shoppings maduros e estrategicamente localizados é mais defensivo. O portfólio de shoppings do Fundo tem em média mais de 17 anos desde a inauguração, margem de NOI média acima de 90% e uma taxa de ocupação média de 95,4% em Junho 2016.

Alguns acontecimentos específicos dos shoppings no primeiro semestre de 2016 merecem destaque.

Em Abril, foi concluída a transferência da administração do Shopping Crystal, em Curitiba da BRMalls para a Argo Desenvolvimento e Gestão ("Argo") após a conclusão de ajuste de preço vinculado ao atingimento de resultado de 2015 do shopping, conforme estabelecido nos instrumentos de aquisição. O ajuste de preço resultou na redução de 18% do preço original, tendo o Fundo recebido integralmente do vendedor o valor do ajuste no mês de Abril. Na administração do shopping, o foco da Argo é a qualificação de seu mix atraindo novas operações, bem como a busca de eficiência operacional, possibilitando a redução do custo condominial para os lojistas. Em relação a parte comercial, a principal novidade no semestre foi a inauguração Coco Bambu ocorrida em 29 de Junho de 2016, restaurante especializado em frutos do mar que ocupa uma área de mais de 1.200 m². A inauguração do restaurante teve reflexo positivo nos indicadores operacionais do shopping do mês de Julho registrando não apenas um aumento de fluxo de pessoas no shopping como também aumento de vendas de outros lojistas.

No Shopping Paralela, em Salvador, continuamos a enfrentar os impactos do início da cobrança de estacionamento ocorrido em Junho de 2015. Apesar de ainda apresentar um dos maiores fluxos de veículos da BRMalls, o período de carência obrigatório de 30 minutos, reduziu o tempo de permanência dos clientes no shopping. De forma a aumentar tempo de permanência dos clientes no shopping e atrair novos consumidores, operações de entretenimento como boliche, pista de patinação no gelo e pista de kart foram instaladas no subsolo do shopping, oferecendo maior diversidade de lazer aos frequentadores.

No Rio de Janeiro, o foco tem sido em trazer operações renomadas para os shoppings. No Center Shopping, por exemplo, foi assinado o contrato com a Renner, que inaugurará sua loja em Setembro. No West Shopping, foi assinado contrato com a Kalunga além da reativação de espaço da Rio Decor, que foi totalmente reformado pelo locatário. No Ilha Plaza, onde a vacância é mais pontual, algumas comercializações pontuais foram realizadas.

A Vinci entende que o cenário econômico desafiador se estenderá ao longo de 2016 de forma que o monitoramento de perto dos shoppings é necessário, cobrando de seus respectivos administradores uma constante busca pelo aprimoramento de seus resultados. Esperamos, no entanto, que a partir do próximo semestre já possamos verificar a melhora dos indicadores operacionais dos shoppings.

### *Distribuições aos Cotistas no Semestre*

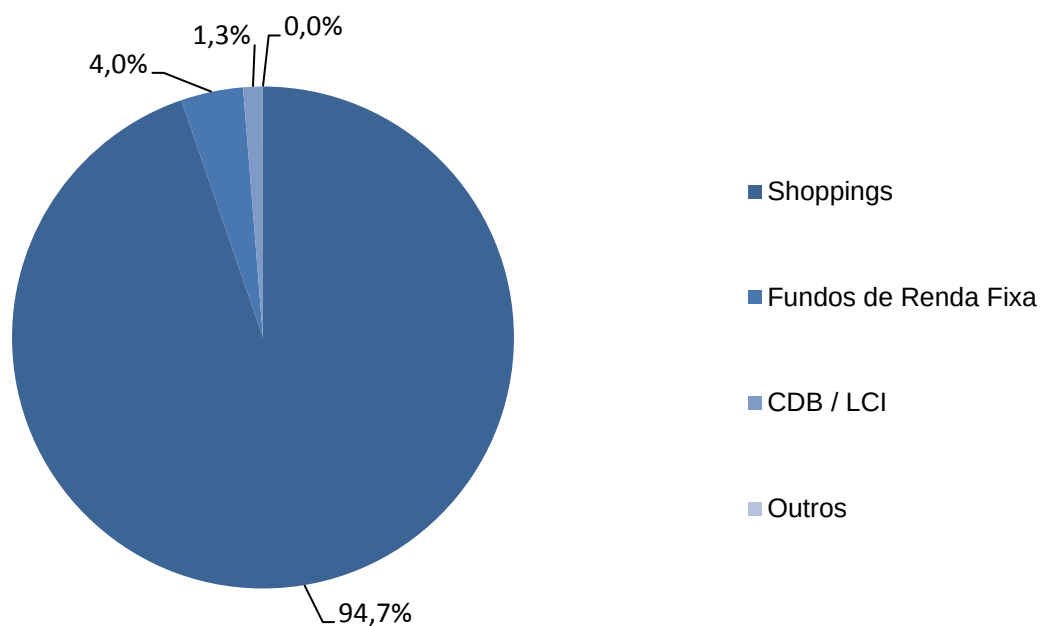
Em linha com a estratégia do Fundo definida quando da aquisição dos Shoppings, o Fundo não realizou distribuição aos cotistas no período. As remessas dos Shoppings ao Fundo que não foram utilizadas para pagamento de despesas recorrentes estão aplicadas em ativos de renda fixa de liquidez imediata e serão utilizadas como uma reserva de caixa para eventual necessidade futura de pagamento de parcelas a prazo em valor superior às remessas dos Shoppings.

### *Valor de Mercado dos Ativos*

A carteira de ativos do Fundo é composta pelos Shoppings e ativos de renda fixa (fundos de renda fixa, CDB emitido pelo Banco Itaú e LCI emitido pela Caixa Econômica Federal), conforme diversificação abaixo indicada. Os ativos imobiliários objeto da segunda aquisição (Shopping Paralela, West Shopping, Shopping Crystal e Center Shopping) foram reavaliados no período por laudo de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda (CNPJ: 11.038.938/0001-83) e como resultado tiveram um incremento médio de 12,5%.

| Ativo                   | Valor<br>(R\$ mil) | % do Total    |
|-------------------------|--------------------|---------------|
| Shopping Ilha Plaza     | 136.560            | 43,8%         |
| Shopping Paralela       | 50.139             | 16,1%         |
| Shopping Pátio Belém    | 39.969             | 12,8%         |
| West Shopping           | 34.251             | 11,0%         |
| Shopping Crystal        | 19.260             | 6,2%          |
| Center Shopping Rio     | 14.962             | 4,8%          |
| Shoppings               | 295.141            | 94,7%         |
| Fundos de Renda Fixa    | 12.490             | 4,0%          |
| CDB                     | 2.493              | 0,8%          |
| LCI                     | 1.448              | 0,5%          |
| Depósitos Bancários     | 13                 | 0,0%          |
| <b>Total dos Ativos</b> | <b>311.585</b>     | <b>100,0%</b> |





## Outras Informações

### Relação das Obrigações Contraídas no Período

| Obrigações Contraídas no Período<br>Posição de 30/06/2016 |                       |                 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Obrigações                                                | Valor (R\$)           | % sobre o PL    |
| Compra de Imóveis a Prazo                                 | 228.789.786,46        | 302,525%        |
| Taxa de Gestão                                            | 91.140,44             | 0,121%          |
| Custodia                                                  | 17.806,35             | 0,024%          |
| Taxa de Administração                                     | 11.860,74             | 0,016%          |
| Demais despesas administrativas                           | 7.828,05              | 0,010%          |
| Taxa de Fiscalização CVM                                  | 6.790,19              | 0,009%          |
| Cetip                                                     | 2.040,00              | 0,003%          |
| Auditoria                                                 | -                     | 0,000%          |
| <b>Total</b>                                              | <b>228.927.252,23</b> | <b>302,707%</b> |

*Valor Patrimonial da cota e Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres*

| Data             | Valor da cota (R\$) | Patrimônio Líquido Médio Semestral | % Rentabilidade Semestral | % Rentabilidade Acumulada |
|------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 10-mar-14        | 1.000,000           |                                    |                           |                           |
| 30-jun-14        | 961,959             | 38.089.736                         | -3,80%                    | -3,80%                    |
| 31-dez-14        | 1.120,694           | 38.614.702                         | 16,50%                    | 12,07%                    |
| 30-jun-15        | 1.102,973           | 44.241.177                         | -1,58%                    | 10,30%                    |
| 31-dez-15        | 1.040,305           | 55.520.434                         | -5,68%                    | 4,03%                     |
| <b>30-jun-16</b> | <b>1.268,216</b>    | <b>75.626.695</b>                  | <b>21,91%</b>             | <b>26,82%</b>             |

*Relação dos Encargos Debitados do Fundo*

| Encargos Debitados do Fundo<br>1º Semestre de 2016 |                   |                    |
|----------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Encargos                                           | Valor (R\$)       | % sobre o PL Médio |
| Taxa de Administração e Gestão                     | 516.944,95        | 0,684%             |
| Consultoria e Assessoria                           | 146.770,03        | 0,194%             |
| Cartorárias                                        | 618,49            | 0,001%             |
| Custódia                                           | 52.754,58         | 0,070%             |
| Cetip                                              | 12.399,33         | 0,016%             |
| Auditoria Externa                                  | 9.872,97          | 0,013%             |
| Taxa de Fiscalização CVM                           | 11.170,96         | 0,015%             |
| Honorários Advocatícios                            | 24.400,00         | 0,032%             |
| Diversas                                           | 1.691,98          | 0,002%             |
| <b>Total</b>                                       | <b>776.623,29</b> | <b>1,027%</b>      |

*Demonstração do Fluxo de Caixa no Semestre - Método Direto*

| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais<br>1º Semestre de 2016 |                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Itens                                                             | Em R\$               |
| Recebimentos de Aluguéis de Imóveis                               | 13.391.473,79        |
| Pagamentos de Serviços de Consultoria de Avaliação                | -14.750,00           |
| Pagamento de Tributos                                             | -8.624,64            |
| Pagamento de Condomínio                                           | -126.225,00          |
| Pagamento da Taxa de Administração                                | -496.519,68          |
| Pagamento de Serviços Especializados                              | -367.633,57          |
| Pagamento de demais despesas administrativas                      | -540.013,54          |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais (1)</b>              | <b>11.837.707,36</b> |

| Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento<br>1º Semestre de 2016   |                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Itens                                                                  | Em R\$                |
| Pagamentos Complementares Compras de Imóveis para Renda                | -84.150,00            |
| Recebimentos Devoluções Parciais Compra Shopping Cristal               | 3.105.000,00          |
| Aplicações de Títulos de Renda Fixa                                    | -570.000,00           |
| Venda de Títulos de Renda Fixa                                         | 1.838.748,48          |
| Pagamentos de Obrigações por Securitizações de Recebíveis Imobiliários | -12.909.509,36        |
| Aplicações em Cotas de Fundos de Investimentos Financeiros             | -18.518.894,40        |
| Resgates em Cotas de Fundos de Investimentos Financeiros               | 15.313.558,32         |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento (2)</b>                | <b>-11.825.246,96</b> |

|                                                                |                  |
|----------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa (1+2)</b> | <b>12.460,40</b> |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Semestre</b>     | <b>500,00</b>    |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Semestre</b>      | <b>12.960,40</b> |