

Vinci Shopping Centers FII
Relatório de Desempenho Mensal
Dezembro 2017

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 (28-12-17)

R\$ 103,40

Valor Patrimonial da Cota (29-12-17)

R\$ 98,89

Quantidade de Cotas

3.215.033

Número de Cotistas (28-12-17)

8.971

Taxa de Administração²

1,35% a.a

Destaques

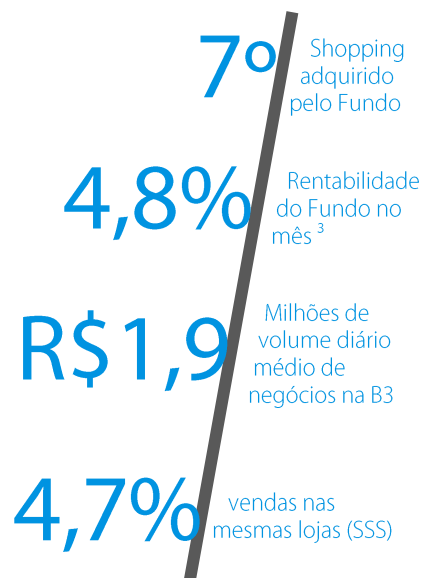
✓ Aquisição de participação de 12,5% no Shopping Granja Vianna pelo valor de R\$ 32 milhões adicionando o primeiro ativo do Fundo no Estado de São Paulo concluída em 22 de dezembro de 2017.

✓ A rentabilidade total do Fundo no mês de dezembro foi de 4,8%³, o que representa um retorno 4,2 pontos percentuais superior a variação do IFIX⁴ que apresentou rentabilidade de 0,6% no mesmo período.

✓ Assim como no mês de novembro, o Vinci Shopping Centers FII foi o fundo imobiliário de shoppings mais negociado na bolsa e esteve entre os mais líquidos de toda a B3. A liquidez do Fundo atingiu o volume diário médio de R\$ 1,9 milhões e o número de cotistas atingiu 8.971.

✓ Em novembro, as vendas nas mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 4,7% e as vendas totais 6,6% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior. Quando comparadas com o último mês, as vendas totais apresentaram mais de 12% de crescimento.

✓ A cota patrimonial do Fundo teve uma apreciação de 2,5% em relação ao último mês como consequência da reavaliação periódica dos ativos e da revisão dos valores a receber.



PERFORMANCE DO FUNDO

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado caixa do Fundo de novembro totalizou R\$ 1.758 mil. As remessas dos shoppings que refletem o resultado dos shoppings de novembro foram 6,5% superiores ao resultado do mês anterior. O resultado do Fundo foi negativamente impactado por um resultado não recorrente de R\$ 36 mil referente a despesas associadas ao pré-pagamento parcial adicional de um dos CRIs⁶. Em dezembro, a taxa de administração já reflete o cálculo com base no novo valor de mercado do Fundo após a 3ª. Emissão de Cotas.

A distribuição de rendimentos referente ao mês foi definida em R\$0,61/cota, totalizando R\$ 1.961 mil. O Fundo mantém ainda um resultado caixa acumulado de períodos anteriores não distribuídos no total de R\$ 14,7 milhões, equivalente a R\$ 4,57/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 2017		Média 2017 ⁵	
	R\$ mil	R\$/cota	R\$ mil	R\$/cota
Resultado Acumulado Não Distribuído- Início do mês	14.890	4,63		
Resultado Recorrente do mês	1.794	0,56	1.925	0,60
Remessa - Resultado Shoppings	1.811		1.756	
Resultado Financeiro	395		456	
Taxa de Administração	-346		-253	
Escriturador	-70		-52	
Administrador	-11		-11	
Gestor	-265		-174	
Outras Despesas do Fundo *	-66		-49	
Resultado Não Recorrente do mês	-36	-0,01	2	0,00
Resultado do Mês	1.758	0,55	1.928	0,60
Rendimentos a serem distribuídos	-1.961	-0,61	-1.961	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final do mês	14.687	4,57		

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

Fonte: Gestor e Administrador

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

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

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

⁵ Média dos resultados de novembro e dezembro

⁶ CRI's – Crédito de recebíveis imobiliários

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.

Rentabilidade

A cota ajustada¹ do Fundo encerrou o mês de novembro cotada na B3 a R\$ 103,4, uma valorização de 4,23% no mês que somada ao rendimento declarado referente a dezembro de R\$ 0,61/cota, resultou em uma rentabilidade bruta total do Fundo de 4,84%. No mesmo período a rentabilidade do IFIX² foi de 0,60% e do Ibovespa³ foi de 6,16%.

Rentabilidade	Mês	Desde o IPO
Valor da Cota de Referência Inicial	99,20	100,00
Valor da Cota Final Ajustada (28-12-2017)	103,40	103,40
Rentabilidade Bruta		
Variação Bruta da Cota	4,23%	3,40%
Rendimentos	0,61%	1,22%
Rentabilidade Bruta do Fundo	4,84%	4,62%
IFIX ²	0,60%	0,01%
IBOVESPA ³	6,16%	2,82%
Rentabilidade Líquida		
Variação Líquida da Cota	3,39%	2,72%
Rendimentos	0,61%	1,22%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁴	4,00%	3,94%
CDI Líquido ⁵	0,46%	0,94%

Fonte: ValorPro e Gestor

Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. No cálculo da rentabilidade líquida do Fundo são considerados os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos de imposto de renda e a valorização das cotas no período aplicando uma alíquota de imposto de renda 20% sobre a variação positiva da cota. No cálculo da rentabilidade líquida do CDI, foi simulada uma aplicação no mesmo período em CDI com uma alíquota de 15% de imposto de renda sobre os rendimentos. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo no mês foi de 4,0%, 770% acima do retorno líquido do CDI que foi de 0,46% no mesmo período.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	dezembro-17
Valor de Mercado (R\$ mil)	332.434
Número de Cotistas	8.971
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.935
Giro (% de cotas negociadas no mês)	11%

29 de dezembro de 2017 Fonte: Valor Pro, Escriturador e Gestor

No mês de dezembro, o Fundo teve uma liquidez elevada tendo atingido um volume médio diário de negociação de R\$ 1,9 milhões, um crescimento de 10,9% em relação ao mês anterior. O Fundo se manteve entre os fundos imobiliários mais líquidos da B3 tendo sido o mais negociado no segmento de shopping centers. Além disso, o Fundo encerrou o mês com 8.971 investidores, um crescimento de 102% desde o IPO do Fundo.

PORTFÓLIO

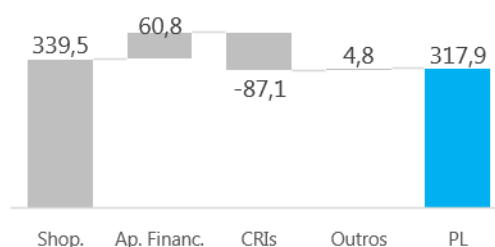
Carteira do Fundo

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

Portfólio	R\$ MM	R\$ / cota
Shopping Centers	339,5	105,59
Aplicações Financeiras	60,8	18,90
Obrigações Financeiras - Saldo CRLs	-87,1	-27,09
A Pagar / Receber	4,8	1,50
Patrimônio Líquido	317,9	98,89

29 de dezembro de 2017

Fonte: Gestor



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

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

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

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

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

O valor patrimonial dos Shoppings pré-existent no portfólio do Fundo (Ilha Plaza, Shopping Paralela, Pátio Belém, West Shopping, Center Shopping Rio, Shopping Crystal) foram reavaliados pela Cushman & Wakefield em dezembro e apresentaram uma valorização de 1,2% em relação a avaliação de junho de 2017.

Em linha com as melhores práticas e visando dar mais transparência às informações financeiras do Fundo, os valores a receber apresentados no balanço patrimonial do Fundo foram revisados de forma a refletir a melhor expectativa de recebimento dos valores faturados e ainda não recebidos pelo Fundo. A revisão tem apenas impacto contábil e não interfere no resultado apurado pelo regime de caixa do Fundo nem em sua expectativa futura de distribuição de rendimentos aos cotistas. O saldo de recebíveis em dezembro de 2017 foi de R\$ 6,8 milhões.

A combinação dos dois efeitos explicados acima resultou em uma valorização do patrimônio líquido do Fundo de 2,5%. A cota patrimonial do Fundo encerrou o ano de 2017 (29 de dezembro de 2017) em R\$ 98,89/ cota.

Após os eventos de aquisição de participação no Shopping Granja Vianna e do pré-pagamento adicional de R\$ 2,5 milhões de um dos CRIs, o Fundo encerrou o mês com um total de R\$60,8 milhões em aplicações financeiras alocadas em LCI¹, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata.

O saldo remanescente dos dois CRIs totaliza R\$ 87,1 milhões e a programação de pagamentos de amortização e juros não-lineares e vencimentos finais em 2027 e 2029.

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.

¹Letras de Crédito Imobiliário

INDICADORES OPERACIONAIS

Os indicadores demonstrados abaixo são referentes ao mês de novembro de 2017 e, portanto, não incluem ainda os efeitos do Shopping Granja Vianna adquirido no dia 22 de dezembro de 2017:

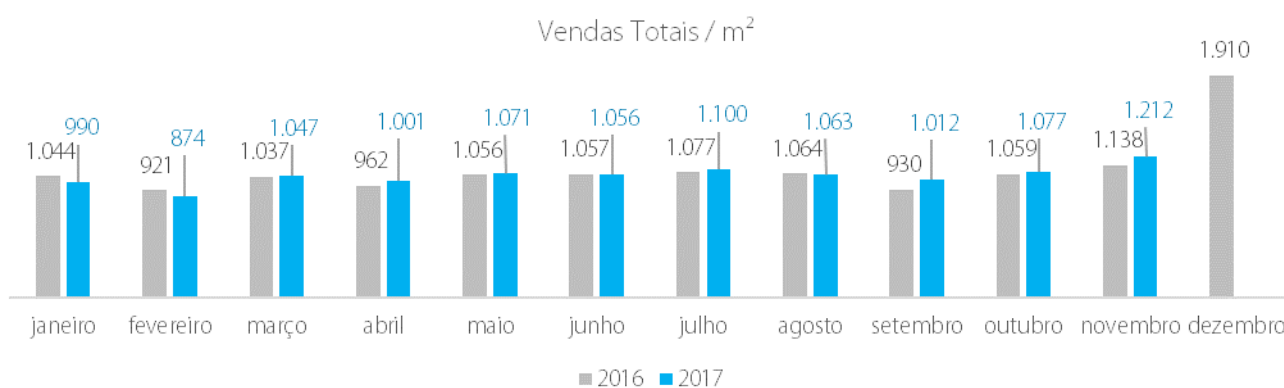
- / As vendas totais dos shoppings do portfólio do Fundo foram positivamente impactadas pelas promoções de Black Friday e apresentaram um crescimento de 6,6% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior e mais de 12% de crescimento em relação ao último mês.
- / Quando comparada às vendas nas mesmas lojas (SSS), o portfólio de shoppings do Fundo apresentou crescimento de 4,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior.
- / A inadimplência líquida média do portfólio apresentou uma alta em relação ao mês anterior e encerrou o mês em 7,2%. O principal impacto neste indicador foi uma recuperação de inadimplência de períodos anteriores em valor inferior ao que vinha ocorrendo.
- / A taxa de ocupação apresentou leve queda de 0,3% e encerrou o mês em 93,6%.
- / O fluxo de veículos manteve a tendência positiva e apresentou alta pelo nono mês consecutivo. O crescimento de 3,0% apurado no mês de novembro foi superior ao crescimento médio dos últimos 12 meses que ficou em 1,5%.
- / O aluguel nas mesmas lojas (SSR) no mês de novembro apresentou 8,3% de crescimento. O indicador foi positivamente impactado por um efeito de descasamento de datas no recebimento do aluguel variável de uma loja âncora de um dos shoppings que deve ter o efeito compensado no próximo mês. O indicador desconsiderando esse efeito geraria um resultado positivo de 4,9% de crescimento quando comparado com o mesmo mês de 2016.

Vendas

	nov-17	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	29,9	6,6%	283,8	1,4%
Vendas Totais / m ² *	1.212,4	6,5%	1.045,0	1,3%

* Média Mensal

Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

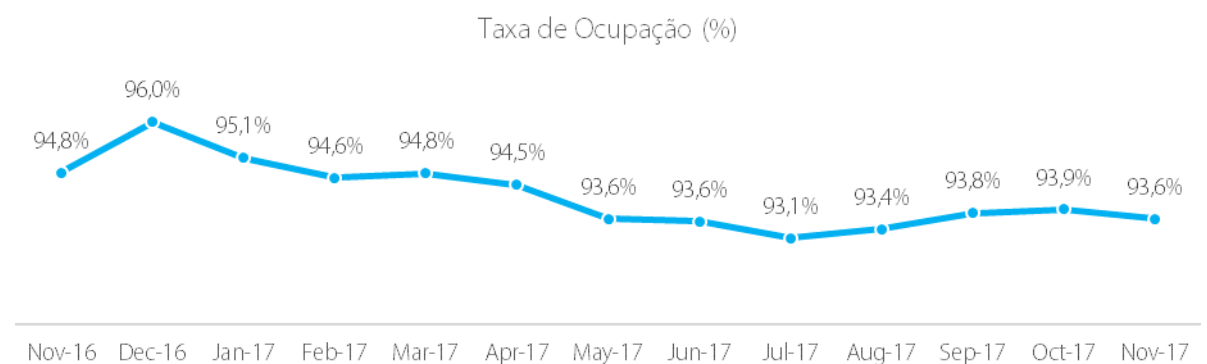


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

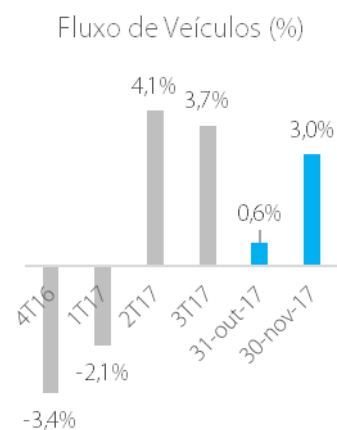
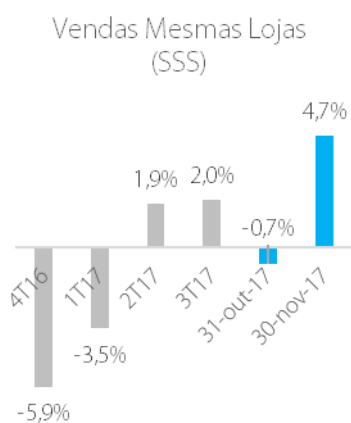
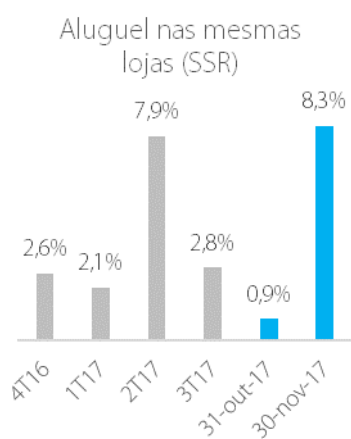
Indicadores Operacionais



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor



Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

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.