



Vinci Shopping Centers FII
Relatório de Resultados Trimestral
1º Trimestre 2018

Rio de Janeiro, 17 de maio de 2018

O Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("VISC11" e/ou "Fundo") apresenta hoje seu primeiro relatório de resultados trimestral (1T18). Os resultados trimestrais do Fundo foram elaborados pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., administradora do Fundo e conta com revisão de escopo limitado da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, sem ressalvas. Neste relatório também são apresentadas informações gerenciais que não foram revisadas pela auditoria.

MENSAGEM DO GESTOR

É com grande prazer que apresentamos o primeiro relatório trimestral do Vinci Shopping Centers FII. Apesar do pouco tempo desde o IPO do Fundo, temos muito orgulho das diversas conquistas que já alcançamos. Conseguimos cumprir todos os compromissos assumidos durante a oferta inicial do Fundo, incluindo o pré-pagamento parcial do financiamento das aquisições dos shoppings do portfólio inicial, a aquisição do Shopping Granja Vianna, além de colocar no ar uma plataforma de RI diferenciada, que rapidamente se tornou uma referência na indústria.

Este bom trabalho, se refletiu tanto no bom desempenho do Fundo, que acumulou retorno total de 13,2% desde o IPO até o final do primeiro trimestre, como na liquidez das cotas, que apresentou média diária de negociação acima de R\$1,8 mm no período. O bom desempenho do Fundo permitiu também que em abril, pudéssemos concluir a quarta emissão de cotas do Fundo, com a captação recorde de quase R\$500 milhões, o que o que nos permitirá crescer o resultado do Fundo aproveitando as oportunidades de aquisição que temos em nosso *pipeline*.

Estamos muito focados e ao mesmo tempo muito animados com o enorme desafio que temos pela frente. Acreditamos que será possível adicionar ao nosso portfólio, ativos maduros de excelente qualidade e com retornos atrativos.

Neste relatório, trazemos uma análise detalhada do desempenho operacional do portfólio, bem como os resultados do Fundo no primeiro trimestre de 2018, em complemento aos relatórios mensais que já divulgamos.

Neste primeiro trimestre, destacamos o desempenho de vendas nas mesmas lojas (SSS) dos shoppings do Fundo que cresceram 5,2%, puxado principalmente pelos shoppings do Rio de Janeiro (7,1%) e pelo Shopping Paralela (9,2%). Destacamos também o crescimento de 30% na receita de estacionamento que, mesmo descontando efeitos não recorrentes e a receita do Shopping Granja Vianna adquirido em dezembro de 2017, apresentou 13,0% de crescimento neste trimestre. Os níveis de inadimplência e desconto apresentaram redução gradual de 0,8 pontos percentuais. O NOI competência do trimestre foi de R\$ 6,3 milhões com margem de 91,4%. Quanto a presença do Fundo no mercado de capitais destacamos a rentabilidade de 8,2% no trimestre e a liquidez média diária de aproximadamente R\$ 1,8 milhões. Por fim ressaltamos que o Fundo gerou resultado caixa 8,9% superior aos rendimentos distribuídos e consequentemente aumentou o saldo de resultado caixa não distribuído para R\$ 15,2 milhões.

EVENTOS SUBSEQUENTES

- / Em 27 de abril de 2018 foi encerrada a captação referente a 4ª. Emissão de Cotas com um volume total captado de aproximadamente R\$ 500 milhões com o objetivo principal de adquirir ativos.
- / No dia 15 de maio de 2018 foi realizado pré-pagamento adicional do saldo devedor de certificados de recebíveis imobiliários devidos pelo Fundo no valor total de R\$ 41,4 milhões, ficando o fundo com *loan to value* (LTV) de 5,3%.

Webcast de Resultados

Português
Sexta-feira, 18 de maio de 2018
10h00 (Brasília)
Webcast: [Clique aqui](#)

Tel.: +55 (11) 2188-0155
Código: Vinci

RESUMO

Portfólio

O portfólio do Fundo é atualmente composto por **7 shoppings** localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes de **5 diferentes** estados e totalizam mais de **28 mil m² de ABL próprio**.



	Ilha Plaza	Shopping Paralela	Pátio Belém	Shopping Granja Vianna	West Shopping	Center Shopping Rio	Shopping Crystal
Inauguração	1992	2009	1993	2010	1997	2001	1996
Localização	Rio de Janeiro (RJ)	Salvador (BA)	Belém (PA)	Cotia (SP)	Rio de Janeiro (RJ)	Rio de Janeiro (RJ)	Curitiba (PR)
ABL Total (mil m ²)	21,6	40,3	21,7	30,4	41,3	15,1	14,2
Participação do Fundo	49,0%	11,0%	13,6%	12,5%	7,5%	7,5%	17,5%
ABL Própria (mil m ²)	10,6	4,4	3,0	3,8	3,1	1,1	2,5
Administradora	BR Malls	Saphyr	AD Shopping	Saphyr	AD Shopping	AD Shopping	Argo

Principais Indicadores

Indicadores Operacionais	1T18
ABL Própria (m ²)	28.498
Vendas Totais do Portfólio (R\$ mil)	86.542
Vendas/m ² (média mensal) (R\$/m ²)	1.012
Taxa de Ocupação	94,9%
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	5,2%
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	1,1%
Inadimplência Líquida	6,6%
Fluxo de Veículos (Δ)	1,5%

Alavancagem	Mar-18
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	314.685
Obrigações de aquisição de ativos bruta ¹	87.927
Loan to value (LTV) ¹	21,8%
Obrigações de aquisição de ativos líquida ¹	34.867

Resultado Fundo	1T18
NOI Competência	6.271
NOI/m ² (R\$/m ²)	220
Margem NOI	91,4%
NOI Caixa	7.494
NOI/m ² (R\$/m ²)	263
Remessas recebidas pelo Fundo	7.691
(+) Resultado Financeiro	-15
(+) Taxa de Administração	-1.102
(+) Outros	-167
(=) Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado)	6.407
Rendimentos Distribuídos	5.884
Distribuição sobre Resultado	91,8%

Mercados de Capitais	1T18
Número Total de Cotas	3.215.034
Liquidez Diária Média (R\$ mil)	1.849
Número de Cotistas	15.696
% de cotas detidas por pessoa física	70%
% de cotas detidas por demais investidores	30%
Valor de Mercado (R\$ mil)	345.359

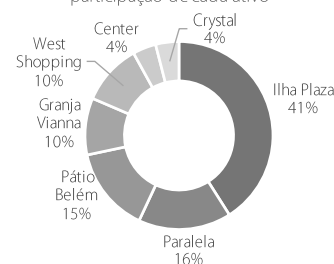
¹Antes do pré-pagamento anunciado no dia 15 de maio.

NOI – Resultado Operacional Líquido

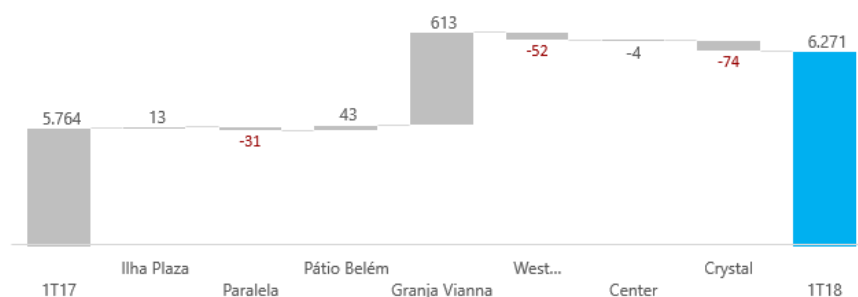
O NOI competência do portfólio no 1T18 foi de R\$ 6,3 milhões, um crescimento de 8,8% em relação ao mesmo período do ano anterior positivamente impactado pela aquisição do Shopping Granja Vianna em dezembro de 2017. No 1T18 o destaque negativo foi o Shopping Crystal que apresentou uma queda de 22,8% do NOI em comparação ao mesmo período do ano anterior. Diversos lojistas relevantes que somam 9,5% da ABL do Shopping Crystal possuem contrato assinado, porém com inauguração de suas operações prevista para acontecer após o 1T18, o que tem impacto temporariamente negativo sobre as atividades do shopping.

NOI competência na proporção do Portfólio (R\$ mil)	1T18	1T17	Δ %	2018 YTD	2017 YTD	Δ %
Ilha Plaza	2.571	2.558	1251,5%	2.571	2.558	0,5%
Shopping Paralela	1.002	1.033	-3,0%	1.002	1.033	-3,0%
Pátio Belém	921	879	4,8%	921	879	4,8%
Granja Vianna	613	-	-	613	-	-
West Shopping	660	712	-7,3%	660	712	-7,3%
Center Shopping Rio	252	256	-1,6%	252	256	-1,6%
Shopping Crystal	251	326	-22,8%	251	326	-22,8%
Portfólio	6.271	5.764	8,8%	6.271	5.764	8,8%

NOI - Contribuição ponderada pela participação de cada ativo

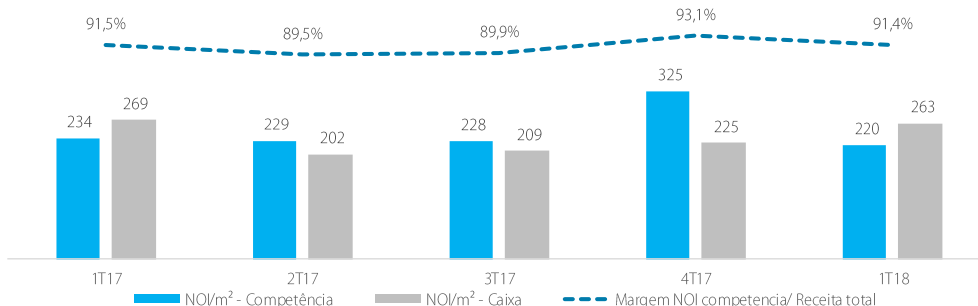


Composição do NOI competência - 1T18 (R\$ mil)



O NOI competência por metro quadrado do portfólio no 1T18 foi de R\$ 220/m² e reflete uma margem operacional de 91,4% em relação as receitas totais. O NOI caixa por metro quadrado por sua vez ficou em R\$ 263/m², uma queda 2,2% em relação ao mesmo período do ano anterior. O NOI caixa reflete o resultado operacional líquido efetivamente recebido pelos shoppings. As principais diferenças entre o NOI caixa e NOI competência, além do descasamento temporal entre faturamento e pagamento, é a inadimplência (NOI caixa é líquido de inadimplência). Vale destacar que, no primeiro e no quarto trimestres do ano, o efeito de descasamento temporal entre o resultado competência e caixa tende a ser mais forte devido a sazonalidade das vendas referentes ao Natal que impactam o NOI competência no quarto trimestre e o NOI caixa no trimestre subsequente.

NOI/m² Caixa e NOI Competência e Margem NOI



INDICADORES OPERACIONAIS

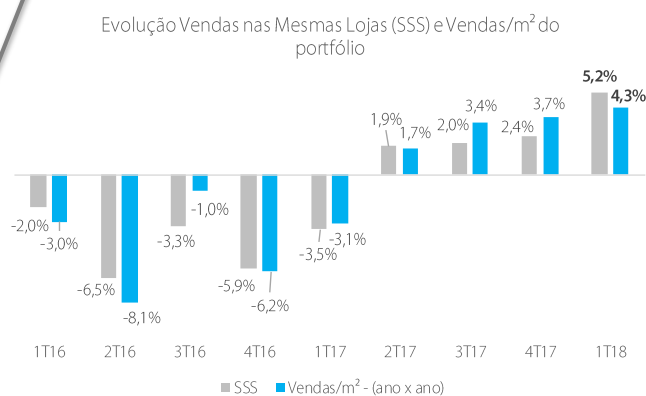
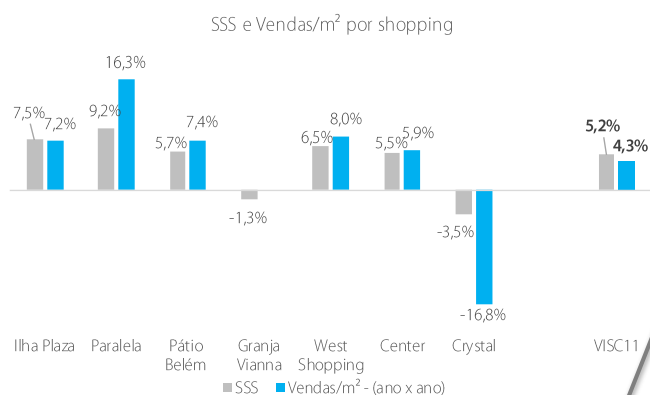
Vendas dos Lojistas e SSS

Vendas R\$ mm	1T18			YTD		
	Vendas Totais	Vendas /m ² média mensal	SSS	Vendas Totais	Vendas /m ² média mensal	SSS
Ilha Plaza	76,1	1.174	7,5%	76,1	1.174	7,5%
Shopping Paralela	122,7	1.016	9,2%	122,7	1.016	9,2%
Pátio Belém	80,7	1.247	5,7%	80,7	1.247	5,7%
Granja Vianna *	78,1	854	-1,3%	78,1	854	-1,3%
West Shopping	99,0	797	6,5%	99,0	797	6,5%
Center Shopping Rio	39,5	869	5,5%	39,5	869	5,5%
Shopping Crystal	26,6	620	-3,5%	26,6	620	-3,5%
VISC11	86,5	1.012	5,2%	86,5	1.012	5,2%

* adicionado ao portfólio em dezembro de 2017

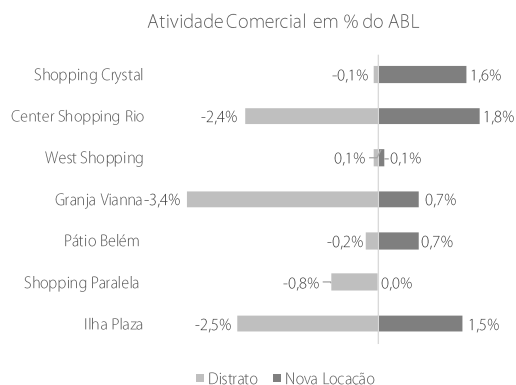
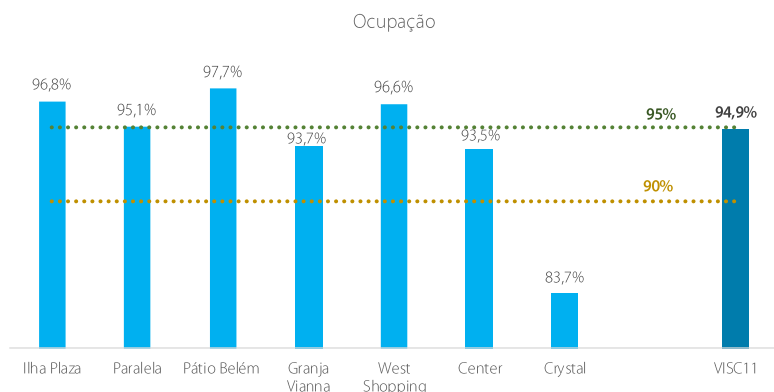
Vale ressaltar ainda que, após um longo período de queda e recessão, as vendas por metro quadrado e vendas nas mesmas lojas (SSS) já acumulam quatro trimestres consecutivos de crescimento.

As vendas totais do portfólio cresceram 20,5% sendo 13,5% o acréscimo proveniente da aquisição do Shopping Granja Vianna. As vendas por metro quadrado cresceram 4,3% no trimestre e as vendas nas mesmas lojas (SSS), 5,2%. O Shopping Paralela, segundo mais relevante do portfólio, apresentou 16,3% de crescimento das vendas e SSS de 9,2%, fruto de uma forte atividade comercial e do impacto positivo da inauguração da estação do metrô em frente ao shopping. Os ativos localizados no Rio de Janeiro também foram destaques com SSS médio de 7,1%, 1,9 pontos percentuais acima da média do portfólio.



Atividade Comercial e Ocupação

A taxa de ocupação do portfólio no final do trimestre era de 94,9%, um aumento de 0,2 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano passado. Os shoppings Ilha Plaza, Pátio Belém, West Shopping e Shopping Paralela apresentaram taxa de ocupação superior a 95%. O Shopping Crystal, que passa por um processo de reposicionamento, apresentou melhora na taxa de ocupação com a elevação de 1,9 pontos percentuais desde o 1T17. Ao longo do trimestre a maioria dos shoppings apresentou alto nível de atividade comercial com destaque para o Ilha Plaza, Center Shopping Rio e Shopping Crystal.



Destaques de Comercialização e Inaugurações

Abaixo destacamos algumas comercializações e inaugurações que acreditamos que geram valor atraindo clientes e lojistas de qualidade para os shoppings do Fundo.

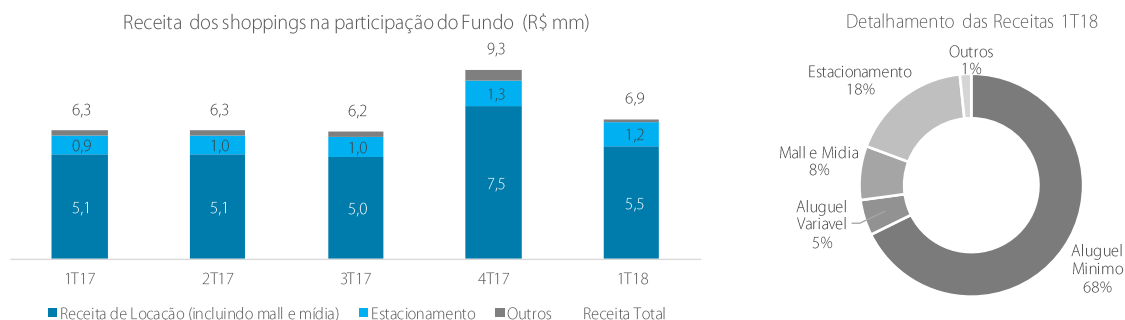
- Assinatura de contrato com a Saraiva e Vivara para o Ilha Plaza além da inauguração da Imaginarium. Essas operações possuem grande aderência ao *mix* e eram lojas desejadas pelos shoppings (*wish-list*).
- No Pátio Belém foi comercializado o Espaço Cidadania, operação que consolida serviços públicos (emissão de RG, CNH, carteira de trabalho, seguro desemprego entre outros). A loja não faz parte do ABL do shopping, mas sim do ABC, o que é positivo para o Fundo pois o shopping se beneficia do aumento de fluxo e impactos indiretos (estacionamento, mídia, entre outros) sem abrir mão de rentabilidade tendo em vista que esta operação não gera receitas de locação relevantes.
- No Crystal além de operações relevantes como o Paris 6, Empório São José e o salão Ateliê (Lady & Lord) que estão em fase final de obras, foram inaugurados neste trimestre o Empório das Ervas e a Hungry Bikes, operações que estão em linha com a tendência de um *mix* mais voltado para alimentação e serviços.

Novas operações do Shopping Crystal

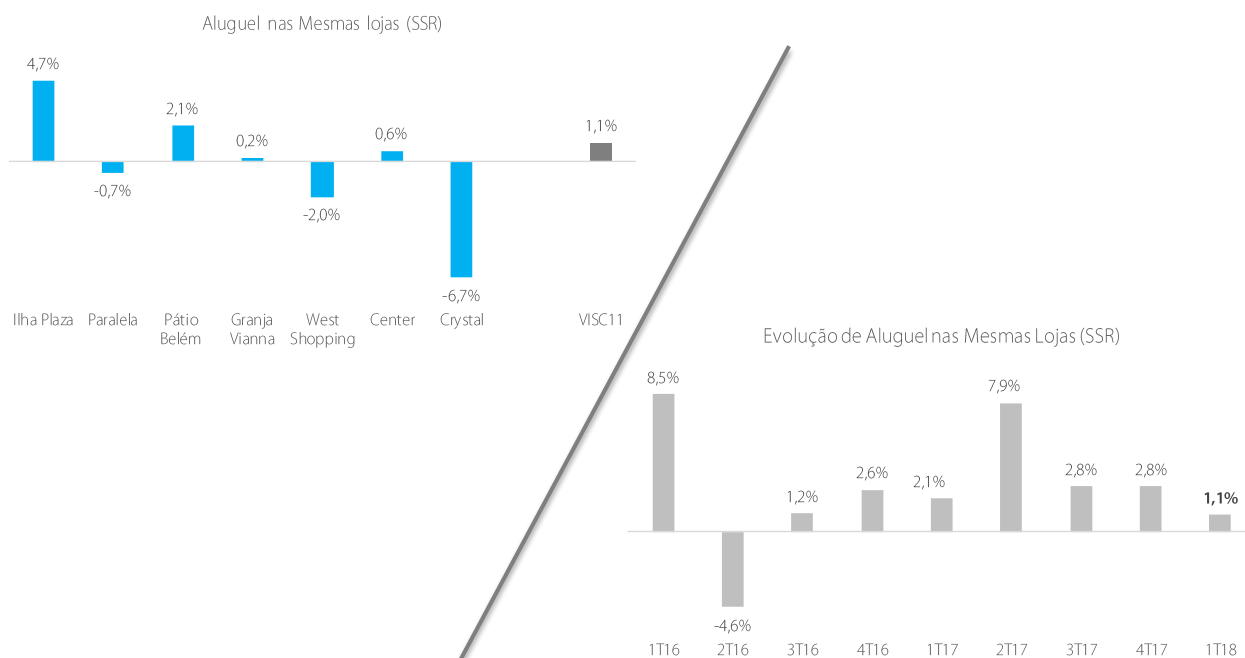


Receita dos Shoppings

A receita total dos shoppings na participação do Fundo foi de R\$ 6,9 milhões no 1T18 um aumento de 8,8 % em relação ao mesmo período do ano anterior. O aluguel mínimo representou 68% do total da receita enquanto estacionamento representou 18%, *mall* e mídia 8% e aluguel variável 5%.



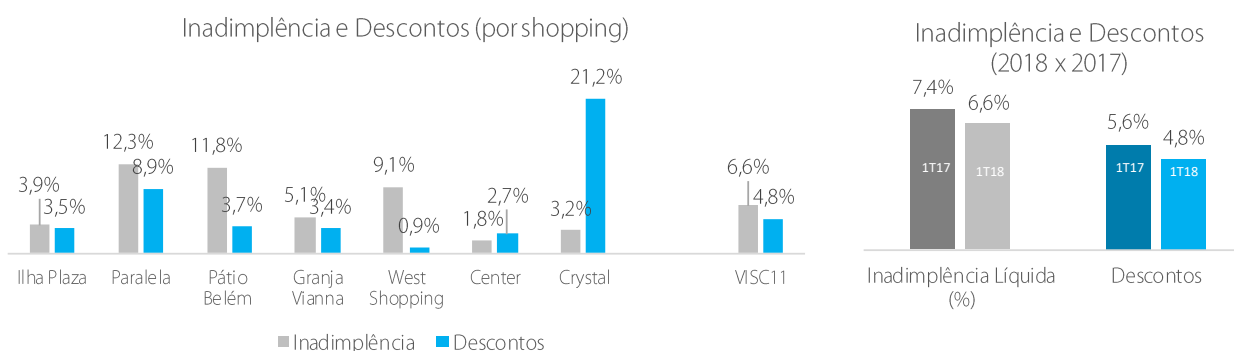
Apesar de uma deflação média, medida pelo IGP-M, dos últimos 12 meses de -0,21% no primeiro trimestre de 2018, o aluguel nas mesmas lojas (SSR) do portfólio cresceu 1,1%. O maior efeito positivo foi o crescimento de 4,7% do Ilha Plaza.



Inadimplência e Descontos

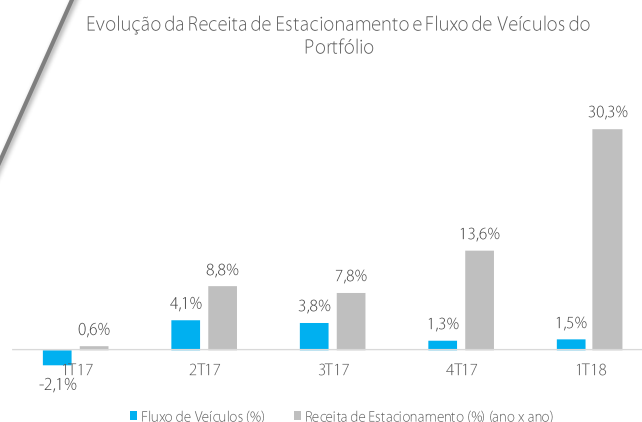
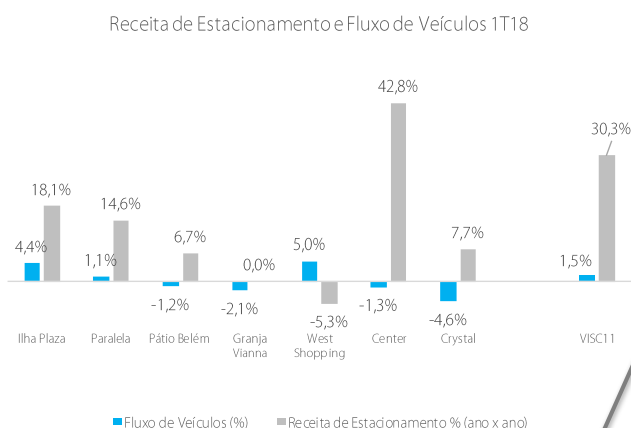
O nível de inadimplência líquida do portfólio no 1T18 foi de 6,6%, 0,8 pontos percentuais de redução em relação ao mesmo período do ano anterior. O total de descontos em percentual das receitas de locação no 1T18 foi de 4,8%, uma redução também de 0,8 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.

No mês de março o Shopping Paralela recuperou valores em atraso anteriores à aquisição do Fundo referentes a operação do cinema que totalizaram R\$ 176 mil na participação detida. Tendo em vista que os valores dizem respeito a mútuos concedidos pelo shopping, os indicadores de inadimplência líquida apresentados abaixo não refletem esta recuperação. Caso estes valores fossem refletidos, a inadimplência líquida do Shopping Paralela seria de -8,5% (recuperação líquida) e o consolidado do Fundo seria de 3,4%.



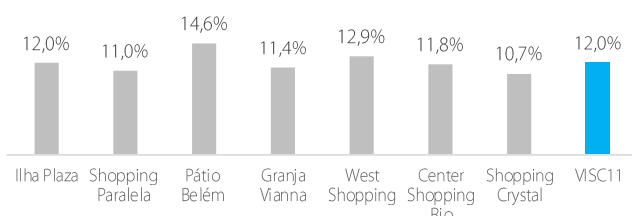
Fluxo de Veículos e Receita de Estacionamento

Neste trimestre, o fluxo de veículos do portfólio cresceu 1,5% em relação ao mesmo período do ano anterior. Os maiores destaques de crescimento foram dois shoppings localizados no Rio de Janeiro: o West Shopping e o Ilha Plaza que apresentaram crescimento de 5,0% e 4,4%, respectivamente. A receita de estacionamento por sua vez foi positivamente impactada pela aquisição do Shopping Granja Vianna (impacto de 15,9%), pelos aumentos nas tarifas e pela alteração da estrutura dos estacionamentos no Center Shopping Rio e no West Shopping. A alteração desta estrutura foi fruto da gestão ativa e resultou em maior eficiência para o Fundo. Os efeitos dessa alteração serão mais altos no Center no 1T18 e no West no 2T18. Descontando os efeitos não recorrentes citados acima e a aquisição do Shopping Granja Vianna, a receita de estacionamento do portfólio ainda apresentaria crescimento de 13%.



Custo de Ocupação

Custo de Ocupação



O custo de ocupação médio do portfólio foi de 12,0% no 1T18. O maior custo de ocupação do portfólio é do Pátio Belém por ser um shopping com nível de satelitização elevado. O Shopping Crystal por sua vez apresentou custo de ocupação médio de 10,7% no trimestre o que indica potencial de aumento das receitas quando concluído seu reposicionamento.

UMA BREVE ANÁLISE SOBRE PERFORMANCE DOS SHOPPINGS DO RIO DE JANEIRO

Em 2013, quando o Fundo analisava as primeiras aquisições de seu portfólio, o estado do Rio de Janeiro aguardava a realização da Copa do Mundo e das Olimpíadas, indicando uma perspectiva de crescimento e consequentemente uma boa oportunidade de investimento na cidade.

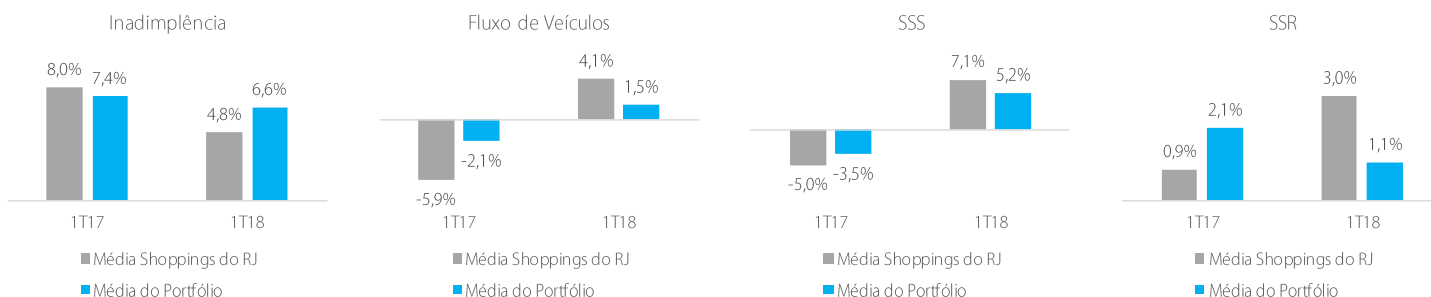
O Rio de Janeiro, muito dependente do setor de óleo e gás e do funcionalismo público, passou por uma “tempestade perfeita” causada pela combinação de queda do preço do petróleo, escândalos evidenciados pela Lava Jato e déficits fiscais nas contas do governo que culminaram com a decretação do estado de calamidade pública.

No entanto, as últimas notícias e indicadores mostram que o pior parece ter passado e apontam na direção de uma recuperação:

- ✓ O preço do petróleo subiu 149% desde a mínima em 2016
- ✓ A intervenção do estado federal garantiu a injeção de recursos para regularizar o pagamento dos funcionários públicos
- ✓ Em maio de 2016 um novo time de gestão assumiu a Petrobrás e as ações da companhia apreciaram 406% desde a sua mínima em 2016
- ✓ Fim do monopólio da Petrobrás para a exploração do pré-sal trouxe atratividade para os leilões realizados que levantaram aproximadamente R\$10 bilhões com a participação de mais de 20 empresas. Outros R\$58 bilhões ainda devem ser leiloados no ano de 2018.

Ao longo de 2016 e parte de 2017, os shoppings localizados no Rio de Janeiro tiveram piora mais acentuada de seus indicadores operacionais do que a média do portfólio do Fundo. No entanto, nos últimos meses, com o início da retomada da economia do país, os shoppings do Rio de Janeiro do portfólio do Fundo foram os que apresentaram, no 1T18, melhores resultados mostrando que assim como a recessão foi mais sentida nestes shoppings, a recuperação tem sido mais acentuada.

- ✓ A inadimplência média dos shoppings do Rio foi de 4,8%, 1,8 pontos percentuais abaixo da média do portfólio
- ✓ O fluxo de veículos cresceu 4,1% nos shoppings localizados no Rio enquanto a média de crescimento do portfólio foi de 1,2%
- ✓ O SSS (vendas nas mesmas lojas) nos shoppings do Rio de Janeiro que haviam apresentado uma queda de 5,0% no 1T17, apresentaram 7,1% de crescimento no 1T18, acima da média de 5,2% do Fundo. O SSR (aluguel nas mesmas lojas) que havia ficado abaixo da média do portfólio no 1T17, apresentou crescimento de 3,0%, 1,9 pontos percentuais acima da média do Fundo.



CAPEX

Capex (R\$ mil)	R\$	% do NOI próprio
Ilha Plaza	104	4,0%
Shopping Paralela	-	-
Pátio Belém	13	1,4%
Granja Vianna	-	-
West Shopping	-	-
Center Shopping Rio	-	-
Shopping Crystal	55	21,9%
Portfólio	172	2,7%

Durante o 1T18, o Fundo investiu R\$172 mil em CAPEX de manutenção, *allowance*, e melhorias gerais dos ativos. Este total representa 2,7% do NOI competência do trimestre. Entre as principais utilizações desses recursos estão a troca dos vidros das claraboias do Ilha Plaza, recuperação e pintura geral da fachada do Pátio Belém, obras para adequação da loja Empório São José e remanejamento da escada rolante no Shopping Crystal que serviu para otimizar os espaços disponíveis no primeiro pavimento do shopping e consequentemente viabilizar uma expansão da operação do Empório São José que está prevista para inaugurar no segundo semestre de 2018.

Remanejamento da escada rolante do Shopping Crystal – Obra finalizada



Antes - Escadas separadas



Depois - Escadas adjacentes

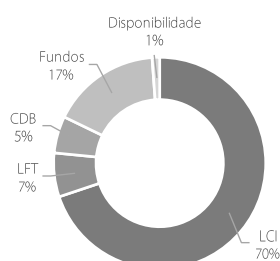
CAIXA E OBRIGAÇÕES PARA AQUISIÇÕES DE SHOPPINGS

Disponibilidades

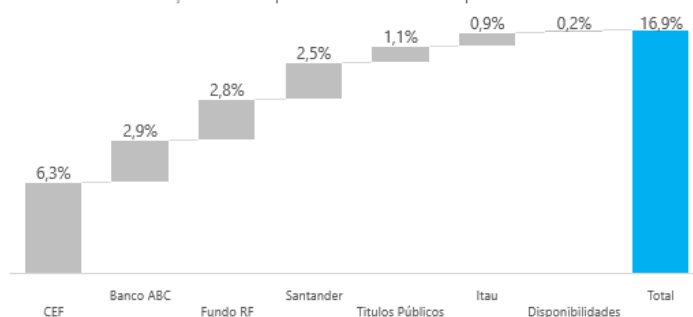
Ao final de março 2018 o Fundo apresentava R\$ 53,0 milhões em disponibilidades, o equivalente a 16,9% do patrimônio líquido. O caixa estava alocado principalmente em LCIs de bancos de primeira linha, mas também em CDBs, LFTs e fundos de renda fixa. O Gestor adota uma postura conservadora nas aplicações em renda fixa com viés de proteção do capital, acreditando que a geração de alfa do Fundo virá dos seus demais investimentos.

Ao longo do trimestre o Gestor otimizou a alocação das disponibilidades do Fundo através de um aumento das aplicações em LCI saindo de 27,5% do total disponível em caixa em 31 de dezembro de 2017 para 70% em março de 2018. Como esta alocação ocorreu ao longo do trimestre ela ainda não refletiu inteiramente na rentabilidade líquida do período, mas está alinhada com a intenção de melhorar a rentabilidade do fundo realizando aplicações financeiras mais eficientes, porém sem abrir mão de uma alocação com bom risco de crédito e baixa volatilidade dos ativos de renda fixa.

Alocação do Caixa por Instrumento



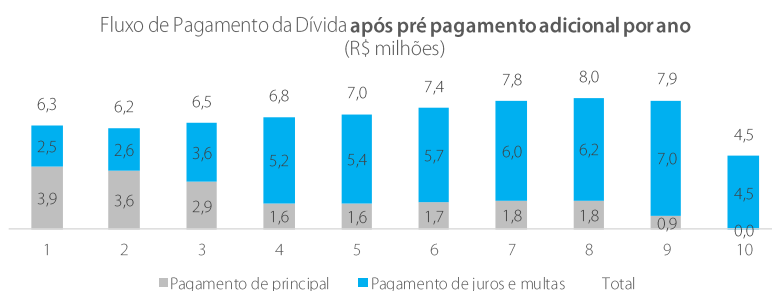
Alocação de Risco por % do Patrimônio Líquido do Fundo



Alavancagem

As obrigações por aquisição de imóveis do Fundo em março de 2018 eram de R\$ 87.927 mil ou 21,8% de *loan-to-value* (LTV). O custo médio ponderado da dívida era de TR + 9,75% a.a (equivalente a IPCA + 5,75%)¹ e a *duration* de 6,7 anos. Conforme divulgado no dia 15 de maio de 2018 através de fato relevante, o Fundo realizou um pré-pagamento adicional das obrigações por aquisição de imóveis (CRIs) no valor total de R\$41.421 mil, reduzindo a dívida bruta total para um percentual abaixo de 5% do patrimônio líquido do Fundo. A curva de pagamento de amortização e juros a partir de então ficará conforme apresentado no gráfico abaixo.

Alavancagem (R\$ mil)	1T18
Dívida Bruta	87.927
Loan to Value (LTV)	21,8%
Disponibilidades	53.060
Dívida Líquida	34.867
Custo médio da Dívida (TR +)	9,75%
Prazo da Dívida (duration)	6,73



Resultado Financeiro

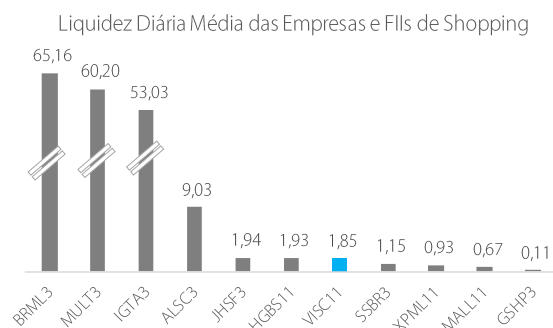
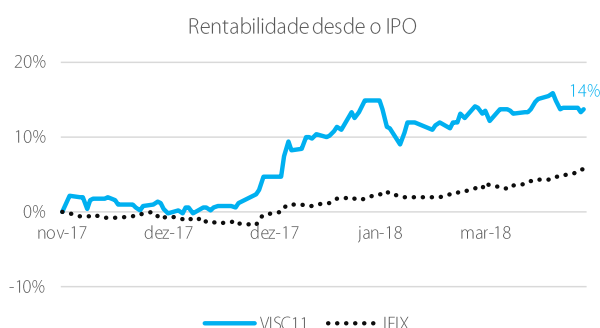
O Resultado Financeiro no 1T18 foi de -R\$ 15mil como consequência de uma rentabilidade do caixa de R\$ 698 mil e uma despesa financeira referente as obrigações por aquisições de imóveis de R\$ 713 mil no trimestre.

Resultado Caixa (R\$ mil)	1T18
Receita Financeira	698
Despesa Financeira	-713
Resultado Financeiro	-15

MERCADO DE CAPITAIS

Rentabilidade e Liquidez

A rentabilidade² do Fundo no trimestre foi de 8,2% e desde o IPO até o encerramento de março o Fundo acumulava mais de 13% de rentabilidade total enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 5,9% no mesmo período. O VISC11 teve negociação em todos os pregões desde o seu IPO, seu giro médio diário³ foi de 0,5% e sua média de liquidez diária no trimestre foi de R\$ 1,85 milhões, marca que já supera a de algumas companhias abertas de shopping.



Em 27 de abril de 2018 encerrou-se a 4ª. Emissão de Cotas do Fundo com uma captação total de R\$ 499.499.843,00. A oferta contou com a adesão de 12.388 investidores sendo 18% do volume total de recursos captados provenientes de investidores institucionais.

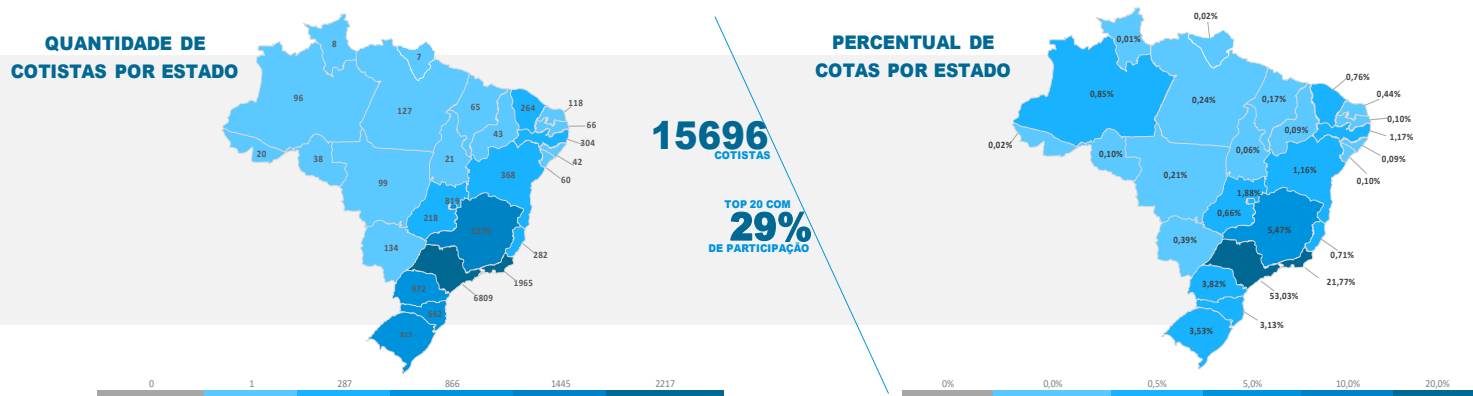
¹ Considera a projeção de IPCA do relatório Focus divulgado em 11/05/2018 e manutenção da TR de 0%

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 Quantidade de cotas negociadas dividido pelo total de cotas emitidas

Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de março com 15.696 cotistas sendo a maior concentração de investidores no estado de SP e RJ com respectivamente 53,0% e 21,8% das cotas. O Fundo é bastante pulverizado e os vinte maiores cotistas representavam 29% do capital do Fundo antes da 4ª Emissão de Cotas. Na mesma data, 70% do capital estava concentrado em investidores pessoas físicas e 30% nos demais investidores.



RESULTADO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Balanco Patrimonial (R\$ mil)

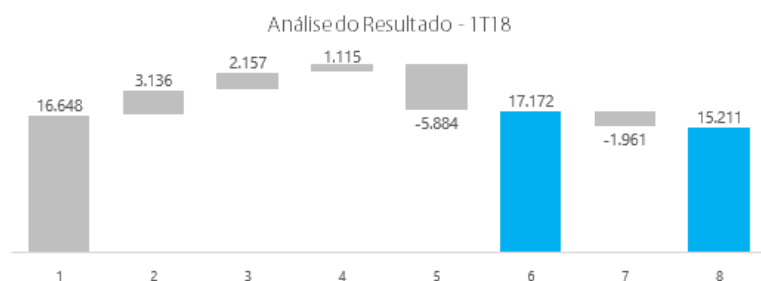
	31-mar-18	31-dez-17		31-mar-18	31-dez-17
Ativos Circulantes	57.732	67.593	Passivos Circulantes	10.057	13.969
Disponibilidades	607	305	Outras Obrigações	10.057	13.969
Banco Itaú-Unibanco S.A.	607	305	Obrigações por aquisições de imóveis	9.659	13.562
Títulos e Valores Mobiliários	52.453	60.459	Taxa de administração e gestão	329	346
Certificados de depósito bancário	2.989	2.950	Auditoria e custódia	52	51
Letras financeiras do tesouro pós	3.554	3.509	Impostos e taxas	17	10
Letras de crédito imobiliário pós	37.065	16.767			
Cotas de fundos de investimentos	8.845	37.233			
Outros Creditos	4.672	6.829			
Receitas imobiliárias a receber	4.672	6.829			
Ativos Não Circulantes	344.880	339.470	Passivos Não Circulantes	392.555	393.094
Ativos Realizáveis a Longo Prazo	344.880	339.470	Exigível a Longo Prazo	77.870	75.154
Investimento - Propriedade para Investimento	344.880	339.470	Obrigações por aquisições de imóveis	79.177	76.496
Imóveis acabados	312.770	307.360	(-) Gastos estruturação securitização de recebíveis	(1.307)	(1.342)
Ajuste ao valor justo	32.110	32.110			
			Patrimônio Líquido	314.685	317.940
			Capital social	297.455	297.455
			(-) Custos diretamente relacionados a emissão	(13.675)	(13.138)
			Distribuição de rendimentos a cotistas	(7.807)	(1.953)
			Lucros acumulados no trimestre	38.712	35.576
Total ativo	402.612	407.063	Total passivo + patrimônio líquido	402.612	407.063

DRE (R\$ mil)

Composição do Resultado do Período R\$ mil	Período de 01/01/2018 a 31/03/2018	Período de 01/01/2017 a 31/03/2017
Receitas de propriedades para investimentos	5.535	6.958
NOI Caixa	7.494	6.636
Ajuste remessas recebidas dos shoppings	197	322
Recebimento de períodos anteriores	(1.533)	-
Variação de PDD	(942)	-
Linearização	318	-
Despesas de propriedades para investimentos	-	(32)
Manutenções e conservações	-	(32)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimentos	5.535	6.926
Despesas de juros e atualizações monetárias de obrigações imobiliárias	(1.877)	(6.017)
Outros Ativos Financeiros	801	392
Rendas de cotas de fundos de investimentos	361	310
Rendas de títulos de renda fixa	440	82
Outras receitas/despesas	(1.323)	(520)
Taxa de administração e gestão	(933)	(306)
Despesas de serviços de escrituração	(120)	-
Consultoria e assessoria	(42)	-
Despesas advocatícias	(25)	(63)
Despesas com estruturação CCI	(35)	(37)
Despesas de auditoria e custódia	(59)	(27)
Impostos e Taxas	(72)	(69)
Outras despesas administrativas	(52)	(25)
Outras receitas operacionais	15	7
Resultado líquido do trimestre	3.136	781

Análise – Resultado Contábil x Resultado Caixa

O Lucro Líquido Contábil no 1T18 foi de R\$ 3.136 mil. Considerando os ajustes de “efeito não-caixa” do período, chegamos a um resultado caixa de R\$ 6.407 mil. Foram distribuídos R\$ 5.884 mil do trimestre e adicionalmente declarados R\$ 1.961 mil de rendimentos a serem distribuídos. O Fundo possuía um saldo de resultado caixa acumulado inicial de R\$ 16.648 mil e encerrou o período com R\$ 15.211 mil.



- Saldo Inicial - Resultado caixa acumulado não distribuído
- Lucro Líquido Contábil
- Ajuste - Receitas Imobiliárias a Receber
- Ajuste - Efeitos não caixa
- Rendimentos distribuídos no trimestre
- Saldo Final
- Rendimentos a distribuir
- Saldo Final - Resultado caixa acumulado não distribuído

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.

ANEXOS

Sobre o Fundo

O Vinci Shopping Centers FII ("VISC11") possui **R\$ 875 milhões de valor de mercado** e é o **mais líquido do segmento de shopping na bolsa desde o seu IPO**. O Fundo possui participação em **7 shoppings localizados em 5 diferentes estados** e totalizam mais de **28 mil m de ABL própria**. Com um padrão diferenciado de transparência, o Fundo se tornou **referência em termos de plataforma de Relação com Investidores**.

Glossário

- / **ABRASCE:** Associação Brasileira de Shopping Centers.
- / **ABL ou Área Bruta Locável:** Soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.
- / **ABL Própria:** ABL dos Imóveis de titularidade do Fundo, ponderada pela participação do Fundo nos Imóveis.
- / **Aluguel nas mesmas lojas (SSR):** Variação percentual no aluguel de lojas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfólio.
- / **CAGR** Taxa de crescimento anual composta
- / **Cap Rate:** É o percentual que representa a renda anual dos Imóveis sobre o valor de mercado dos mesmos.
- / **IPCA:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
- / **Loan to Value (LTV):** valor das obrigações sobre o valor total de ativos
- / **Mídia:** Aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços.
- / **Mix de Lojistas:** Composição estratégica das lojas definida pelo administrador dos shoppings.
- / **NOI:** Resultado operacional líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, *Net Operating Income*, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, Mall & Mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas e aportes condominiais.
- / **Obrigações de aquisições de ativo – bruta (dívida bruta):** Saldo a pagar de parcelas a prazo referentes a aquisição de imóveis
- / **Obrigações de aquisições de ativo – líquida (dívida líquida):** Saldo a pagar de parcelas a prazo referentes a aquisição de imóveis menos saldo de disponibilidades de caixa
- / **Taxa de Ocupação:** ABL locada dividida pela ABL total.
- / **Taxa de Vacância:** % do ABL Vago sobre o ABL total
- / **Vacância:** ABL no shopping disponível para ser alugada.
- / **Vendas:** Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings.
- / **Vendas nas mesmas lojas (SSS):** Variação percentual nas vendas de lojistas que foram operacionais nos últimos 12 meses. Valores calculados pela ponderação do ABL próprio do portfólio.