

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

Junho 2018¹

¹ O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de junho de 2018 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a maio de 2018.

INFORMAÇÕES GERAIS

Visão Geral do Fundo

Gestor
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrador
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Escriturador
Itaú Corretora de Valores S.A.

Código de Negociação – B3
VISC11

Tipo Anbima – foco de atuação
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Shopping Centers

Valor de Mercado da Cota¹ (29-06-18)
R\$ 100,39

Valor Patrimonial da Cota (29-06-18)
R\$ 99,45

Quantidade de Cotas
8.160.575,385

Número de Cotistas (29-06-18)
26.082

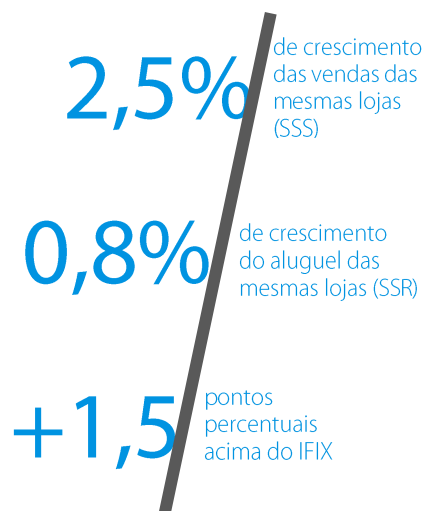
Taxa de Administração²
1,35% a.a

Destaques

✓ As vendas das mesmas lojas (SSS) cresceram 2,5% no mês de abril.

✓ O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 0,8% no mês e de 1,6% na média entre abril e maio.

✓ A rentabilidade do Fundo no mês foi negativa em 2,5% e superou a rentabilidade do IFIX em 1,5 pontos percentuais.



PERFORMANCE DO FUNDO

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 3.231 mil, o equivalente a R\$ 0,40/cota e está sendo impactado pela grande alocação de recursos (63% do PL do Fundo) em aplicações financeiras devido à recente liquidação da oferta da 4ª emissão de cotas. O gestor está trabalhando ativamente para realizar aquisições que se enquadrem na política de investimento do Fundo. Assim que concluídos, esses investimentos serão devidamente comunicados aos cotistas e ao mercado em geral.

As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 1.978 mil (R\$ 0,24/cota) e o resultado financeiro do Fundo no mês foi de R\$ 2.298 mil (R\$ 0,28/cota).

O mês de junho foi o primeiro a refletir, no resultado caixa, a cobrança da taxa de administração sobre o valor de mercado do Fundo após a liquidação da 4ª. Emissão de cotas.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de junho foi mantida em R\$0,61/cota, totalizando R\$ 4.978 mil. Foram utilizados R\$ 1.746 mil (R\$ 0,21/cota) da reserva de resultado caixa não distribuído e o Fundo encerrou o mês com uma reserva de R\$ 1,29 /cota.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo leva em consideração, além dos requisitos legais, os seguintes fatores: (i) geração de caixa do mês, (ii) potencial de geração de caixa nos próximos 12 meses, (iii) existência de resultados acumulados não distribuídos, (iv) uniformização dos rendimentos com redução dos possíveis efeitos sazonais dos shoppings.

Resultado do Fundo	Junho 18 (R\$ mil)	Junho 18 (R\$/cota)	Acumulado desde 4ª Emissão (R\$/cota média mensal)	Acumulado desde IPO - 3ª emissão (R\$/cota média mensal)
Resultado Acumulado Não Distribuído- Inicial	12.233	1,50		
Remessa - Resultado Shoppings	1.978	0,24	0,25	0,58
Resultado Financeiro	2.298	0,28	0,25	0,10
Taxa de Administração	-978	-0,12	-0,08	-0,10
Escriturador	-184	-0,02	-0,02	-0,02
Administrador	-11	-0,00	-0,00	-0,00
Gestor	-783	-0,10	-0,06	-0,07
Outras Despesas do Fundo *	-67	-0,01	-0,01	-0,02
Resultado Recorrente Total	3.231	0,40	0,40	0,56
Resultado Não Recorrente	0	0,00	-0,09	-0,01
Resultado Total	3.231	0,40	0,32	0,56
Rendimentos a serem distribuídos	-4.978	-0,61	-0,61	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído- Final	10.487	1,29		

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

Fonte: Gestor e Administrador

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Rentabilidade

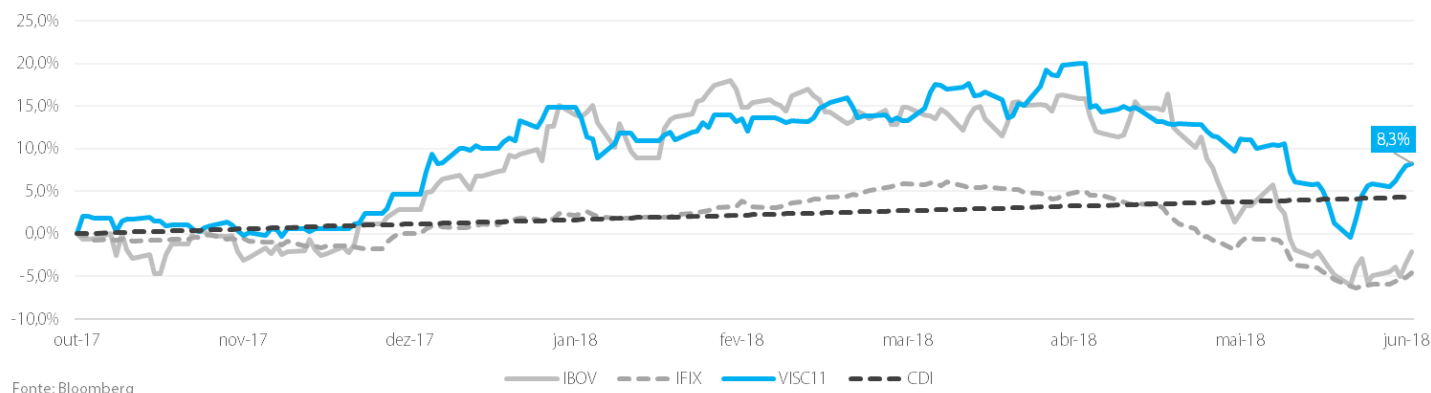
Rentabilidade	Junho 18	Acumulado 2018	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	103,54	109,41	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	100,39	100,39	100,39	100,39
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	-3,0%	-2,9%	-5,3%	0,4%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	6,5%	1,2%	7,8%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,5%	3,5%	-4,2%	8,3%
IFIX ³	-4,0%	-4,5%	-9,1%	-4,5%
IBOVESPA ⁴	-5,2%	-4,8%	-15,5%	-2,1%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	-3,0%	-2,9%	-5,3%	0,3%
Rendimentos e Outros	0,6%	6,5%	1,2%	7,8%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-2,5%	3,5%	-4,2%	8,1%
CDI Líquido ⁶	0,4%	2,7%	0,9%	3,7%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada¹ do Fundo encerrou o mês de junho cotada na B3 a R\$ 100,39. A rentabilidade total do Fundo foi de -2,5%, 1,5 pontos percentuais acima do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 8,3%. Neste mesmo período o IFIX² apresentou rentabilidade total de -4,5%.

Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo⁵ e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI⁶. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo no ano foi de 3,5%, representando 129% do CDI líquido no período.

Evolução da Cota



Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 18
Valor de Mercado (R\$ mil)	819.240
Número de Cotistas *	26.082
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.947
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

*29 de junho de 2018 Fonte: Valor Pro, Escriturador e Gestor

O fundo encerrou junho com mais de 26 mil cotistas e com R\$ 819.240 mil de valor de mercado. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1.947 mil, 14% abaixo da média do Fundo até maio de 2018. No mesmo período, o IFIX apresentou redução de 20% no volume diário de negociações.

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

²Considera 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.

³Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3

⁴Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

⁵Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

⁶Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas)

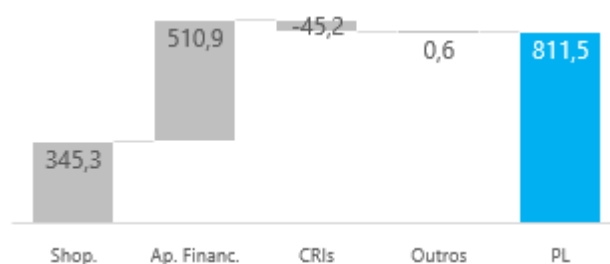
⁷Total de investidores referentes ao Boletim de Mercado Imobiliário da B3 de fevereiro de 2018

CARTEIRA DO FUNDO

Atualmente o Fundo possui R\$ 510,9 milhões em aplicações financeiras que incluem LCI¹, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. As obrigações financeiras referentes do pagamento a prazo de aquisições de imóveis (CRIs) totalizam R\$45,2 milhões e representam 5,5% do patrimônio líquido e os shoppings do portfólio possuem valor patrimonial de R\$ 345,3 milhões.

Portfólio	R\$ MM	R\$ / cota
Shopping Centers	345,3	42,3
Aplicações Financeiras	510,9	62,6
Obrigações Financeiras	-45,2	-5,5
A Pagar / Receber	0,6	0,1
Patrimônio Líquido	811,5	99,4

Fonte: Administrador



INDICADORES OPERACIONAIS

O mês de maio foi marcado pela greve dos caminhoneiros que paralisaram o país na semana de 21 a 27 de maio. Analisamos o impacto deste evento nos indicadores do portfólio e observamos que até o início da paralisação, o fluxo de veículos do portfólio crescia 3,0% em relação ao ano anterior impulsionado, principalmente, por um dia das mães com fortes vendas. Nos dias da greve, no entanto, o fluxo médio dos shoppings do Fundo reduziu 6,7% em relação ao ano anterior. O efeito combinado deste início de mês positivo com os efeitos negativos da paralisação foi uma redução de 2,5% no fluxo de veículos do mês. Apesar desta redução no fluxo, as vendas por metro quadrado cresceram 1,9% e o SSS cresceu 2,5% em comparação ao mesmo período do ano anterior.

- ✓ As vendas por metro quadrado apresentaram alta de 1,9% no mês de maio em relação ao mesmo período do ano anterior. No acumulado do ano as vendas já totalizam R\$ 145,3 milhões, equivalente a uma média de R\$ 1.019,5/m² que representa um crescimento de 2,3% em relação ao ano anterior.
- ✓ As vendas das mesmas lojas (SSS) do mês de maio apresentaram crescimento de 2,5% em relação ao mesmo mês do ano anterior.
- ✓ A inadimplência líquida do mês foi de 7,1%, uma redução de 1,7 pontos percentuais em relação ao mês anterior, mas um aumento de 2,4 pontos percentuais em relação ao ano anterior.
- ✓ A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,8%, 1,2 pontos percentuais acima do mesmo mês em 2017 e 0,2 inferior ao mês anterior.
- ✓ O fluxo de veículos conforme mencionado anteriormente apresentou queda de 2,5% no mês impactado pela greve dos caminhoneiros.
- ✓ O aluguel das mesmas lojas (SSR) manteve a tendência de alta e cresceu 0,8% em maio. Na média do 2T18, até maio, o SSR cresce 1,6%.

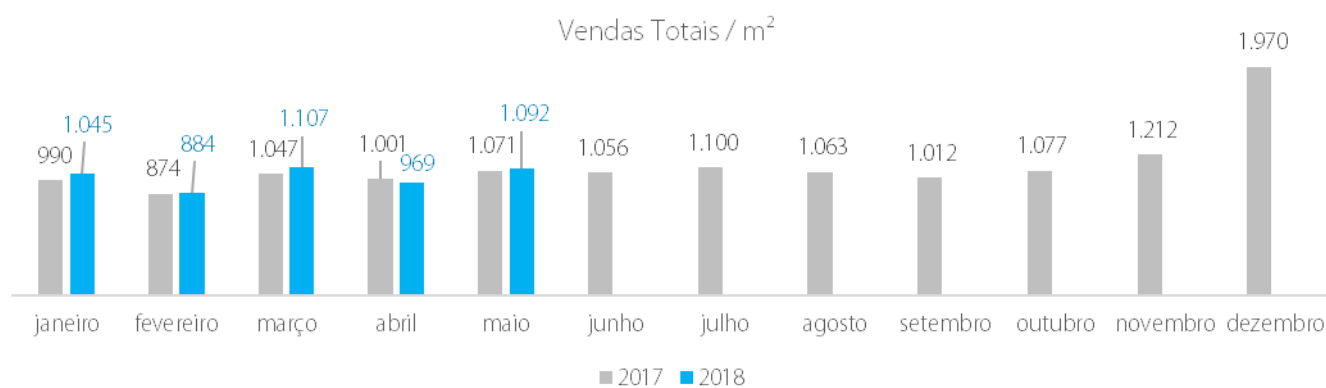
¹Letras de Crédito Imobiliário

Vendas

	Maio 18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	31,1	17,7%	145,3	18,2%
Vendas Totais / m ² *	1.091,5	1,9%	1.019,5	2,3%

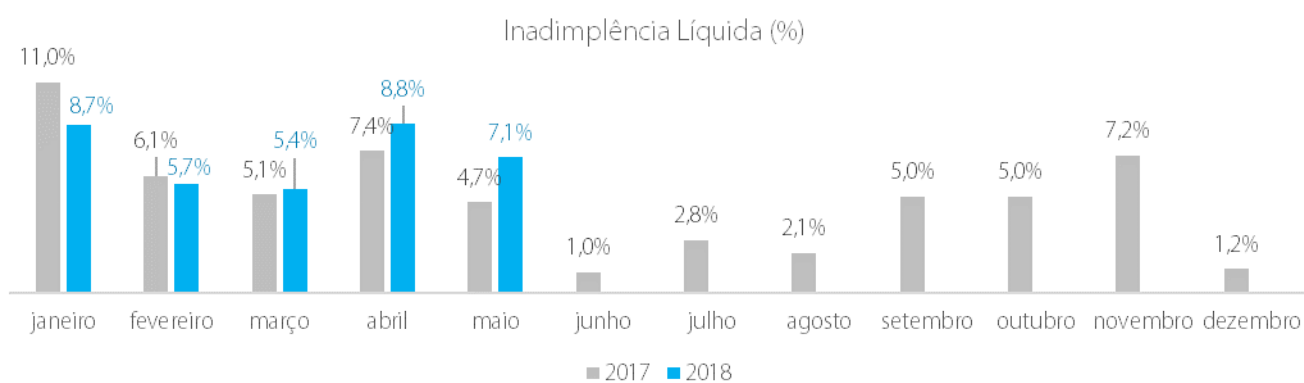
* Média Mensal

Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

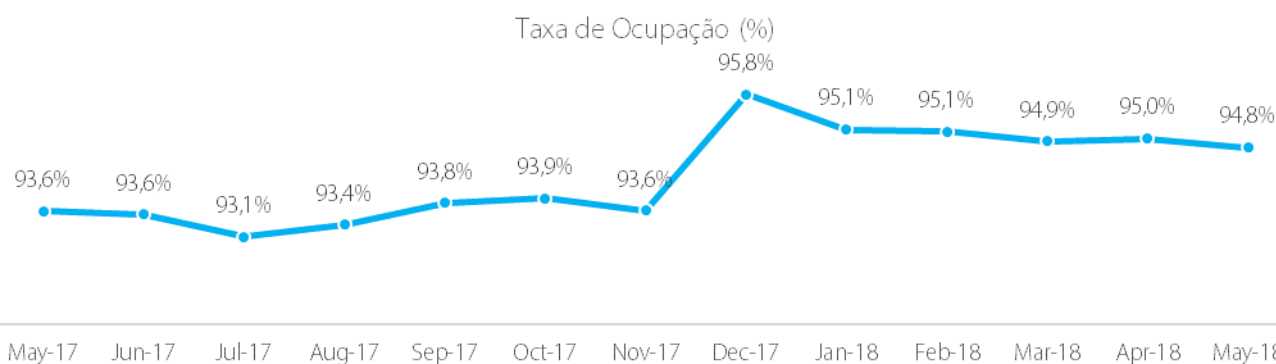


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

Indicadores Operacionais

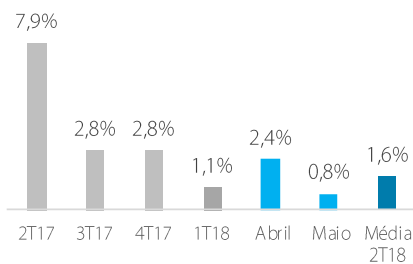


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

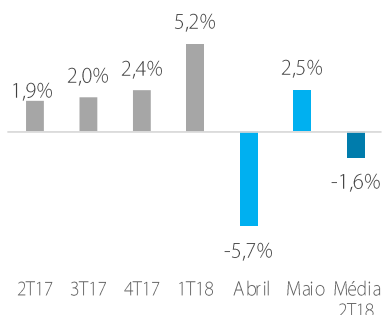


Fonte: Administradores dos Shoppings e Gestor

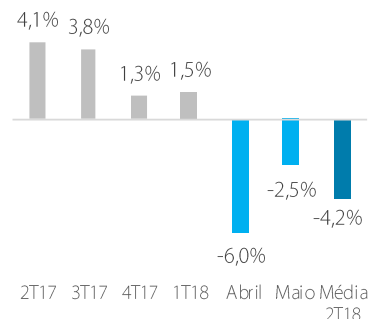
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)



Vendas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Fonte: Administradores dos Shoppings

Shopping Centers

O Portfólio do Fundo é atualmente composto por participações em 7 shoppings localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes em 5 diferentes estados e totalizando mais de 28 mil m² de ABL próprio: Ilha Plaza, Shopping Paralela, Pátio Belém, Shopping Granja Vianna, West Shopping, Center Shopping Rio, Shopping Crystal.

Ilha Plaza



Localização: Rio de Janeiro, RJ
Administrador: BR Malls
ABL Total (m²): 21.615
Participação do Fundo: 49,0%

West Shopping



Localização: Rio de Janeiro, RJ
Administrador: AD Shopping
ABL Total (m²): 41.405
Participação do Fundo: 7,5%

Shopping Paralela



Localização: Salvador, BA
Administrador: Saphyr
ABL Total (m²): 40.247
Participação do Fundo: 11,0%

Center Shopping Rio



Localização: Rio de Janeiro, RJ
Administrador: AD Shopping
ABL Total (m²): 15.163
Participação do Fundo: 7,5%

Pátio Belém



Localização: Belém, PA
Administrador: AD Shopping
ABL Total (m²): 21.567
Participação do Fundo: 13,6%

Shopping Crystal



Localização: Curitiba, PR
Administrador: Argo
ABL Total (m²): 14.120
Participação do Fundo: 17,5%

Shopping Granja Vianna



Localização: Cotia, São Paulo
Administrador: Saphyr
ABL Total (m²): 30.463
Participação do Fundo: 12,5%

GLOSSÁRIO

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

CONTATO RI

www.vincishopping.com.br
ri@vincishopping.com.br
Érica Souza
+55 21 2159 6219

Para se cadastrar no mailing clique [aqui](#).



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Vinci RE"), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita,

despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.