

Vinci Shopping Centers FII
Relatório de Resultados Trimestral
2º Trimestre 2018

Rio de Janeiro, 13 de agosto de 2018

O Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("VISC11" e/ou "Fundo") apresenta hoje seu relatório de resultados trimestral referente ao 2º trimestre de 2018 (2T18). 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

Iniciamos o segundo trimestre de 2018 com uma captação recorde de quase R\$500 milhões que elevou o patrimônio do Fundo para mais de R\$ 811 milhões. O objetivo desta 4ª emissão de cotas do Fundo foi levantar capital para novas aquisições de shopping centers para o portfólio do Fundo com foco em ativos maduros e dominantes que ampliem a diversificação do portfólio e que tenham retorno atrativo. Adicionalmente, utilizamos parte dos recursos da Oferta para o pré-pagamento adicional das obrigações de compra dos shoppings (CRIs) adquiridos com os recursos da primeira e segunda emissão do Fundo, realizado em 15 de maio, no valor de cerca de R\$ 41,4 milhões.

Desde o encerramento desta oferta, o time de gestão está dedicado para concluir as aquisições dos ativos para o Fundo. Nosso processo de aquisição de shoppings, envolve um rigoroso e extenso período de diligência que inclui análise jurídica, técnica, fiscal ambiental e financeira. O ambiente para a conclusão de transações de aquisição de shoppings continua, na nossa opinião, altamente favorável.

Após sinais consistentes de melhoras em todos os indicadores operacionais no primeiro trimestre do ano, o segundo trimestre foi marcado por alguns efeitos de base de comparação, além de eventos extraordinários que impactaram negativamente o desempenho dos shoppings. No segundo trimestre de 2017 se deu a liberação da maior parcela de recursos do FGTS que impulsionou o consumo e, consequentemente, as vendas em shoppings naquele período gerando um efeito base de comparação que reduziu o crescimento de vendas no 2T18. Além disso, a Páscoa, que impacta positivamente as vendas em diversos segmentos ocorreu em abril em 2017, enquanto que em 2018 se deu março, ou seja, no primeiro trimestre. Em relação aos eventos extraordinários, o trimestre foi marcado pela greve dos caminhoneiros em maio que durou mais de 1 semana e gerou crise de abastecimento de combustíveis e de diversos produtos em todo o território nacional, além de efeitos indiretos que acabaram antecipando a incerteza do cenário político e trazendo maior volatilidade aos mercados. Ainda, o final do trimestre foi impactado pela Copa do Mundo que teve efeito de reduzir o fluxo de pessoas em shoppings, especialmente nos dias de jogos do Brasil.

Apesar deste cenário desafiador, em linhas gerais, o resultado do Fundo foi positivo. O NOI caixa do portfólio cresceu 17,2% no 2T18 acelerando em relação ao crescimento de 12,9% apresentado no primeiro trimestre. O aluguel das mesmas lojas também apresentou crescimento de 1,6% no segundo trimestre em comparação ao mesmo período do ano anterior e a taxa de ocupação do portfólio encerrou o trimestre em 95,5%, um aumento de 1,9 pontos percentuais em relação ao 2T17 e 0,6 ponto percentual em relação ao 1T18. O crescimento de vendas mesmas lojas (SSS) desacelerou para -0,6% no 2T18 mas ainda assim, o Fundo apresentou neste indicador, um dos melhores desempenhos da indústria.

Acreditamos que os resultados positivos deste segundo trimestre demonstram a continuidade da recuperação econômica, ainda que em ritmo mais lento, a resiliência do setor e a qualidade do portfólio do Fundo e reforçam nossa estratégia.

TELECONFERÊNCIA
Terça-feira, 14 de agosto de 2018
10h00 (Brasília)
Tel.: +55 (11) 3127-4971
Código: Vinci
Webcast: [Clique aqui](#)

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	Fundo
Inauguração	1992	2009	1993	2010	1997	2001	1996	idade média de 19,6 anos *
Localização	Rio de Janeiro (RJ)	Salvador (BA)	Belém (PA)	Cotia (SP)	Rio de Janeiro (RJ)	Rio de Janeiro (RJ)	Curitiba (PR)	5 estados
ABL Total (mil m ²)	21,6	40,3	21,7	30,4	41,3	15,1	14,2	média de 26,4
Participação do Fundo	49,0%	11,0%	13,6%	12,5%	7,5%	7,5%	17,5%	média* de 25,6%
ABL Própria (mil m ²)	10,6	4,4	3,0	3,8	3,1	1,1	2,5	total de 28,5
Administradora	BR Malls	Saphyr	AD Shopping	Saphyr	AD Shopping	AD Shopping	Argo	4 administradoras

*ponderado pelo ABL próprio

Principais Indicadores

Indicadores Operacionais	2T18
ABL Própria (m ²)	28.498
Vendas Totais do Portfólio (R\$ mil)	88.899
Vendas/m ² (média mensal) (R\$/m ²)	1.040
Taxa de Ocupação	95,5%
Vendas nas mesmas lojas (SSS)	-0,6%
Aluguel nas mesmas lojas (SSR)	1,6%
Inadimplência Líquida	8,0%
Fluxo de Veículos (Δ)	-4,5%

Mercados de Capitais	2T18
Número Total de Cotas	8.160.575
Liquidez Diária Média (R\$ mil)	2.556
Número de Cotistas	25.849
% de cotas detidas por pessoa física	77%
% de cotas detidas por demais investidor	23%
Valor de Mercado (R\$ mil)	819.240

Alavancagem (R\$ mil)	Jun-18
Disponibilidades	510.888
Obrigações de aquisição de ativos	47.208
Caixa Líquido	463.680

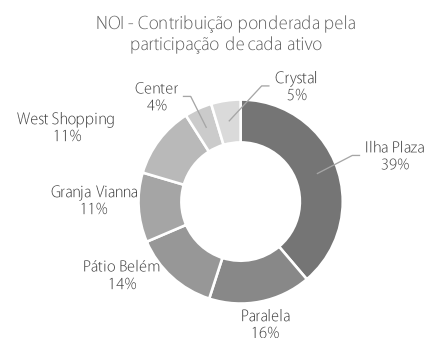
Resultado Fundo (R\$ mil)	2T18
NOI Competência	6.531
NOI/m ² (R\$/m ²)	229
Margem NOI	91,0%
NOI Caixa	5.853
NOI/m ² (R\$/m ²)	205
Remessas recebidas pelo Fundo	6.135
Resultado Financeiro	4.184
Taxa de Administração	-1.717
Outros	-1.408
Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado)	7.194
Rendimentos Distribuídos	11.917
Distribuição sobre Resultado	165,6%

Rendimentos auferidos e distribuídos referentes ao capital da 4a. Emissão de Cotas	409
--	-----

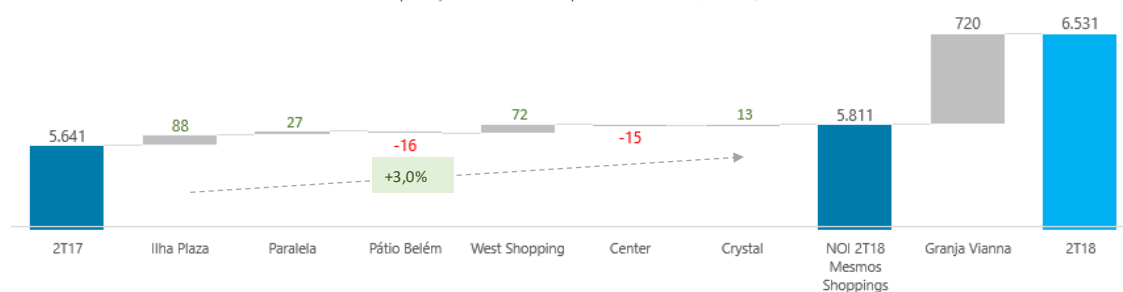
NOI – Resultado Operacional Líquido

O NOI competência do portfólio no 2T18 foi de R\$ 6,5 milhões, um crescimento de 4,2% em relação ao 1T18. Em relação ao mesmo período do ano anterior, este resultado representa um crescimento de 15,8%, impactado pela aquisição do Shopping Granja Vianna em dezembro de 2017. Considerando apenas o NOI mesmos shoppings (excluindo a aquisição do Shopping Granja Vianna) este crescimento seria de 3,0%. Neste trimestre o maior destaque positivo foi o crescimento de 10,8% do West Shopping, seguido de um crescimento de 4,6% do Shopping Crystal.

NOI competência na proporção do Portfólio (R\$ mil)	2T18	2T17	Δ %	2018 YTD	2017 YTD	Δ %
Ilha Plaza	2.533	2.445	3,6%	5.104	5.003	2,0%
Shopping Paralela	1.058	1.031	2,6%	2.060	2.064	-0,2%
Pátio Belém	887	903	-1,7%	1.808	1.782	1,5%
Granja Vianna	720	-	-	1.333	-	-
West Shopping	746	673	10,8%	1.406	1.385	1,5%
Center Shopping Rio	284	299	-5,1%	536	555	-3,5%
Shopping Crystal	304	291	4,6%	555	616	-9,9%
Portfólio	6.531	5.641	15,8%	12.802	11.405	12,2%

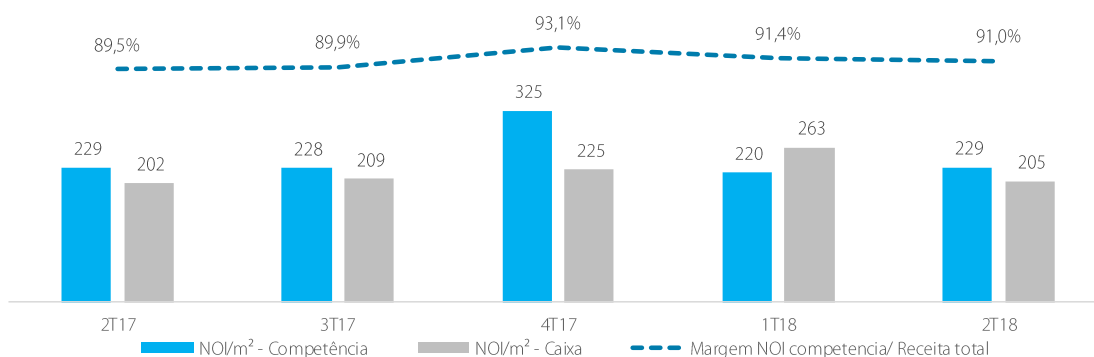


Composição do NOI competência - 2T18 (R\$ mil)



O NOI/m² competência do portfólio no 2T18 foi de R\$ 229/m² e reflete uma margem operacional de 91,0% em relação às receitas totais. O NOI/m² caixa por sua vez ficou em R\$ 205/m², um crescimento de 1,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. O NOI caixa reflete o resultado operacional líquido efetivamente recebido pelos shoppings. A principal diferença entre o NOI caixa e o 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

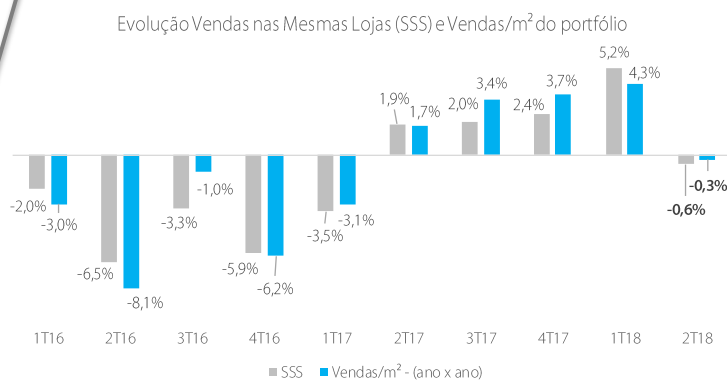
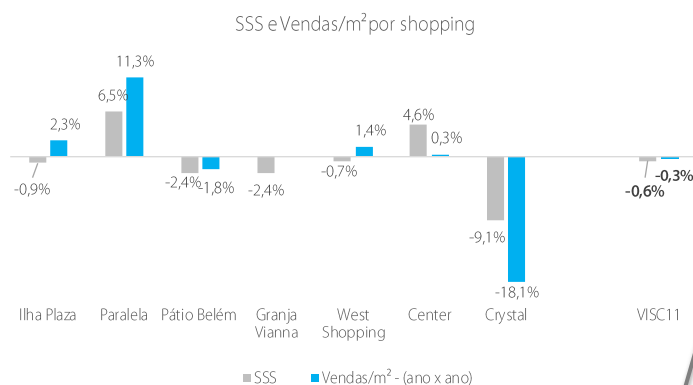
Vendas	2T18			YTD		
	Vendas Totais (R\$ mm)	Vendas /m² média mensal	SSS	Vendas Totais (R\$ mm)	Vendas /m² média mensal	SSS
Ilha Plaza	78,9	1.217	-0,9%	155,0	1.195	3,3%
Shopping Paralela	127,7	1.058	6,5%	250,3	1.037	7,8%
Pátio Belém	79,5	1.229	-2,4%	160,2	1.238	1,6%
Granja Vianna *	83,7	916	-2,4%	161,8	885	-1,9%
West Shopping	100,4	808	-0,7%	199,4	803	2,9%
Center Shopping Rio	39,1	858	4,6%	78,6	864	5,0%
Shopping Crystal	25,6	597	-9,1%	52,2	608	-6,3%
VISC11	88,9	1.040	-0,6%	175,4	1.026	2,3%

* adicionado ao portfólio em dezembro de 2017

deu no primeiro trimestre e a liberação dos recursos do FGTS, os quais impulsionaram as vendas do segundo trimestre de 2017.

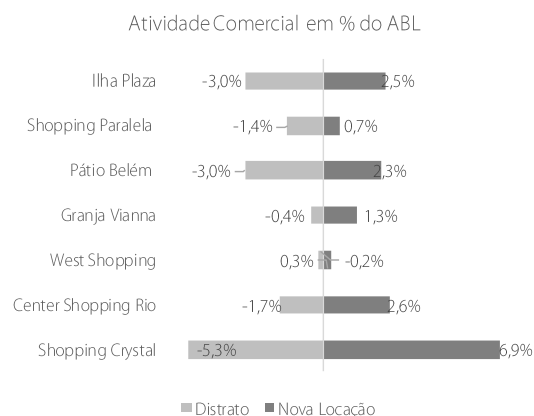
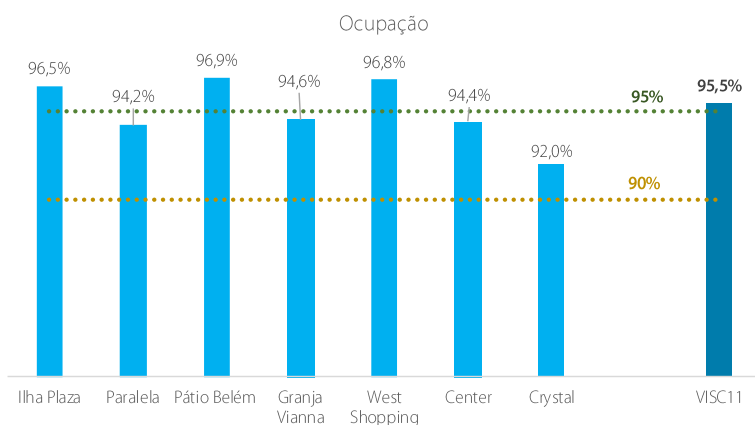
Apesar destes efeitos, as vendas totais dos shoppings do portfólio apresentaram 2,7% de crescimento em relação ao 1T18. O SSS (vendas das mesmas lojas) foi negativo em 0,6%, ainda assim, melhor que a média das companhias listadas que divulgaram seus resultados.

O segundo trimestre de 2018 foi especialmente desafiador pela combinação de efeitos extraordinários desfavoráveis, como a greve dos caminhoneiros que impactou o abastecimento de combustíveis e de produtos em geral no país entre os dias 21 e 28 de maio, e a Copa do Mundo que reduziu o fluxo de pessoas e as vendas em shoppings durante o evento, em especial, nos dias de jogos do Brasil. Além desses efeitos diretos, o trimestre ainda foi impactado por dois efeitos base de comparação ao mesmo período do ano anterior: a Páscoa que havia sido no segundo trimestre de 2017, enquanto que em 2018 se



Atividade Comercial e Ocupação

A taxa de ocupação do portfólio no final do trimestre alcançou 95,5%, um aumento de 1,9 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano passado e 0,6 ponto percentual de aumento em relação ao 1T18. O trimestre foi marcado por um alto nível de atividade comercial impulsionado, especialmente, pelo Shopping Crystal, com destaque para um contrato assinado para locação de aproximadamente 500m² para uma nova operação gastronômica.



Destaques de Comercialização e Inaugurações

Abaixo destacamos algumas comercializações e inaugurações relevantes do portfólio

- / No Shopping Crystal além da inauguração do Empório São José com mais de 600m² de ABL, foram inauguradas algumas operações pop-ups (temporárias) aderentes ao *mix* do shopping. No mesmo shopping foi assinado um importante contrato para mais uma operação de alimentação diferenciada que vai ocupar aproximadamente 500m², reforçando o Shopping Crystal como referência em opções de gastronomia na região.
- / Inauguração da Livraria Saraiva no Ilha Plaza cujo contrato havia sido assinado no primeiro trimestre de 2018. A loja possui 235m², tem grande aderência ao *mix* e era uma loja desejada pelo shopping (*wish-list*).
- / Inauguração do Estação Cidadania no Pátio Belém, operação equivalente ao Poupa Tempo em outros estados que consolida serviços públicos (emissão de RG, CNH, carteira de trabalho, licenciamento de veículos, 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 do fluxo de pessoas sem ter que abrir mão da rentabilidade do seu ABL.

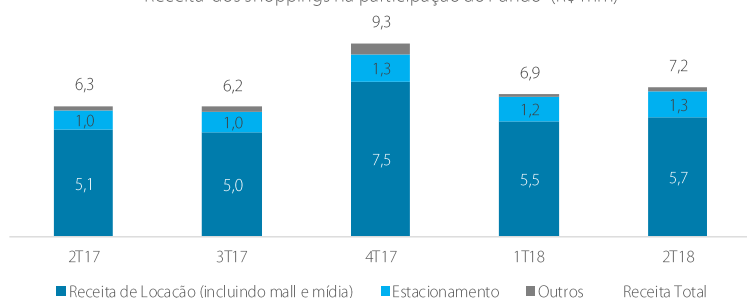
Novas operações



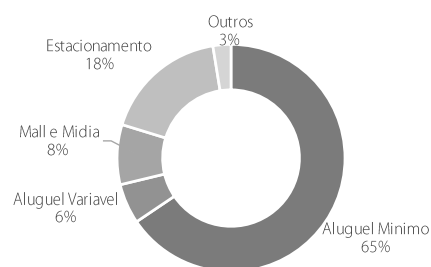
Receita dos Shoppings

A receita total dos shoppings na participação do Fundo foi de R\$ 7,2 milhões no 2T18, um aumento de 13,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Em relação ao 1T18, o crescimento foi de 4,7%. O aluguel mínimo representou 65% do total da receita, enquanto estacionamento representou 18%, *mall* e mídia 8% e aluguel variável 6%.

Receita dos shoppings na participação do Fundo (R\$ mm)

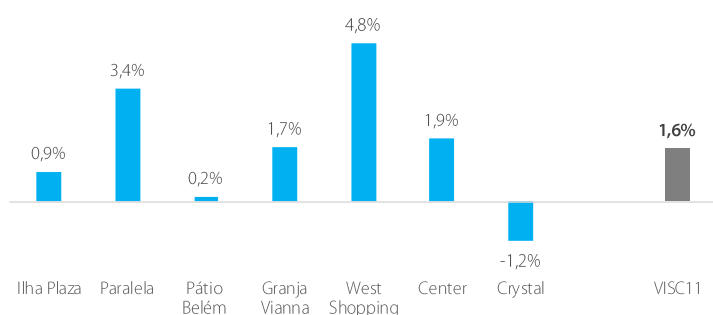


Detalhamento das Receitas 2T18

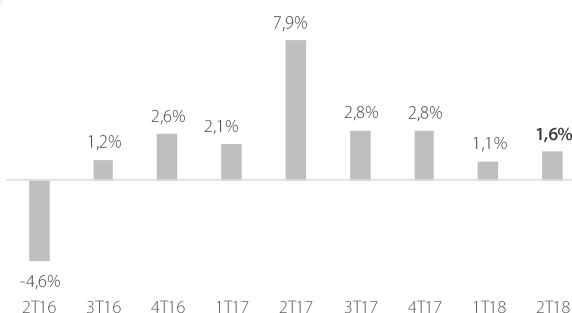


O Aluguel das Mesmas Lojas (SSR) do portfólio apresentou crescimento de 1,6%. Todos os ativos do portfólio, com exceção do Shopping Crystal, apresentaram indicadores positivos com destaque especial para o West Shopping e para o Shopping Paralela, que apresentaram crescimento de 4,8% e 3,4%, respectivamente. Este é o oitavo trimestre consecutivo com crescimento de SSR no portfólio.

Aluguel nas Mesmas lojas (SSR)

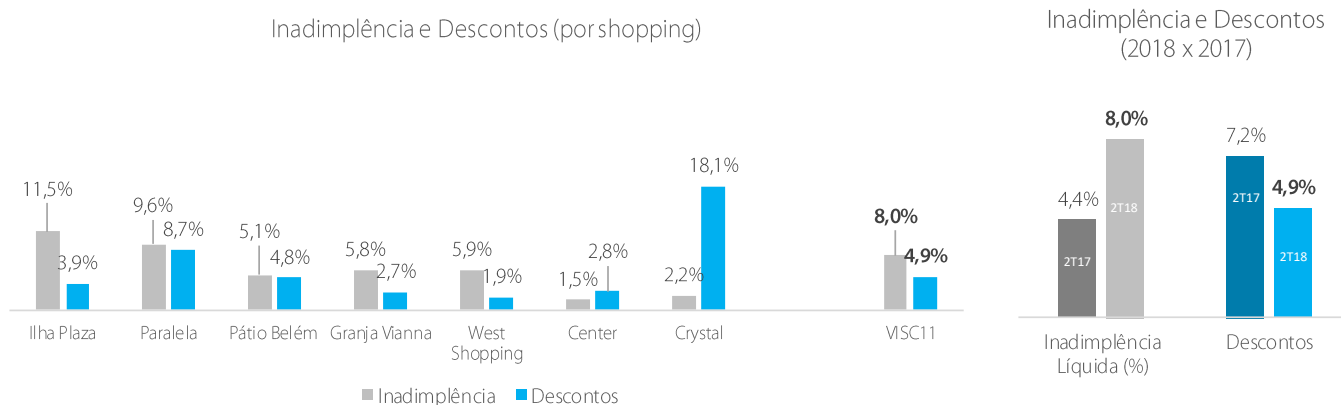


Evolução de Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)



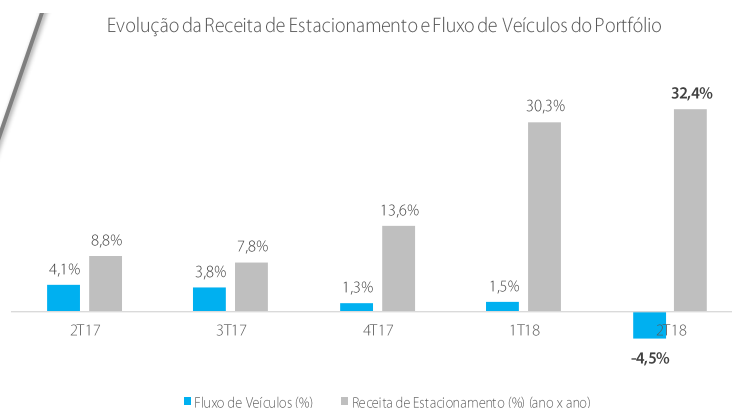
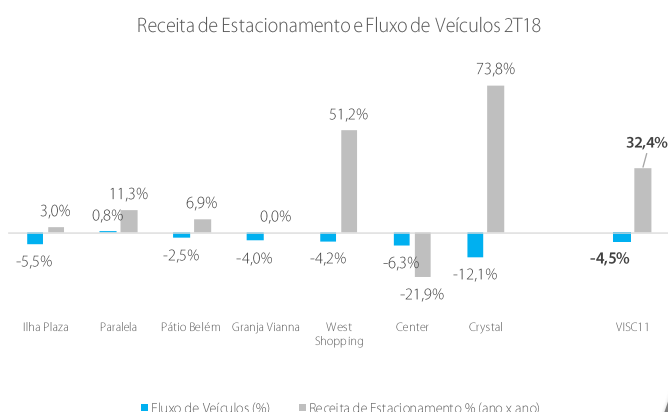
Inadimplência e Descontos

O nível de inadimplência líquida do portfólio no 2T18 foi de 8,0%, 3,6 pontos percentuais acima do mesmo período do ano anterior. Entre os maiores ofensores estão o Ilha Plaza, que foi impactado por um atraso pontual no pagamento de uma âncora em junho que já foi regularizado no início de julho (conforme explicado no relatório mensal de julho), e o Shopping Paralela, que apresenta, historicamente, indicadores de inadimplência mais elevados. Em contrapartida, o nível de descontos concedidos a lojistas reduziu de 7,2% para 4,9%, compensando parcialmente o efeito da inadimplência.



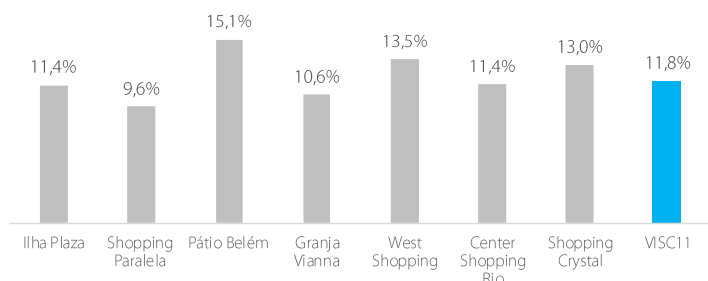
Fluxo de Veículos e Receita de Estacionamento

Neste trimestre, o fluxo de veículos caiu 4,5% em relação ao mesmo período do ano anterior, tendo sido impactado pelos eventos não recorrentes já mencionados. Apesar destes efeitos, a receita total de estacionamento do portfólio apresentou aumento de 32,4%. Excluindo o efeito da aquisição do Granja Vianna, o crescimento seria de 12,0%. O West Shopping foi impactado por um efeito base não recorrente referente a custos pontuais do estacionamento incorridos no 2T17, enquanto o Shopping Crystal teve um efeito não recorrente positivo referente a negociação da exploração do estacionamento com uma administradora que gerou uma receita extraordinária no trimestre a título de luvas.



Custo de Ocupação

Custo de Ocupação



O custo de ocupação médio do portfólio foi de 11,8% no 2T18, 0,2 ponto percentual abaixo do trimestre anterior. O maior custo de ocupação do portfólio é do Pátio Belém, em razão de sua satelitização mais elevada, uma vez que cerca de 16,5 mil m² destinados a lojas âncoras não compõem o ABL do shopping. O Shopping Paralela por sua vez se destaca por apresentar um custo de ocupação abaixo de 10%, muito em função do recente bom desempenho de vendas.

CAPEX

Capex (R\$ mil)	R\$	% do NOI próprio
Ilha Plaza	229	9,0%
Shopping Paralela	-	-
Pátio Belém	28	3,2%
Granja Vianna	44	6,1%
West Shopping	-	-
Center Shopping Rio	-	-
Shopping Crystal	165	54,2%
Portfólio	466	7,1%

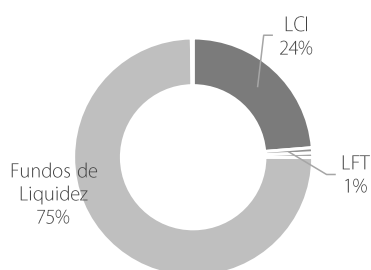
O segundo trimestre de 2018 concentrou um maior volume de investimentos do Fundo em CAPEX, totalizando R\$ 466 mil, o equivalente a 7,1% do NOI competência do trimestre. Entre os principais investimentos estão a troca de vidros da claraboia do Ilha Plaza, a substituição dos totens de mídia do shopping por um formato mais aderente a mídia digital e a substituição da sua cabine primária de energia. No Shopping Crystal os investimentos se concentraram em *allowance* para as novas operações que serão inauguradas nos próximos meses.

CAIXA E OBRIGAÇÕES PARA AQUISIÇÕES DE SHOPPINGS

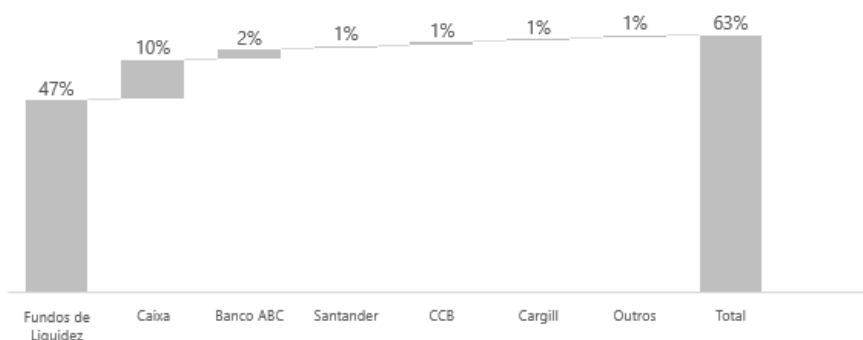
Disponibilidades

Ao final de junho 2018 o Fundo apresentava R\$510,8 milhões em disponibilidades, o equivalente a 63% do patrimônio líquido. O alto volume de caixa disponível é resultado da liquidação da oferta da 4ª emissão de cotas do Fundo. Conforme detalhado no prospecto da oferta, os recursos serão destinados à aquisição de novos ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo e, por tal motivo, a maior parte destes recursos está alocada em Fundos referenciados DI com liquidez imediata. Aproximadamente 24% dos recursos estão alocados em LCI, sendo a maior exposição individual uma alocação de aproximadamente 10% em LCIs da Caixa Econômica Federal.

Alocação do Caixa por Instrumento



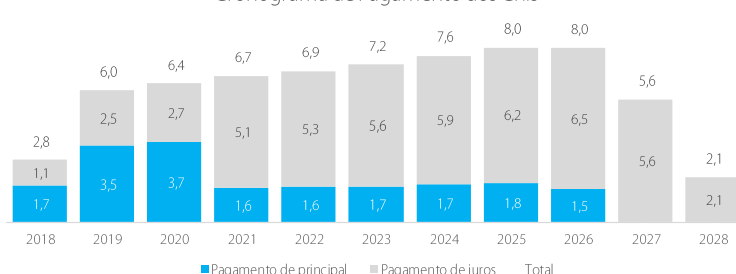
Alocação de Risco por % do Patrimônio Líquido do Fundo



Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	2T18	1T18
Caixa Líquido	463.680	-34.867
Disponibilidades	510.888	53.060
Obrigações de aquisição de ativos	-47.208	-87.927
Custo médio da Dívida (TR +)	9,67%	9,75%
Prazo da Dívida (duration)	6,47	6,73

Cronograma de Pagamento dos CRIs



*A partir de julho de 2018

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. As obrigações por aquisição de imóveis do Fundo em junho de 2018 eram de R\$ 47.208 mil. O custo médio ponderado das obrigações era de TR + 9,67% a.a (equivalente a IPCA + 5,75%)¹ e a *duration* de 6,47 anos.

Resultado Financeiro

Resultado Caixa (R\$ mil)	2T18
Receita Financeira	5.046
Despesa Financeira	-1.927
Resultado Financeiro	3.118

O Resultado Financeiro no 2T18 foi de R\$ 3.118 mil como consequência de uma rentabilidade do caixa de R\$ 5.046 mil e uma despesa financeira referente as obrigações por aquisições de imóveis de R\$ 1.927 mil no trimestre.

MERCADO DE CAPITAIS

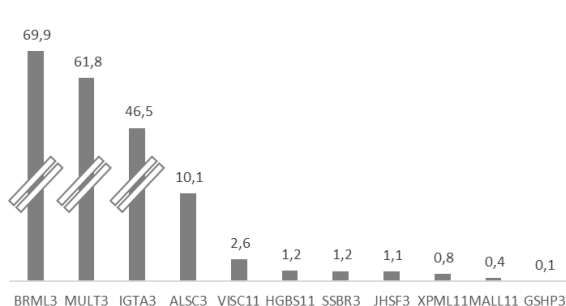
Rentabilidade e Liquidez

A rentabilidade¹ do Fundo no trimestre foi de -4,4% enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de -9,9%. Desde o IPO até o encerramento de junho o Fundo acumulava 8,0% de rentabilidade total, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de -5,2% no mesmo período. O VISC11 teve negociação em todos os pregões desde o seu IPO, sua média de liquidez diária no trimestre foi de R\$ 2,6 milhões, marca que já supera a de algumas companhias abertas de shopping.

Rentabilidade desde o IPO



Liquidez Diária Média - 2T18

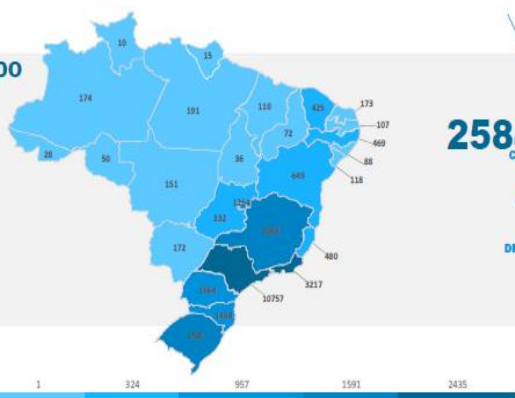


¹Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4a emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

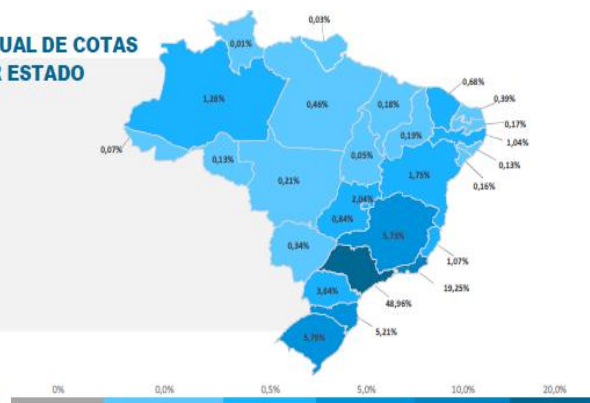
Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de junho com 25.849 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, 48,9% e 19,2% das cotas. O Fundo é bastante pulverizado e os vinte maiores cotistas representavam 18% do capital do Fundo. Atualmente 77% das cotas são detidas por pessoas físicas e 23% são por outros investidores.

**QUANTIDADE DE
COTISTAS POR ESTADO**



**PERCENTUAL DE COTAS
POR ESTADO**



RESULTADO E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Balanço Patrimonial (R\$ mil)

Ativos	jun-18	% PL	dez-17	% PL
Ativos Circulantes	516.633	64%	67.593	21%
Disponibilidades	1.225	0,15%	305	0,10%
Disponibilidades	1.225	0,15%	305	0,10%
Títulos e Valores Mobiliários	509.663	62,80%	60.459	19,02%
Certificados de Depósito Bancário	3.119	0,38%	2.950	0,93%
Letras Financeiras do tesouro pós	3.605	0,44%	3.509	1,10%
Letras de Crédito Imobiliário pós	121.202	14,93%	16.767	5,27%
Cotas de Fundos de Investimentos	381.737	47,04%	37.233	11,71%
Outros Créditos	5.745	0,71%	6.829	2,15%
Receitas imobiliárias a receber	5.713	0,70%	6.829	2,15%
Outros valores a receber	32	0,00%	-	0,00%
Ativos Não Circulantes	345.302	43%	339.470	107%
Investimento - Propriedade para Investimento	345.302	42,55%	339.470	106,77%
Imóveis acabados	313.192	38,59%	307.360	96,67%
Ajuste ao Valor Justo	32.110	3,96%	32.110	10,10%
Total do Ativo	861.935	106%	407.063	128%

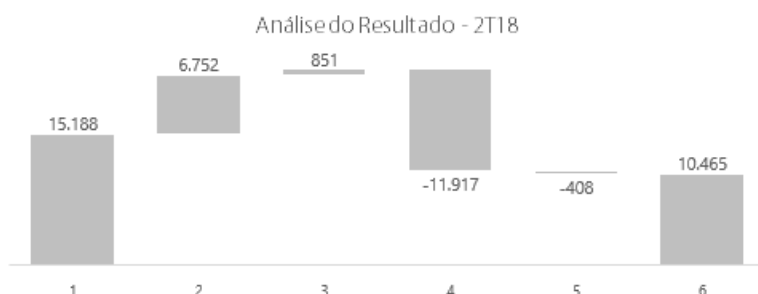
Passivos	jun-18	% PL	dez-17	% PL
Passivos Circulantes	12.120	1%	13.969	4%
Outras Obrigações	17.098	2,12%	13.969	4,39%
Obrigações por Aquisições de Imóveis	8.943	1,11%	13.562	4,27%
Rendimentos a distribuir	4.978	0,62%	-	0,00%
Obrigações por conta de emissão de cotas	2.174	0,27%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	910	0,11%	346	0,11%
Auditoria e custódia	43	0,01%	51	0,02%
Impostos e taxas	50	0,01%	10	0,00%
Passivos Não Circulantes	849.815	5%	393.094	24%
Exigível a Longo Prazo	38.265	4,72%	75.154	23,64%
Obrigações por Aquisições de Imóveis	39.535	4,87%	76.496	24,06%
(-)Gastos Estruturação Securitização de Recebíveis	(1.270)	-0,16%	(1.342)	-0,42%
Patrimônio Líquido	806.572	100,00%	317.940	100,00%
Capital Social	796.955	98,81%	297.455	93,56%
(-) Custos diretamente relacionados a emissão	(18.731)	-2,32%	(13.138)	-4,13%
Distribuição de rendimentos a cotistas	(17.116)	-2,12%	(1.953)	-0,61%
Lucros Acumulados do trimestre	45.464	5,64%	35.576	11,19%
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	861.935	106%	407.063	128%

DRE (R\$ mil)

	2º trimestre de 2018	Acumulado junho de 2018	2º trimestre de 2017	Acumulado junho de 2017
Receitas de propriedades para investimentos	7.173	12.708	5.182	12.140
NOI Caixa	5.853	13.347	4.993	11.629
Ajuste remessas recebidas dos shoppings	279	476	189	511
Recebimento de períodos anteriores	1.051	(482)	-	-
Variação de PDD	(328)	(1.270)	-	-
Linearização	319	637	-	-
Despesas de propriedades para investimentos	-	-	(26)	(78)
Manutenções e Conservações	-	-	(26)	(78)
Resultado Líquido de Propriedades para Investimentos	7.173	12.708	5.156	12.062
Despesas de juros e atualizações monetárias de obrigações imobiliárias	(3.008)	(4.885)	(5.431)	(11.448)
Despesas Financeiras sobre obrigações imobiliárias	(3.008)	(4.885)	(5.431)	(11.448)
Outros Ativos Financeiros	5.221	5.958	287	615
Rendas de Cotas de Fundos de investimentos	3.891	4.188	217	463
Rendas de Títulos de Renda Fixa	1.330	1.770	70	152
Outras receitas/despesas	(2.634)	(3.893)	(389)	(826)
Taxa de administração e gestão	(1.971)	(2.889)	(298)	(604)
Consultoria e Assessoria	(126)	(168)	-	-
Despesas advocatícias	(21)	(46)	(1)	(64)
Despesas com estruturação CCI	(53)	(88)	(35)	(72)
Despesas de auditoria e custódia	(23)	(76)	(24)	(44)
Impostos e taxas	(35)	(49)	(11)	(24)
Outras despesas administrativas	(390)	(561)	(21)	(24)
Outras receitas (despesas) operacionais	(15)	(16)	1	6
Resultado líquido do trimestre	6.752	9.888	(377)	403

Análise – Resultado Contábil x Resultado Caixa

O Lucro Líquido Contábil no 2T18 foi de R\$6.752 mil. Considerando os ajustes de “efeito não-caixa” do período, chegamos a um resultado caixa de R\$ 7.506 mil. Foram distribuídos R\$ 11.917 mil no trimestre referente aos rendimentos do Fundo e R\$ 408 mil referente a rentabilidade do capital da 4ª. Emissão de Cotas entre a liquidação e a data de encerramento. O Fundo possuía um saldo de resultado caixa acumulado inicial de R\$ 15.285 mil e encerrou o período com R\$ 10.465 mil.



- Saldo Inicial - Resultado caixa acumulado não distribuído
- Lucro Líquido Contábil
- Ajuste - Efeitos não caixa
- Rendimentos distribuídos no trimestre referente ao Fundo
- Rendimentos distribuídos no trimestre referente ao Capital da 4ª. Emissão até o encerramento da Oferta
- 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.
- / **ABC:** Área Bruta Comercial
- / **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.