



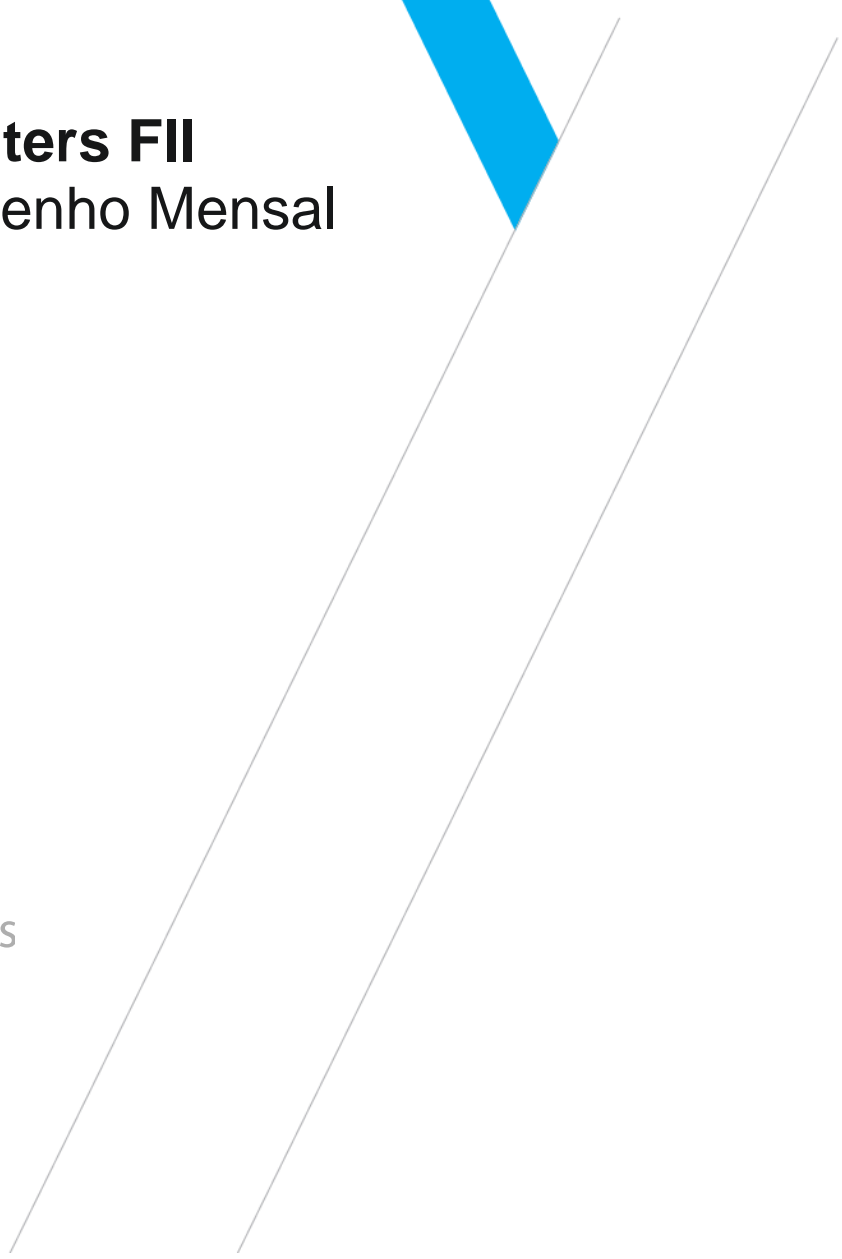
Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2018

VINCI partners

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



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2018

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

- **Gestor**
Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.
- **Administrador e Escriturador**
BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários 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 (31-08-18)**
R\$ 99,50
- **Valor Patrimonial da Cota (31-08-18)**
R\$ 98,97
- **Quantidade de Cotas**
8.160.575
- **Número de Cotistas (31-08-18)**
27.840
- **Taxa de Administração²**
1,35% a.a.

Destaques

5,9% **RECUPERAÇÃO LÍQUIDA**
A inadimplência líquida do mês foi de -5,9% representando, na prática, uma recuperação líquida.

95,7% **TAXA DE OCUPAÇÃO**
A taxa de ocupação do portfólio atingiu 95,7%, seguindo tendência de crescimento apresentada nos últimos meses.

+11,8% **RESULTADO SHOPPINGS**
O resultado dos shoppings recebido pelo Fundo foi de R\$ 2,1 milhões, um crescimento de 11,8% em relação ao mês anterior.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2018

Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 3.392 mil, o equivalente a R\$ 0,42/cota e foi impactado pela grande alocação de recursos em aplicações financeiras (62% do PL do Fundo) devido à recente liquidação da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo. O gestor está avançando nos processos para aquisição de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo e, assim que concluídos, esses investimentos serão devidamente comunicados aos cotistas e ao mercado em geral.

As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 2.127 mil (R\$ 0,26/cota) representando um crescimento de 11,8% em relação ao mês anterior e o resultado financeiro do Fundo no mês foi de R\$ 2.296 (R\$ 0,28/cota).

A distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto foi mantida em R\$ 0,61/cota, totalizando R\$ 4.978 mil. Foram utilizados R\$ 1.585 mil (R\$ 0,19/cota) da reserva de resultado caixa não distribuído e o Fundo encerrou o mês com uma reserva de R\$ 7.249 mil (R\$ 1,08/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, e (iv) uniformização dos rendimentos com redução dos possíveis efeitos sazonais dos shoppings.

Resultado do Fundo	Agosto 18 (R\$ mil)	Agosto 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	8.835	1,08		
Remessa - Resultado Shoppings	2.127	0,26	0,24	0,54
Resultado Financeiro	2.296	0,28	0,27	0,12
Taxa de Administração	-986	-0,12	-0,09	-0,10
Escriturador	-105	-0,01	-0,02	-0,02
Administrador	-11	-0,00	-0,00	-0,00
Gestor	-869	-0,11	-0,07	-0,08
Outras Despesas do Fundo *	-46	-0,01	-0,01	-0,02
Resultado Recorrente Total	3.392	0,42	0,40	0,55
Resultado Não Recorrente	0	0,00	-0,06	-0,01
Resultado Total	3.392	0,42	0,35	0,54
Rendimentos a serem distribuídos	-4.978	-0,61	-0,61	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	7.249	0,89		

*Despesas Jurídicas, Taxa B3, SELIC, Taxa de Fiscalização CVM e outros
Fonte: Gestor e Administrador

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2018

Rentabilidade

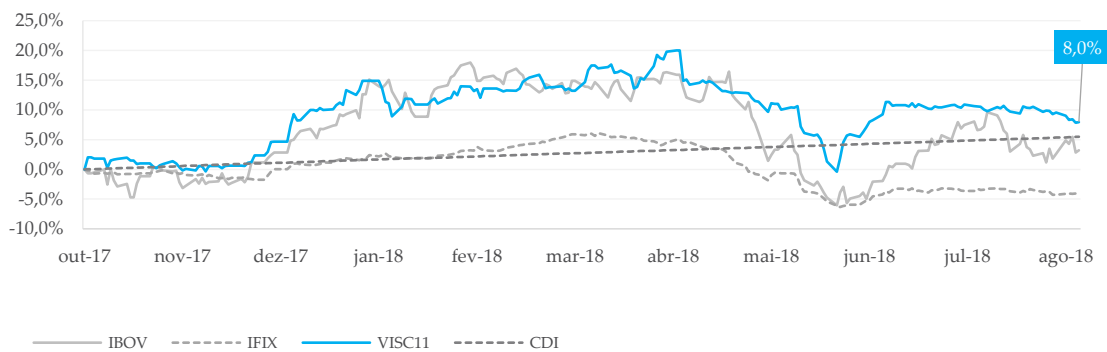
Rentabilidade	Agosto 18	Acumulado 2018	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	100,39	103,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	98,89	98,89	98,89	98,89
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	-2,9%	-4,4%	-6,7%	-1,1%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	7,8%	2,4%	9,1%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,3%	3,2%	-4,4%	8,0%
IFIX ³	-0,7%	-3,9%	-8,5%	-3,9%
IBOVESPA ⁴	-3,2%	0,4%	-11,0%	3,2%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	-2,9%	-4,4%	-6,7%	-1,1%
Rendimentos e Outros	0,6%	7,8%	2,4%	9,1%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-2,3%	3,2%	-4,3%	8,0%
CDI Líquido ⁶	0,5%	3,7%	1,8%	4,7%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada¹ do Fundo encerrou o mês de agosto cotada na B3 a R\$ 98,89. A rentabilidade total do Fundo em agosto foi de -2,3%, 1,9 ponto percentual abaixo do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 8,0%. Neste mesmo período o IFIX² apresentou rentabilidade total de -3,9%.

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 desde o seu IPO foi de 8,0% representando 171,8% do CDI líquido no período.

Evolução da Cota



Fonte: Bloomberg

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

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

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

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

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

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2018

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 18
Valor de Mercado (R\$ mil)	806.999
Número de Cotistas *	27.840
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.864
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

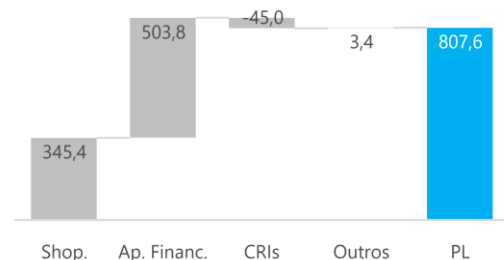
O Fundo encerrou agosto com mais de 27 mil cotistas e com R\$ 806.999 mil de valor de mercado. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1.863 mil e representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

Carteira do Fundo

Atualmente o Fundo possui R\$ 503,8 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\$ 45,0 milhões e representam 5,6% do patrimônio líquido e os shoppings do portfólio possuem valor patrimonial de R\$ 345,4 milhões.

Portfólio	R\$ MM	R\$ / cota
Shopping Centers	345,4	42,3
Aplicações Financeiras	503,8	62,3
Obrigações Financeiras	-45,0	-5,5
A Pagar / Receber	3,4	0,1
Patrimônio Líquido	807,6	99,2



Fonte: Administrador

Indicadores Operacionais

Assim como no mês anterior, o mês de julho também foi marcado pela Copa do Mundo com a realização de 2 jogos do Brasil além dos jogos finais que reduziram o fluxo de pessoas e veículos em shoppings e impactaram negativamente as vendas.

- Frente a este cenário, as vendas/m² dos shoppings apresentaram queda de 5,3% no comparativo com o ano anterior. No acumulado do ano, o portfólio acumula crescimento de 0,9%.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

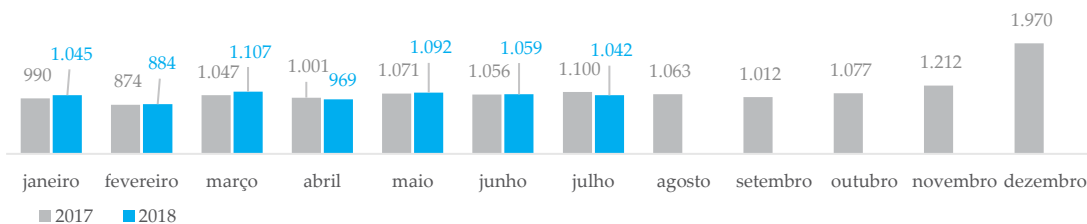
AGOSTO 2018

- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram queda de 4,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior.
- A inadimplência líquida do mês foi de -5,9% representando, na verdade, uma recuperação líquida resultado de uma forte ação frente a lojistas inadimplentes e da regularização do pagamento do aluguel de junho de uma loja âncora, conforme mencionado no relatório anterior.
- A taxa de ocupação seguiu a tendência de melhora e encerrou o mês em 95,7%, 0,2 ponto percentual acima do mês anterior e em 2017 e 2,6 pontos percentuais superior ao mesmo mês do ano anterior.
- O fluxo de veículos conforme mencionado anteriormente foi impactado pela Copa do Mundo e apresentou queda de 5,5%.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou queda de 2,9%.

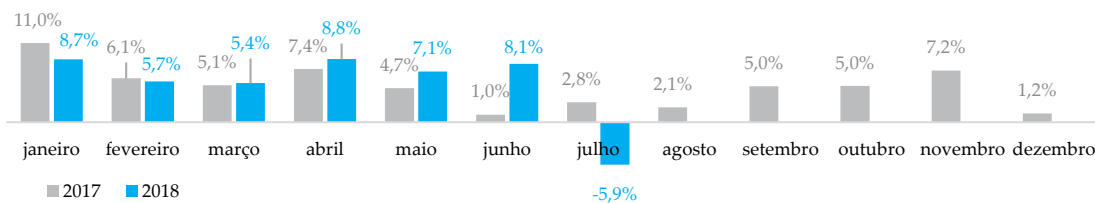
Vendas

	Julho 18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	29,7	9,4%	205,1	16,5%
Vendas Totais / m ² *	1.041,8	-5,3%	1.028,7	0,9%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

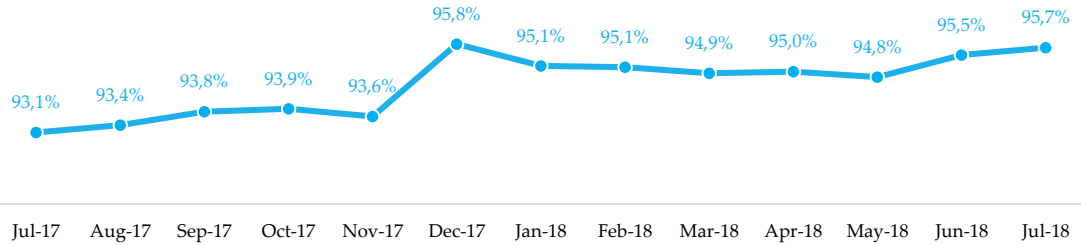


Vinci Shopping Centers FII

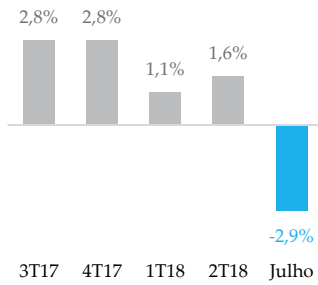
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2018

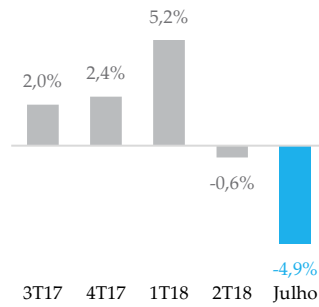
Taxa de Ocupação



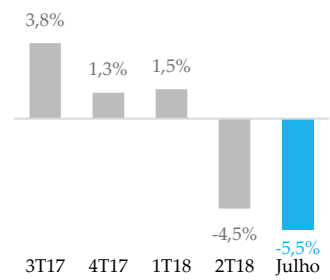
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas mesmas lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2018

Shopping Centers

O Portfólio do Fundo é atualmente composto por participação 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



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

Shopping Paralela



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

Pátio Belém



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

Shopping Granja Vianna



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

West Shopping



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

Center Shopping Rio



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

Shopping Crystal



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

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2018

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 / Douglas Caffaro

+55 21 2159 6219 / 6221

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.

Rio de Janeiro
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo
55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jd. Paulistano - 01452-000

Recife
55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York
1 646 559 8000
535 Madison Avenue - 37th Floor
10022 New York - NY