



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2018



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

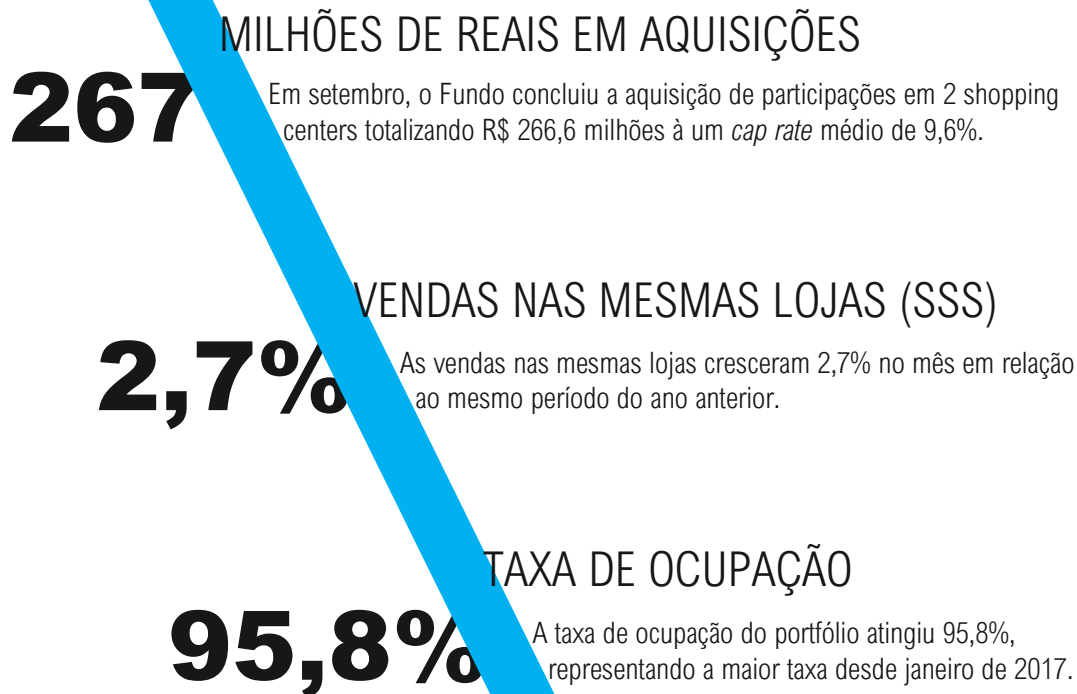
## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 Cota<sup>1</sup> (28-09-18)**  
R\$ 94,90
- **Valor Patrimonial da Cota (28-09-18)**  
R\$ 98,79
- **Quantidade de Cotas**  
8.160.575
- **Número de Cotistas (28-09-18)**  
32.031
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**  
1,35% a.a.

### Destaques



<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2018

### Aquisições

Neste mês o Fundo concluiu a aquisição de aproximadamente 16,67% do Shopping Tacaruna, conforme fato relevante do dia 19/09/2018 ([clique aqui](#)) e de 15% do Shopping Iguatemi Fortaleza, conforme fato relevante do dia 28/09/2018 ([clique aqui](#)). As duas aquisições totalizaram um valor de aproximadamente R\$ 266,6 milhões e foram realizadas a um *cap rate* médio ponderado de 9,6%<sup>1</sup>.

O Fundo passa a ter participações em 9 shopping centers o que o posiciona como o **maior fundo imobiliário da B3 em número de shoppings**, todos localizados em capitais ou regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes, em 7 estados e administrados por 6 administradoras distintas.



Shopping Tacaruna



Shopping Iguatemi Fortaleza

<sup>1</sup> Retorno estimado médio de primeiro ano sobre o preço pago.

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2018

### Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 2.699 mil, o equivalente a R\$ 0,33/cota e foi negativamente impactado pelo (i) descasamento entre o pagamento do preço do Shopping Tacaruna e o recebimento da primeira remessa de NOI, e (ii) uma menor rentabilidade das aplicações financeiras em função de um número de dias úteis reduzidos no mês de setembro. O Fundo tem direito aos resultados dos shoppings adquiridos a partir de outubro.

As remessas dos shoppings pré-existentes totalizaram R\$ 1.961 mil (R\$ 0,24/cota). Conforme mencionado nos fatos relevantes, a expectativa é que as duas novas aquisições gerem resultado aproximado de R\$ 0,26/cota e, descontado o efeito de redução do resultado financeiro gerado pelo caixa utilizado, o incremento líquido total esperado é de aproximadamente R\$ 0,10/cota.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro foi mantida em R\$ 0,61/cota, totalizando R\$ 4.978 mil. Foram utilizados R\$ 2.279 mil (R\$ 0,28/cota) da reserva de resultado caixa não distribuído e o Fundo encerrou o mês com uma reserva de R\$ 4.971 mil (R\$ 0,61/cota).

Resultado do Fundo	Setembro 18 (R\$ mil)	Setembro 18 (R\$/cota)	Acum. desde 4ª Emissão (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO - 3ª emissão (R\$/cota média mensal)
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído - Inicial</b>	<b>7.249</b>	<b>0,89</b>		
Remessa - Resultado Shoppings	1.961	0,24	0,25	0,49
Resultado Financeiro	1.782	0,22	0,26	0,15
Taxa de Administração	-1.018	-0,12	-0,11	-0,10
Escriturador	-100	-0,01	-0,02	-0,02
Administrador	-12	-0,00	-0,00	-0,00
Gestor	-906	-0,11	-0,09	-0,08
Outras Despesas do Fundo *	-26	-0,00	-0,01	-0,02
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>2.699</b>	<b>0,33</b>	<b>0,39</b>	<b>0,52</b>
Resultado Não Recorrente	0	0,00	-0,03	-0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>2.699</b>	<b>0,33</b>	<b>0,36</b>	<b>0,51</b>
Rendimentos a serem distribuídos	-4.978	-0,61	-0,61	-0,61
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído - Final</b>	<b>4.971</b>	<b>0,61</b>		

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. Conforme comunicado nos fatos relevantes, até que o Fundo conclua a alocação integral dos recursos da oferta em shopping centers, não é possível prever alteração na expectativa de distribuição de rendimentos futuro do Fundo. Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

1 Retorno estimado médio de primeiro ano sobre o preço pago.

# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2018

### Rentabilidade

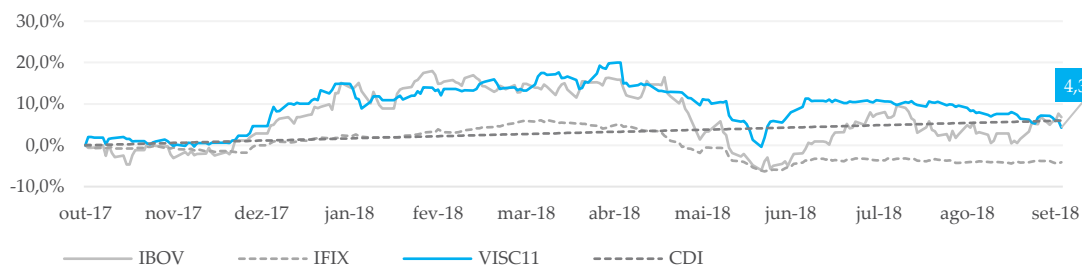
Rentabilidade	Setembro 18	Acumulado 2018	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	98,89	103,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	94,90	94,90	94,90	94,90
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	-4,0%	-8,2%	-10,5%	-5,1%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	8,5%	3,0%	9,8%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-3,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-7,7%</b>	<b>4,3%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-0,2%	-4,1%	-8,7%	-4,1%
IBOVESPA <sup>4</sup>	3,5%	3,8%	-7,9%	6,8%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	-4,0%	-8,2%	-10,5%	-5,1%
Rendimentos e Outros	0,6%	8,5%	3,0%	9,8%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>-3,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-7,4%</b>	<b>4,7%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,4%	4,1%	2,2%	5,1%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada<sup>1</sup> do Fundo encerrou o mês de setembro cotada na B3 a R\$ 94,90. A rentabilidade total do Fundo em setembro foi de -3,4%, 3,9 pontos percentuais abaixo do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 4,3%. Neste mesmo período o IFIX<sup>2</sup> apresentou rentabilidade total de 6,0%.

Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo<sup>5</sup> e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI<sup>6</sup>. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu IPO foi de 4,7% representando 92,2% 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

SETEMBRO 2018

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 18
Valor de Mercado (R\$ mil)	779.417
Número de Cotistas *	32.031
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.814
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

O Fundo encerrou setembro com mais de 32 mil cotistas e com R\$ 779,4 milhões de valor de mercado. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 1.814 mil e representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.

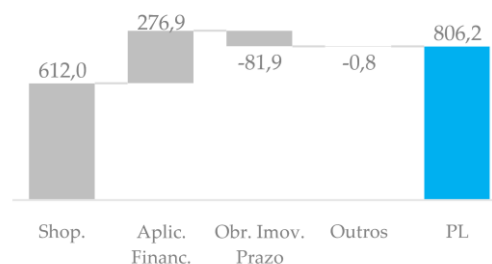
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 806,2 milhões, as participações em shoppings<sup>1</sup> totalizavam R\$ 612 milhões, o equivalente a 76% do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo teve um aumento no valor das suas obrigações referentes à aquisição de imóveis a prazo devido à segunda parcela da aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza no valor de R\$ 37 milhões a ser paga em setembro de 2019, corrigido por IPCA.

As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 276,9 milhões, equivalente a 34% do patrimônio líquido e incluem LCIs<sup>1</sup>, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. Os recursos serão utilizados, em sua maioria, para a aquisição de novos ativos. O time de gestão segue trabalhando para finalizar a alocação dos recursos nos próximos meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers <sup>1</sup>	612,0	75,0
Aplicações Financeiras	276,9	33,9
Obrigações Imóveis a Prazo	-81,9	-10,0
A Pagar / Receber	-0,8	-0,1
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>806,2</b>	<b>98,8</b>



Fonte: Administrador

<sup>1</sup> Das participações em shoppings, cerca de R\$ 224,5 mm estão em participações indiretas, resultantes das aquisições recentes do Shopping Tacarana, conforme fato relevante do dia 19/09/2018 ([clique aqui](#)) e Shopping Iguatemi Fortaleza, conforme fato relevante do dia 28/09/2018 ([clique aqui](#)). As participações indiretas serão extintas o mais breve possível, de forma que o Fundo detenha apenas participações diretas nos imóveis em que investe.

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2018

### Indicadores Operacionais

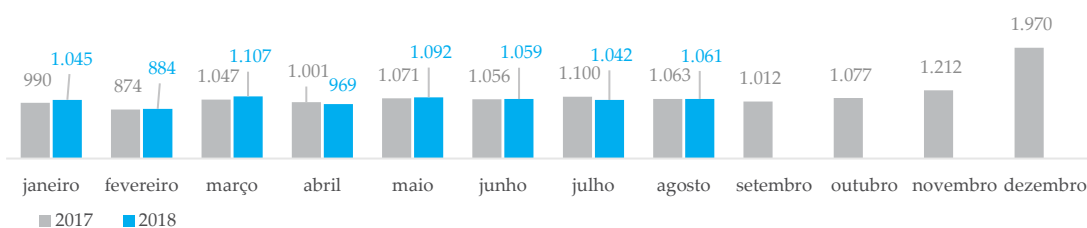
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de agosto. Os indicadores ainda não refletem os dois novos ativos que foram adquiridos em setembro.

- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram aumento de 2,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, o indicador apresenta um crescimento acumulado de 1,5%. Depois do indicador negativo de julho, as vendas voltaram a crescer seguindo a tendência anterior a julho.
- As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings apresentaram queda de 0,1% no comparativo com o ano anterior. No acumulado do ano, o portfólio acumula crescimento de 0,5%.
- Pelo segundo mês consecutivo o portfólio apresentou uma inadimplência líquida negativa (saldo de recuperações superior as inadimplências brutas) sendo que o efeito foi observado em 4 dos 7 shoppings do portfólio.
- A taxa de ocupação seguiu a tendência de melhora e encerrou o mês em 95,8%, 0,1 ponto percentual acima do mês anterior e 2,4 pontos percentuais superior ao mesmo mês do ano anterior. Essa é maior taxa de ocupação do portfólio desde janeiro de 2017 igualando a marca de dezembro daquele mesmo ano.
- O fluxo de veículos apresentou queda de 0,9% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou queda de 2,9% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

### Vendas

	Agosto 18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	30,3	15,7%	235,4	16,4%
Vendas Totais / m <sup>2</sup> *	1.061,3	-0,1%	1.030,3	0,5%

### Vendas/m<sup>2</sup>

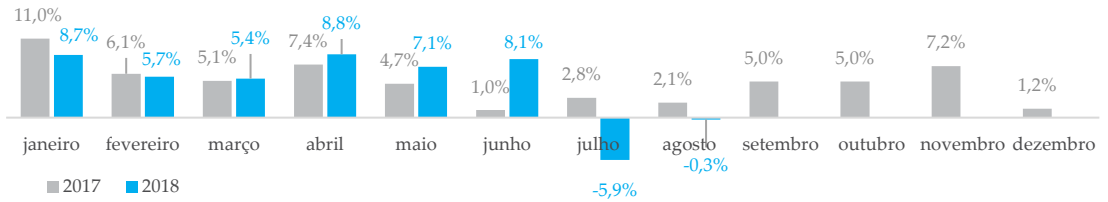


# Vinci Shopping Centers FII

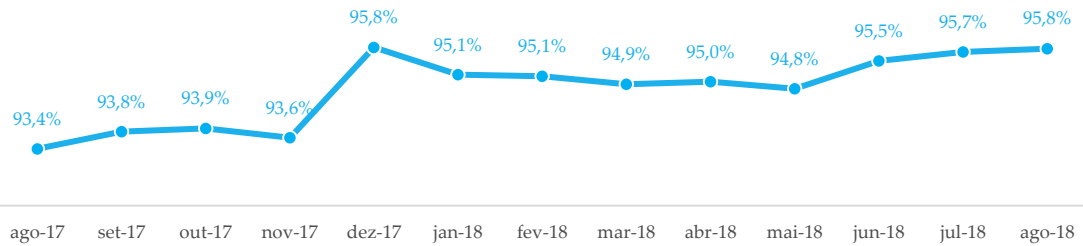
## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2018

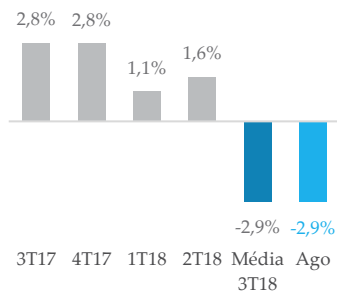
### Inadimplência Líquida



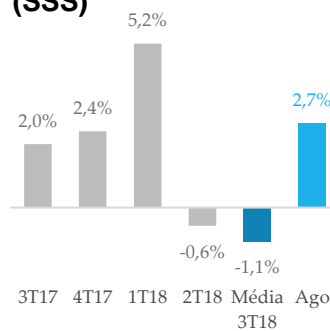
### Taxa de Ocupação



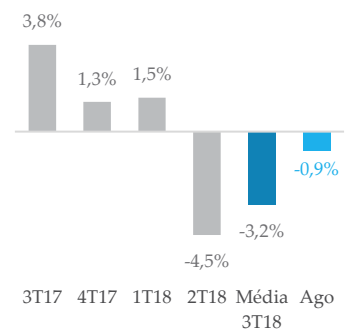
### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



### Vendas nas mesmas lojas (SSS)



### Fluxo de Veículos (%)





# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2018

### Shopping Centers

O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 9 shoppings localizados em regiões metropolitanas de capitais com mais de 1 milhão de habitantes em 7 diferentes estados e totalizando mais de 49 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

#### Shopping Iguatemi Fortaleza



**Localização:** Fortaleza, CE  
**Administrador:** Shopping Centers Iguatemi S.A.  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 90.016  
**Participação do Fundo:** 15,0%

#### Ilha Plaza



**Localização:** Rio de Janeiro, RJ  
**Administrador:** BR Malls  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.615  
**Participação do Fundo:** 49,0%

#### Shopping Tacaruna



**Localização:** Recife, PE  
**Administrador:** Tmall  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 44.950  
**Participação do Fundo:** 16,7%

#### Shopping Paralela



**Localização:** Salvador, BA  
**Administrador:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 40.247  
**Participação do Fundo:** 11,0%

#### Shopping Granja Vianna



**Localização:** Cotia, SP  
**Administrador:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 30.463  
**Participação do Fundo:** 12,5%

#### West Shopping



**Localização:** Rio de Janeiro, RJ  
**Administrador:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 41.405  
**Participação do Fundo:** 7,5%

#### Pátio Belém



**Localização:** Belém, PA  
**Administrador:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.567  
**Participação do Fundo:** 13,6%

#### Shopping Crystal



**Localização:** Curitiba, PR  
**Administrador:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 14.120  
**Participação do Fundo:** 17,5%

#### Center Shopping Rio



**Localização:** Rio de Janeiro, RJ  
**Administrador:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 15.163  
**Participação do Fundo:** 7,5%

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2018

### Glossário

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

### Contato RI

[www.vincishopping.com.br](http://www.vincishopping.com.br)

[ri@vincishopping.com.br](mailto: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