



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2018



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

## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

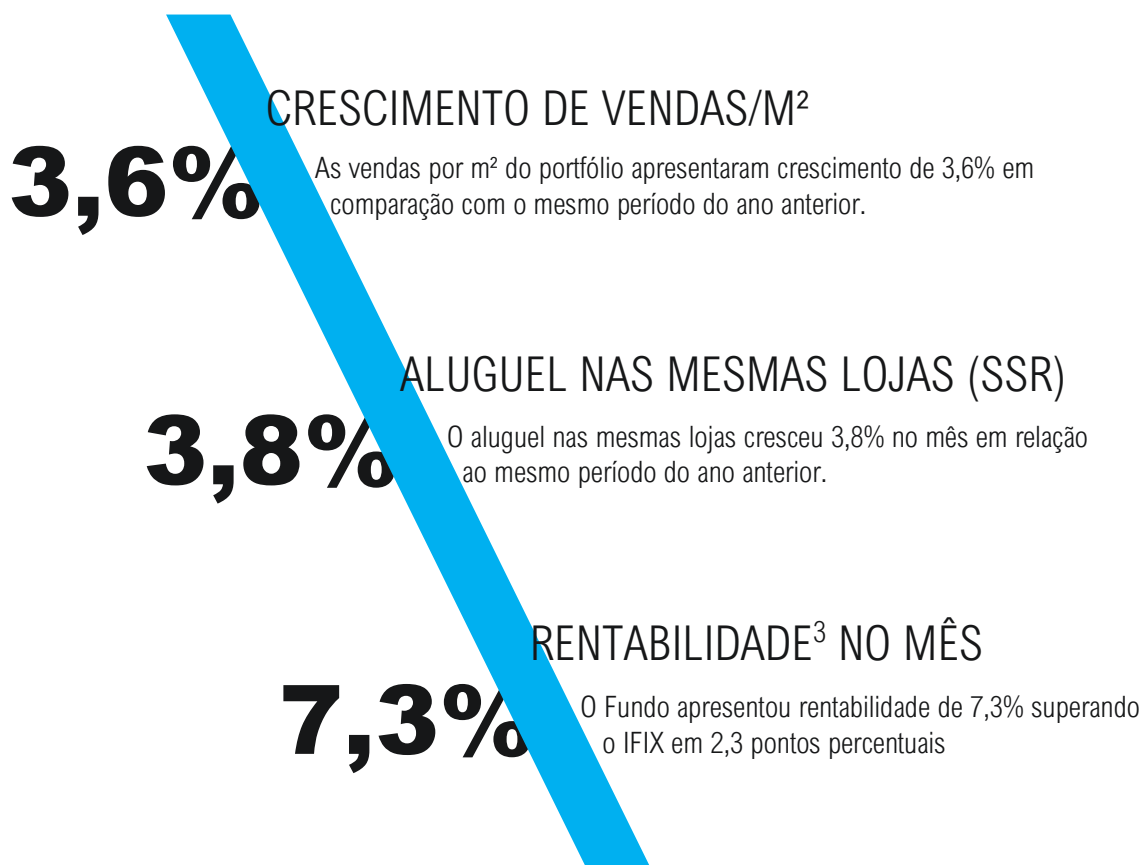
OUTUBRO 2018

#### 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> (31-10-18)**  
R\$ 101,20
- **Valor Patrimonial da Cota (31-10-18)**  
R\$ 97,79
- **Quantidade de Cotas**  
8.160.575
- **Número de Cotistas (31-10-18)**  
36.760
- **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

<sup>3</sup> Retorno total considerando os rendimentos distribuídos

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2018

### Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 2.093 mil, o equivalente a R\$ 0,26/cota, impactado negativamente por um ajuste não recorrente na despesa financeira de R\$ 1.076 mil, equivalente a R\$ 0,13/cota, referente à tributação sobre o resgate das aplicações financeiras utilizadas nas recentes aquisições. Além disso, as participações nos Shoppings Tacaruna e Iguatemi Fortaleza encontram-se em fase de conversão de seus instrumentos originais (debentures e SPE, respectivamente) para fração imobiliária o que temporariamente gera ineficiência fiscal para o Fundo. No mês de outubro esse impacto foi de aproximadamente R\$ 800 mil, equivalente a R\$ 0,10/cota. Excluindo esses dois efeitos o resultado por cota teria alcançado R\$ 0,49/cota.

Com as aquisições recentes e com o pré-pagamento parcial dos CRIs, foram utilizados aproximadamente 64% dos recursos da oferta da 4ª emissão de cotas do Fundo. O Fundo dispõe atualmente de aproximadamente R\$ 200 milhões para aquisição de ativos.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro foi mantida em R\$ 0,61/cota, totalizando R\$ 4.978 mil. Foram utilizados R\$ 2.885 mil (R\$ 0,35/cota) da reserva de resultado caixa não distribuído e o Fundo encerrou o mês com uma reserva de R\$ 2.085 mil (R\$ 0,26/cota).

Resultado do Fundo	Outubro 18 (R\$ mil)	Outubro 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>4.971</b>	<b>0,61</b>		
Remessa - Resultado Shoppings	3.132	0,38	0,27	0,50
Resultado Financeiro	928	0,11	0,21	0,12
Taxa de Administração	-813	-0,10	-0,10	-0,10
Escriturador	-21	-0,00	-0,01	-0,02
Administrador	-50	-0,01	-0,00	-0,00
Gestor	-743	-0,09	-0,08	-0,08
Outras Despesas do Fundo	-78	-0,01	-0,01	-0,02
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>3.169</b>	<b>0,39</b>	<b>0,38</b>	<b>0,51</b>
Resultado Não Recorrente	-1.076	-0,13	-0,03	-0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>2.093</b>	<b>0,26</b>	<b>0,34</b>	<b>0,50</b>
Rendimentos a serem distribuídos	-4.978	-0,61	-0,61	-0,61
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>2.085</b>	<b>0,26</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)

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2018

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 futuros do Fundo. A estimativa informada pelo Gestor não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

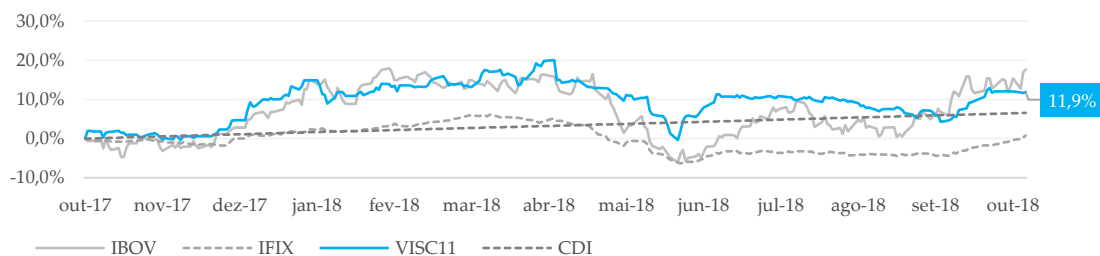
### Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 18	Acumulado 2018	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	94,90	103,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	101,20	101,20	101,20	101,20
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	6,6%	-2,1%	-4,5%	1,2%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	9,2%	3,7%	10,5%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>7,3%</b>	<b>7,0%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>11,7%</b>
IFIX <sup>3</sup>	5,0%	0,7%	-4,1%	0,7%
IBOVESPA <sup>4</sup>	10,2%	14,4%	1,5%	17,6%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	5,3%	-2,1%	-4,5%	1,0%
Rendimentos e Outros	0,6%	9,2%	3,7%	10,5%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>6,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>-0,8%</b>	<b>11,5%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,5%	4,6%	2,7%	5,6%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada<sup>1</sup> do Fundo encerrou o mês de outubro cotada na B3 a R\$ 101,20, uma variação de 6,6% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 7,3% no mês, equivalente a 2,7 pontos percentuais acima do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 11,7%. Neste mesmo período o IFIX<sup>3</sup> apresentou rentabilidade total de 0,7%. 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 11,5% representando 205,7% 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

OUTUBRO 2018

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 18
Valor de Mercado (R\$ mil)	830.828
Número de Cotistas	36.760
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.678
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

O Fundo encerrou outubro com mais de 36 mil cotistas e com R\$ 830,8 milhões de valor de mercado. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2.678 mil, um crescimento de 47% em relação ao mês anterior e que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.

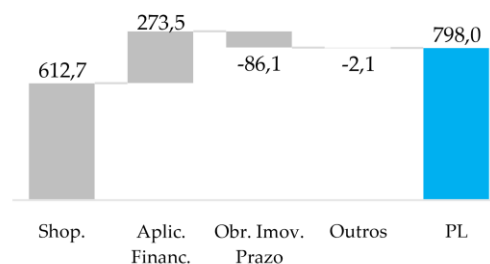
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 798,0 milhões e as participações em shoppings<sup>1</sup> totalizavam R\$ 612,7 milhões, o equivalente a 77% do patrimônio líquido do Fundo. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 273,5 milhões, equivalente a 34% do patrimônio líquido e incluem LCIs<sup>1</sup>, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 86,1 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo sendo R\$ 41,3 milhões nos próximos 12 meses, maior parte referente a segunda parcela da aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza a ser paga em setembro de 2019 e o remanescente referente a aquisições prévias (CRIs).

Excluindo as obrigações de aquisição de imóveis de curto prazo e uma reserva de caixa, o Fundo dispõe de cerca de R\$ 200 milhões para aquisição de 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>	612,7	75,1
Aplicações Financeiras	273,5	33,5
Obrigações Imóveis a Prazo	-86,1	-10,5
A Pagar / Receber	-2,1	-0,3
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>798,0</b>	<b>97,8</b>



Fonte: Administrador

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2018

### Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de setembro. Tais indicadores já contemplam os dois novos ativos que foram adquiridos no referido mês.

- As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings apresentaram crescimento de 3,6% no comparativo com o ano anterior e foram positivamente impactadas pela inclusão dos novos shoppings adquiridos em setembro (Shopping Iguatemi Fortaleza e Shopping Tacaruna) que apresentam indicadores acima da média do portfólio prévio. No acumulado do ano, o portfólio acumula crescimento de 1,0%.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram uma queda de 0,4% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, o indicador apresenta um crescimento acumulado de 1,3%.
- Após dois meses consecutivos de recuperação líquida (inadimplência líquida negativa), a inadimplência líquida do mês foi de 6,0% fechando o trimestre ainda com uma recuperação líquida de 0,1%.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,0%, 0,8 ponto percentual abaixo do mês anterior e 1,2 ponto percentual superior ao mesmo mês do ano anterior. Este indicador foi negativamente impactado pela adição do Iguatemi Fortaleza, que conforme Fato Relevante divulgado à época da aquisição, apresenta uma vacância acima da média do portfólio em função, principalmente, de sua recente expansão. Considerando a mesma base de shoppings do mês anterior, a taxa de ocupação teria encerrado o mês em 96,0%, 0,2 ponto percentual acima do mês anterior e 2,2 pontos percentuais acima do mesmo mês do ano anterior.
- O fluxo de veículos apresentou queda de 2,0% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 3,8% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

### Vendas

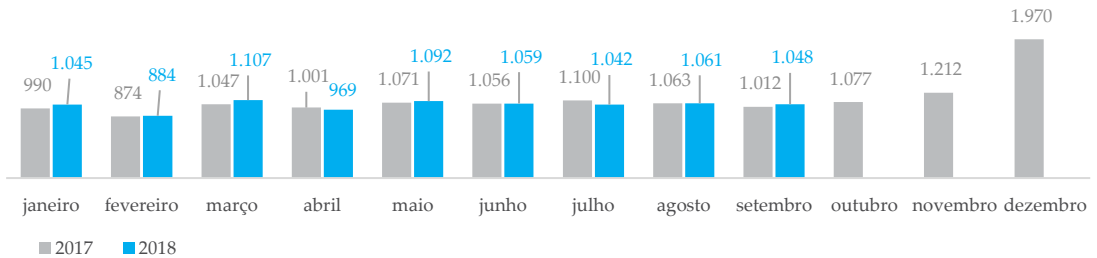
	Setembro 18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	52,0	108,1%	287,4	26,5%
Vendas Totais / m <sup>2</sup> *	1.048,3	3,6%	1.034,2	1,0%

# Vinci Shopping Centers FII

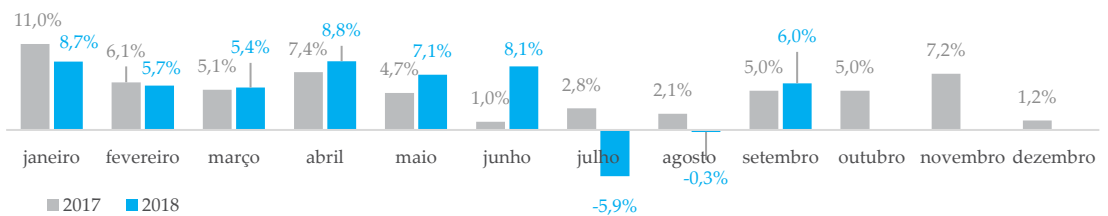
## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2018

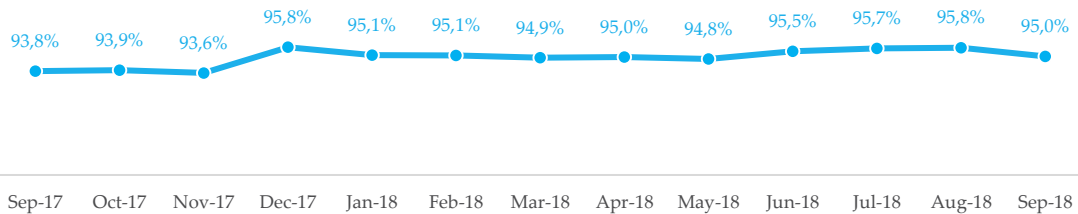
### Vendas/m²



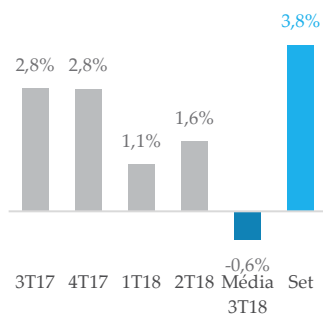
### Inadimplência Líquida



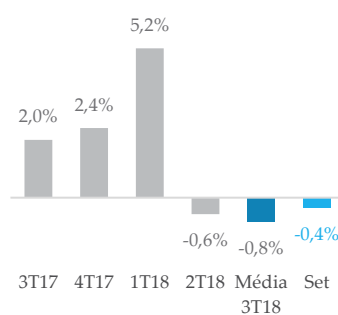
### Taxa de Ocupação



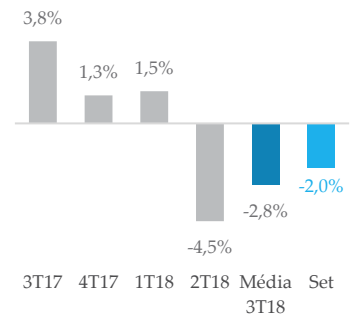
### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



### Fluxo de Veículos (%)



## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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

OUTUBRO 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