



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018



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

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 (30-11-18)**
R\$ 104,52
 - **Valor Patrimonial da Cota (30-11-18)**
R\$ 97,66
 - **Quantidade de Cotas**
8.160.575
 - **Número de Cotistas (30-11-18)**
42.351
 - **Taxa de Administração²**
1,35% a.a.

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ Fonte Valor Pro

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 3.899 mil, o equivalente a R\$ 0,48/cota um crescimento de 86,3% em relação ao mês anterior. Assim como no mês passado, o resultado do mês foi impactado por uma ineficiência temporária em relação à estrutura de aquisição dos Shoppings Tacaruna e Fortaleza. Sem essa ineficiência, que será resolvida em breve com consolidação das propriedades dos Shoppings em suas frações imobiliárias, o resultado do mês teria sido de R\$ 0,52 por cota.

As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 4.011 mil, o equivalente a R\$ 0,49/cota e representam um crescimento de 28,1% em relação ao mês anterior. O resultado financeiro foi de R\$ 914 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 1.109 mil, rendimento da aplicação do caixa do Fundo líquido de tributos, e uma despesa financeira referente a correção das parcelas dos imóveis adquiridos a prazo de R\$ 194 mil que equivale a R\$ 0,02/cota.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro foi R\$ 0,6042/cota, o que representa uma rentabilidade anualizada de 7,25%, totalizando no mês R\$ 4.931 mil. Foram utilizados R\$ 1.032 mil (R\$ 0,13/cota) da reserva de resultado caixa não distribuído do Fundo, encerrando o mês com uma reserva de R\$ 1.054 mil (R\$ 0,13/cota).

Resultado do Fundo	Novembro 18 (R\$ mil)	Novembro 18 (R\$/cota)	Acum. desde 4ª Emissão (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO - 3ª emissão (R\$/cota média mensal)
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.085	0,26		
Remessa - Resultado Shoppings	4.011	0,49	0,29	0,49
Resultado Financeiro	914	0,11	0,24	0,14
Receita Financeira	1.109	0,14	0,26	0,17
Despesa Financeira	-194	-0,02	-0,05	-0,05
Taxa de Administração	-960	-0,12	-0,11	-0,10
Escriturador	-23	-	-0,01	-0,02
Administrador	-25	-	-	-
Gestor	-912	-0,11	-0,09	-0,09
Outras Despesas do Fundo *	-67	-0,01	-0,01	-0,02
Resultado Recorrente Total	3.899	0,48	0,41	0,51
Resultado Não Recorrente	-	-	-0,03	-0,01
Resultado Total	3.899	0,48	0,38	0,51
Rendimentos a serem distribuídos	-4.931	-0,60	-0,61	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.054	0,13		

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

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.

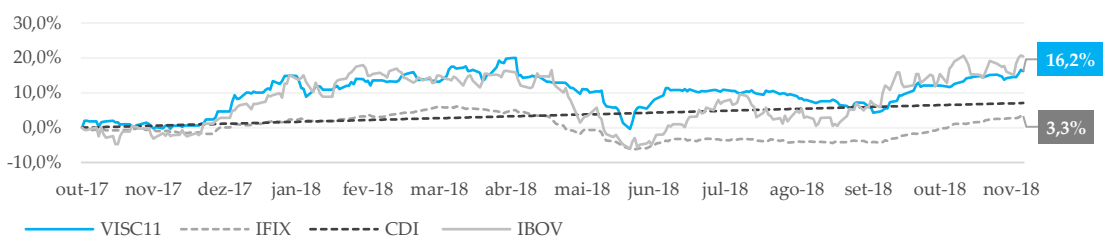
Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 18	Acumulado 2018	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	101,20	103,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	104,52	104,52	104,52	104,52
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	3,3%	1,1%	-1,4%	4,5%
Rendimentos e Outros ²	0,6%	10,0%	4,3%	11,7%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,9%	11,0%	2,9%	16,2%
IFIX ³	2,6%	3,3%	-1,6%	3,3%
IBOVESPA ⁴	2,4%	17,1%	3,9%	20,4%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	2,6%	0,9%	-1,4%	3,6%
Rendimentos e Outros	0,6%	10,0%	4,3%	11,7%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	3,2%	10,8%	2,9%	15,3%
CDI Líquido ⁶	0,4%	5,0%	3,2%	6,0%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada¹ do Fundo encerrou o mês de novembro cotada na B3 a R\$ 104,52, uma variação de 3,3% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,9% no mês, equivalente a 1,3 pontos percentuais acima do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 16,2%. Neste mesmo período o IFIX³ apresentou rentabilidade total de 3,3%. 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 15,3% representando 254,2% 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

NOVEMBRO 2018

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 18
Valor de Mercado (R\$ mil)	857.840
Número de Cotistas	42.351
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.289
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

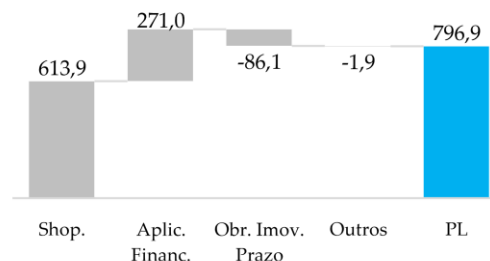
O Fundo encerrou o mês de novembro com 42.351 cotistas, um aumento de mais de 37 mil investidores desde o seu IPO em novembro do ano passado. O Valor de mercado do Fundo é de R\$ 857,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 3.289 mil, um crescimento de 23% em relação ao mês anterior e que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 797,0 milhões e as participações em shoppings¹ totalizavam R\$ 613,9 milhões, o equivalente a 77% do patrimônio líquido do Fundo. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 271,0 milhões, equivalente a 34% do patrimônio líquido e incluem LCIs¹, 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\$ 41,4 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 ¹	613,9	75,2
Aplicações Financeiras	271,0	33,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-86,1	-10,5
A Pagar / Receber	-1,9	-0,2
Patrimônio Líquido	796,9	97,7



Fonte: Administrador

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

Indicadores Operacionais

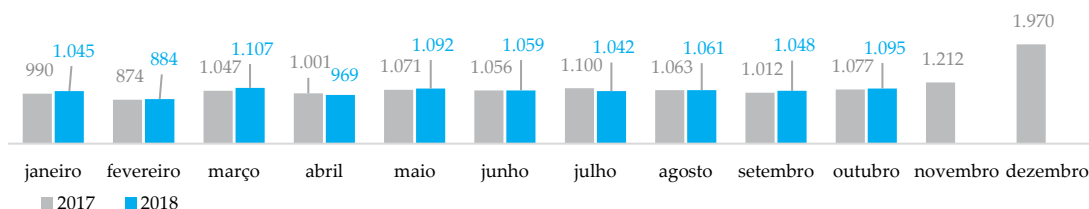
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de outubro.

- As vendas/m² dos shoppings apresentaram crescimento de 1,7% 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 1,1%.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram uma queda de 2,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior. No acumulado do ano, o indicador apresenta um crescimento acumulado de 0,9%.
- A inadimplência líquida do mês foi de 2,6%, 2,4 pontos percentuais abaixo quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,3%, 0,3 ponto percentual acima do mês anterior e 1,4 ponto percentual superior ao mesmo mês do ano anterior.
- O fluxo de veículos apresentou queda de 2,6% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 4,8% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

Vendas

	Outubro 18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	54,3	104,3%	341,8	34,6%
Vendas Totais / m ² *	1.095,2	1,7%	1.040,3	1,1%

Vendas/m²

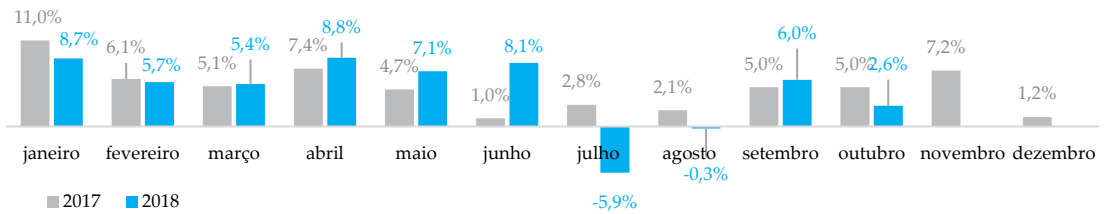


Vinci Shopping Centers FII

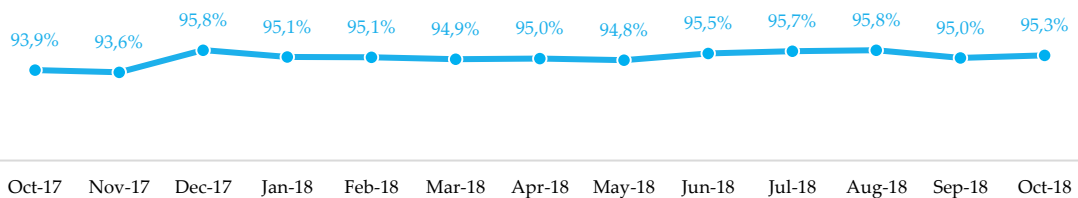
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2018

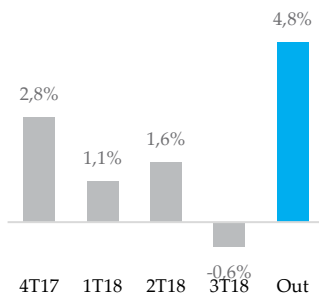
Inadimplência Líquida



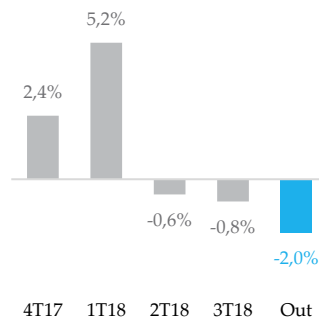
Taxa de Ocupação



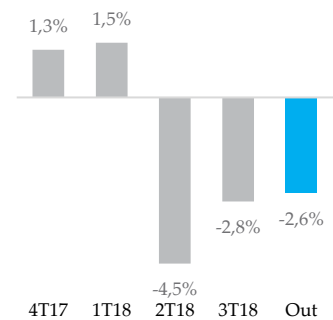
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 m² de ABL próprio.

Shopping Iguatemi Fortaleza



Localização: Fortaleza, CE
Administrador: Shopping Centers Iguatemi S.A.
ABL Total (m²): 90.016
Participação do Fundo: 15,0%

Ilha Plaza



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

Shopping Tacaruna



Localização: Recife, PE
Administrador: Tmall
ABL Total (m²): 44.950
Participação do Fundo: 16,7%

Shopping Paralela



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

Shopping Granja Vianna



Localização: Cotia, SP
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%

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%

Center Shopping Rio



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

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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