



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de janeiro de 2019 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a dezembro de 2018.

## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

#### 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> (31-01-19)**  
R\$ 106,40
- **Valor Patrimonial da Cota (31-01-19)**  
R\$ 101,33
- **Quantidade de Cotas**  
8.160.576
- **Número de Cotistas (31-01-19)**  
55.708
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**  
1,35% a.a.

#### Destaques

**0,7%** ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)  
O aluguel nas mesmas lojas cresceu 4,9% no mês em relação ao mesmo período do ano anterior.

**2.908** ADTV (R\$ Mil)  
O Fundo teve uma média de R\$ 2,9 milhões de negociação diária durante o mês de janeiro de 2019, permanecendo como o mais líquido no segmento de shoppings e entre os 3 maiores do IFIX no mês.

**+55 mil** INVESTIDORES  
O Fundo encerrou o mês com 55.708 cotistas permanecendo o maior entre todos os segmentos da B3.

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

JANEIRO 2019

### Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 4.940 mil, o equivalente a R\$ 0,61/cota e foi negativamente impactado por um efeito não recorrente de R\$ 709 mil, referente a despesas remanescentes da estrutura anterior de participação indireta nos shoppings Iguatemi Fortaleza e Tacaruna que foram migradas para fração imobiliária conforme fatos relevantes dos dias [26/12/2018](#) e [02/01/2019](#). Excluindo os efeitos não recorrentes, o resultado do Fundo seria equivalente a R\$ 0,69/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 5.867 mil, o equivalente a R\$ 0,72/cota.

O resultado financeiro foi de R\$ 915 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 1.201 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\$ 286 mil que equivale a R\$ 0,04/cota.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro foi R\$ 0,6042/cota, o que representa um rendimento anualizado de R\$ 7,25 por cota, totalizando no mês R\$ 4.931 mil. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de R\$ 1.840 mil (R\$ 0,23/cota).

Resultado do Fundo	Janeiro 19 (R\$ mil)	Janeiro 19 (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>1.830</b>	<b>0,22</b>		
Remessa - Resultado Shoppings	5.867	0,72	0,37	0,50
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>915</b>	<b>0,11</b>	<b>0,19</b>	<b>0,14</b>
Receita Financeira	1.201	0,15	0,22	0,17
Despesa Financeira	-286	-0,04	-0,02	-0,03
Taxa de Administração	-955	-0,12	-0,11	-0,11
Administrador e Escriturador	-11	0,00	-0,01	-0,02
Gestor	-943	-0,12	-0,10	-0,09
Outras Despesas do Fundo	-178	-0,02	-0,01	-0,01
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>5.649</b>	<b>0,69</b>	<b>0,44</b>	<b>0,51</b>
<b>Resultado Não Recorrente</b>	<b>-709</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,00</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>4.940</b>	<b>0,61</b>	<b>0,42</b>	<b>0,51</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>-4.931</b>	<b>-0,60</b>	<b>-0,61</b>	<b>-0,61</b>
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>1.840</b>	<b>0,23</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.

# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

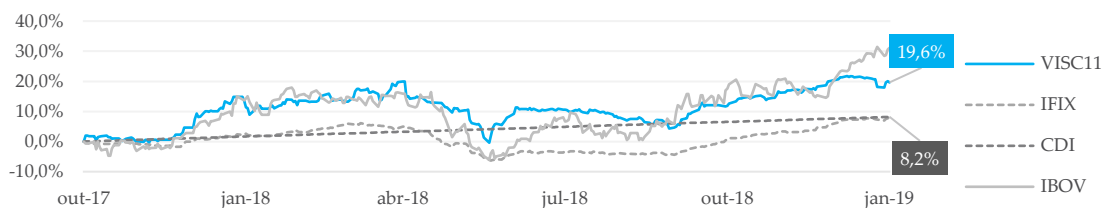
### Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 19	Acumulado 2019	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	107,40	107,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	106,40	106,40	106,40	106,40
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	-0,9%	-0,9%	0,4%	6,4%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,6%	0,6%	5,5%	13,2%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>5,9%</b>	<b>19,6%</b>
IFIX <sup>3</sup>	2,5%	2,5%	3,1%	8,2%
IBOVESPA <sup>4</sup>	10,8%	10,8%	13,1%	31,1%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	-0,9%	-0,9%	0,3%	5,1%
Rendimentos e Outros	0,6%	0,6%	5,5%	13,2%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>-0,4%</b>	<b>-0,4%</b>	<b>5,8%</b>	<b>18,3%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,5%	0,5%	4,1%	7,0%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro cotada na B3 a R\$ 106,40, uma variação de -0,9% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,4% no mês, equivalente a 2,8 pontos percentuais abaixo do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 19,6%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 8,2%. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu IPO foi de 18,3% representando 263,6% 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

JANEIRO 2019

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	873.182
Número de Cotistas	55.708
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.922
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 55.708 cotistas e valor de mercado de R\$ 873 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2.922 mil que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.

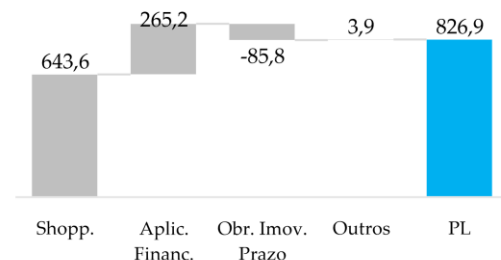
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 824,6 milhões e as participações em shoppings<sup>1</sup> totalizavam R\$ 643,6 milhões, o equivalente a 78% do patrimônio líquido do Fundo. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 265,2 milhões, equivalente a 32% do patrimônio líquido e incluem LCIs<sup>1</sup>, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 85,8 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.

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	643,6	78,9
Aplicações Financeiras	265,2	32,5
Obrigações Imóveis a Prazo	-85,8	-10,5
A Pagar / Receber	1,7	10,0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>824,6</b>	<b>101,0</b>



Fonte: Administrador

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

### Indicadores Operacionais

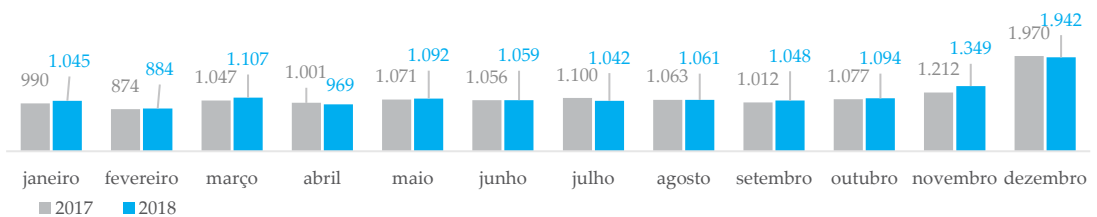
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de dezembro.

- As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings em dezembro atingiram R\$ 1.942/m<sup>2</sup>, resultado que representa um nível 1,4% abaixo no comparativo com o ano anterior. No acumulado do ano, o crescimento foi de 1,6%.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) se mantiveram estáveis em relação ao mesmo mês do ano anterior enquanto no acumulado do trimestre acumularam alta de 0,4%
- A inadimplência líquida do mês foi de 2,8%, 1,5 ponto percentual acima quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,1%, em linha com o mês anterior e 0,7 ponto percentual inferior ao mesmo mês do ano anterior.
- O fluxo de veículos apresentou queda de 2,9% quando comparado ao mesmo mês do ano anterior e uma queda de 1,9% no trimestre
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 0,7% em comparação ao mesmo mês do ano anterior e um acumulado de 3,5% no trimestre

### Vendas

	Dezembro 18	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	96,5	71,9%	505,2	48,6%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	1.942,1	-1,4%	1.141,0	1,6%

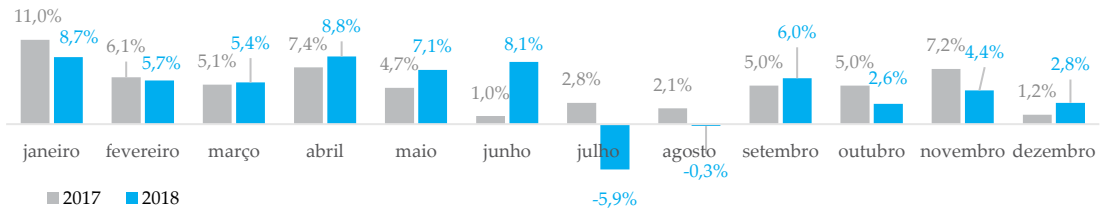
### Vendas/m<sup>2</sup>



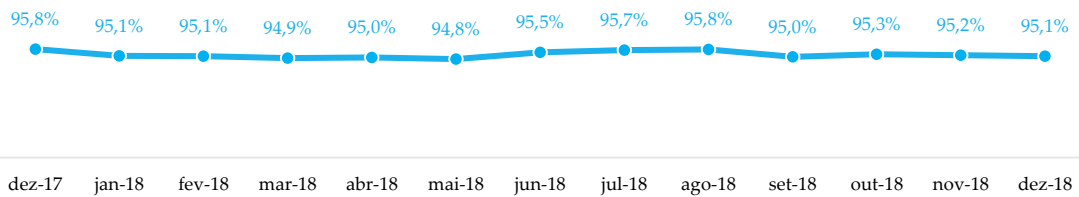
## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

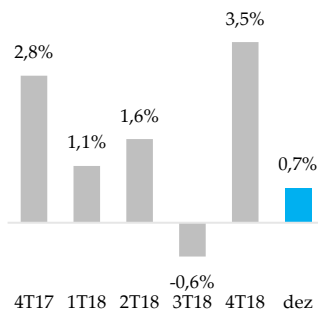
### Inadimplência Líquida



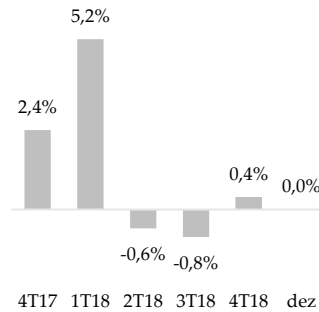
### Taxa de Ocupação



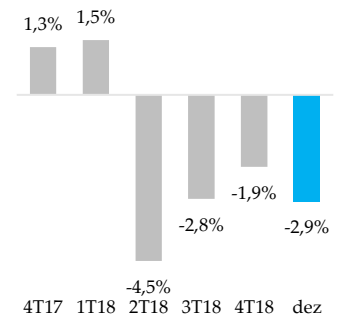
### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



### Fluxo de Veículos (%)



## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2019

### 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 própria.

#### 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

JANEIRO 2019

### 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