



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019



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

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 Cota¹ (30-04-19)**
R\$ 106,50
- **Valor Patrimonial da Cota (30-04-19)**
R\$ 100,39
- **Quantidade de Cotas**
8.160.576
- **Número de Cotistas (30-04-19)**
74.044
- **Taxa de Administração²**
1,35% a.a.

Destaques

NOVA SEÇÃO PARA TRATAR DAS AQUISIÇÕES

Uma nova seção foi adicionada ao relatório. A seção “Status da Alocação de Capital” será utilizada para divulgar atualizações sobre as negociações em andamento para aquisição de ativos.

RECUPERAÇÃO LÍQUIDA

-1,1%

A inadimplência líquida do mês foi de -1,1% representando, na prática, uma recuperação líquida.

INVESTIDORES

+70 mil

O Fundo encerrou o mês com 74.044 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

ABRIL 2019

Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 3.945 mil, o equivalente a R\$ 0,48/cota e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 3.502 mil, o equivalente a R\$ 0,43/cota. O resultado financeiro foi de R\$ 1.007 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 1.178 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\$ 171 mil. O resultado do Fundo sofreu um impacto extraordinário devido às despesas de envio de correspondência para convocação de assembleia e informes de rendimento que totalizaram cerca de R\$ 345 mil, equivalente a R\$ 0,04/cota.

Resultado do Fundo	Abril 19 (R\$ mil)	Abril 19 (R\$/cota)	Acumulado 2019 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO - 3ª emissão (R\$/cota média mensal)
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	107	0,01		
Remessa - Resultado Shoppings	3.502	0,43	0,55	0,50
Resultado Financeiro	1.007	0,12	0,11	0,13
Receita Financeira	1.178	0,14	0,14	0,16
Despesa Financeira	-171	-0,02	-0,03	-0,03
Taxa de Administração	-101	-0,01	-0,09	-0,10
Administrador e Escriturador	-101	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	0	0,00	-0,08	-0,09
Outras Despesas do Fundo	-464	-0,06	-0,02	-0,02
Resultado Recorrente Total	3.945	0,48	0,54	0,51
Resultado Não Recorrente	0	0,00	-0,02	0,00
Resultado Total	3.945	0,48	0,52	0,51
Rendimentos a serem distribuídos	-3.999	-0,49	-0,58	-0,61
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	53	0,01		

A distribuição de rendimentos referente ao mês de abril foi R\$ 0,49/cota, totalizando no mês R\$ 3.999 mil. Seguindo o compromisso voluntário estabelecido no Prospecto da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, a Gestão não recebeu a taxa de gestão referente ao mês de março que seria devida em abril. O compromisso voluntário estabeleceu o seguinte:

“O Gestor, no período entre janeiro de 2018 e dezembro de 2019, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinja o montante de R\$ 0,6042 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 7,25 por cota), observado que:

A) ao final de 2018 e de 2019, caso

(i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R\$ 7,25 por cota e

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

(ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 7,25; ou

B) ao final de 2018 e de 2019, caso

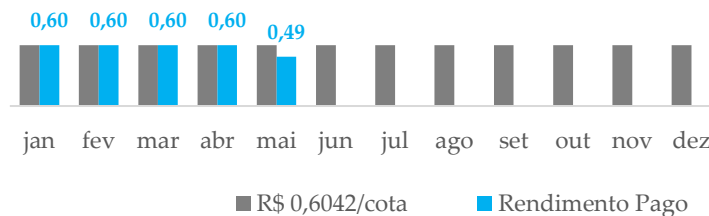
(i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$ 7,25 e

(ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 7,25.

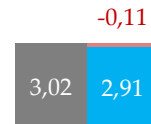
A partir de janeiro de 2020, a parcela da taxa de administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.”

A taxa de gestão apurada no ano de 2019 totaliza R\$ 0,43/cota, tendo o gestor recebido até a data R\$ 0,33/cota.

Rendimentos/Cota Distribuídos em 2019



Acumulado até
Maio/19



■ R\$ 0,6042/cota

■ Rendimento Pago

■ Diferença

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

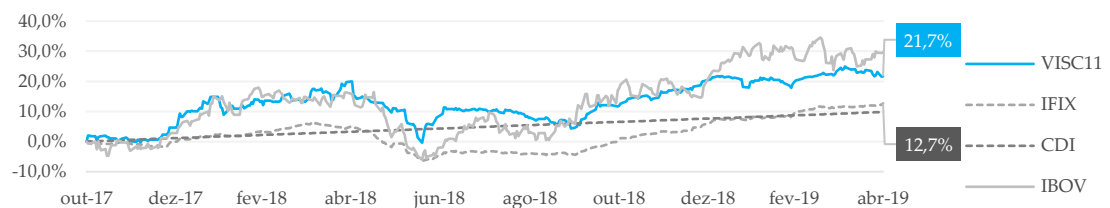
Rentabilidade

Rentabilidade	Abril 19	Acumulado 2019	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	108,40	107,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	106,50	106,50	106,50	106,50
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	-1,7%	-0,8%	0,5%	6,5%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	2,2%	7,2%	15,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,3%	1,3%	7,7%	21,7%
IFIX ³	1,0%	6,7%	7,3%	12,7%
IBOVESPA ⁴	1,0%	9,6%	11,9%	29,7%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	-1,7%	-0,8%	0,4%	5,2%
Rendimentos e Outros	0,5%	2,2%	7,2%	15,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-1,3%	1,3%	7,6%	20,4%
CDI Líquido ⁶	0,4%	1,8%	5,4%	8,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril cotada na B3 a R\$ 106,50, uma variação de -1,7% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -1,3% no mês, equivalente a 2,3 ponto percentual abaixo do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 21,7%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 12,7%. 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 20,4% representando 244,4% do CDI líquido no período.

Rentabilidade Bruta do Fundo



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

ABRIL 2019

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	873.100
Número de Cotistas	74.044
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.343
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

O Fundo encerrou o mês de março com 74.044 cotistas. O Valor de mercado do Fundo é de R\$ 873 milhões e o volume médio diário de negociação foi de R\$ 2.343 mil, que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.

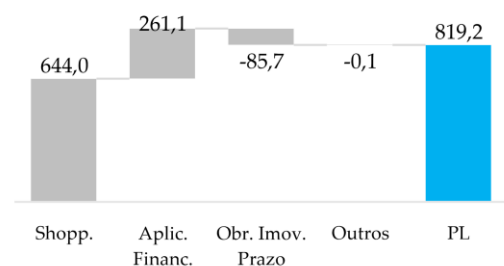
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 819,2 milhões e as participações em shoppings¹ totalizavam R\$ 644,0 milhões, o equivalente a 79% do patrimônio líquido do Fundo. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 261,1 milhões, equivalente a 32% do patrimônio líquido e incluem LCIs, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 85,7 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo sendo R\$ 41,6 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.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	644,0	78,9
Aplicações Financeiras	261,1	32,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-85,7	-10,5
A Pagar / Receber	-0,1	0,0
Patrimônio Líquido	819,2	100,4



Fonte: Administrador

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

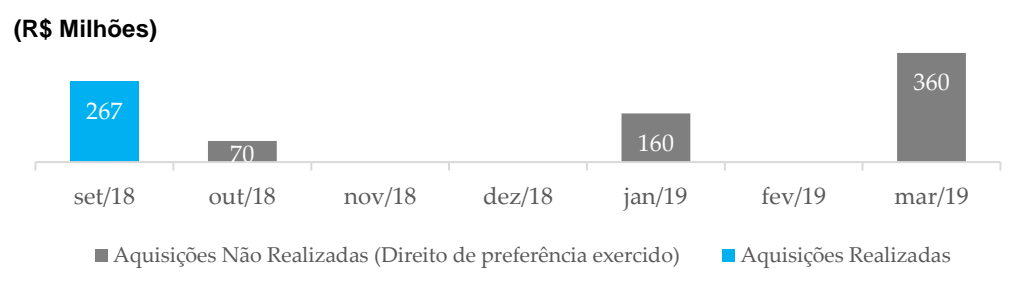
ABRIL 2019

Status da Alocação de Capital

No encerramento do mês de abril, o Fundo possuía acordos de exclusividade assinados, que totalizavam R\$ 249,7 milhões. Destacamos que a existência de tais acordos de exclusividade não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará os recursos existentes em seu caixa nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes.

Além das negociações atualmente em andamento e das aquisições concluídas em setembro de 2018, que totalizaram aproximadamente R\$ 267 milhões, o Fundo ainda teve mais de R\$ 590 milhões em negociações não concluídas em razão de direito de preferência exercido pelos sócios dos respectivos vendedores.

(R\$ Milhões)



O time de gestão segue focado em finalizar a alocação dos recursos remanescentes nos próximos meses, buscando ativos que tenham aderência à estratégia do Fundo e que gerem valor no longo prazo.

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

Indicadores Operacionais

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

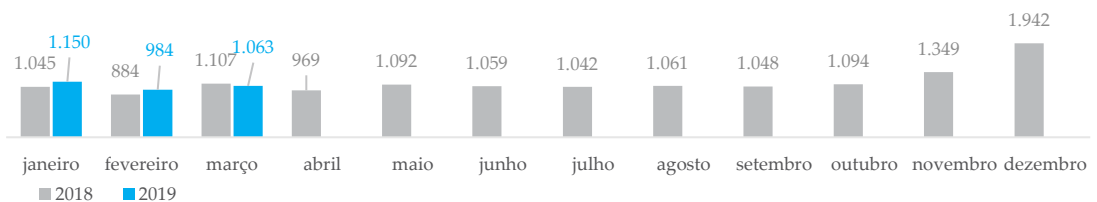
Os indicadores de vendas de março foram impactados por um efeito de base gerado pelo descasamento entre páscoa, ocorrida em março de 2018 e carnaval que ocorreu em março de 2019.

- As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.062,8/m², um decréscimo de 4,0% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram decréscimo de 8,3%.
- A inadimplência líquida do mês foi de -1,1%, 6,5 pontos percentuais abaixo quando comparado com o mesmo período do ano anterior, representando na realidade uma recuperação líquida.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,7%, em linha com a indicador do último mês.
- O fluxo de veículos no mês de abril apresentou decréscimo de 6,7%.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou decréscimo de 2,0% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

Vendas

	Março 19	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	53,7	70,3%	161,5	86,6%
Vendas Totais / m ²	1.062,8	-4,0%	1.065,7	5,3%

Vendas/m²

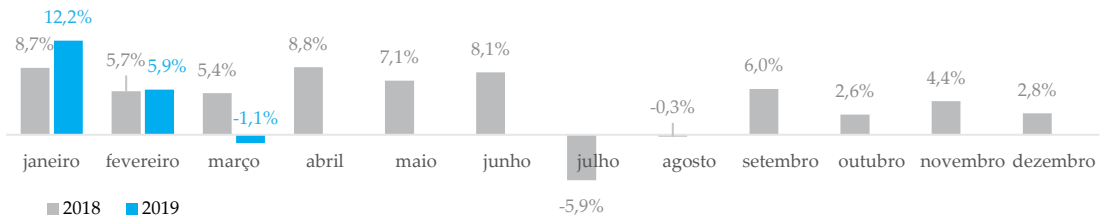


Vinci Shopping Centers FII

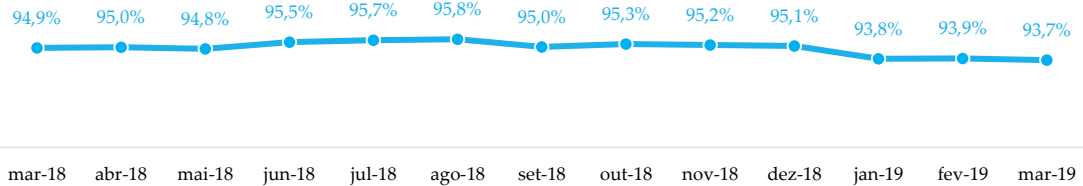
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2019

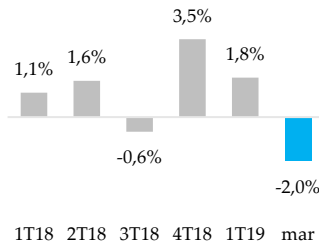
Inadimplência Líquida



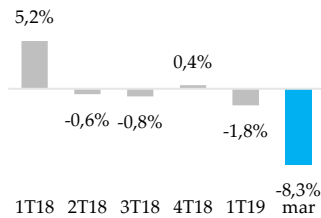
Taxa de Ocupação



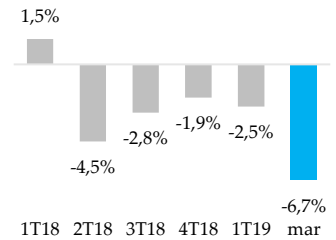
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 m² de ABL própria.

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

ABRIL 2019

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