

Vinci Shopping Centers FII

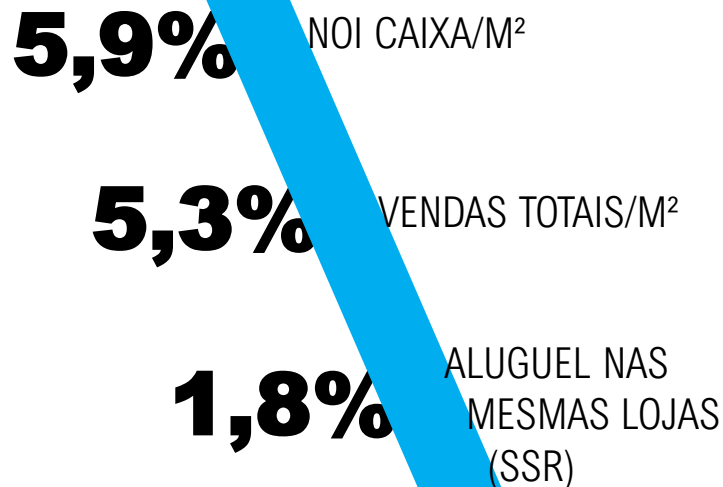
Relatório de Resultados Trimestral

1º TRIMESTRE 2019

VINCI partners



DESTAQUES 1T19



No primeiro trimestre de 2019 o VISC, pelo quarto trimestre consecutivo, apresentou crescimento do NOI Caixa / m². O indicador financeiro cresceu 5,9% em comparação ao mesmo trimestre do ano anterior. Na média dos último 12 meses, o NOI caixa/m² cresceu 7,7%.

Entre os indicadores operacionais que contribuíram para o resultado positivo de NOI, destacamos o crescimento de 5,3% nas vendas /m². Este crescimento reflete positivamente através da cobrança de aluguel variável e contribuiu para um crescimento de 1,8% no Aluguel nas mesmas lojas (“SSR”).

Ao longo do primeiro trimestre de 2019, o Shopping Paralela sofreu com impactos das obras realizadas para a chegada da faculdade Kroton e por repercussões negativas, fruto de informações veiculadas na mídia local. Os principais efeitos sentidos foram o aumento da inadimplência líquida e a redução no fluxo de veículos do shopping. Ainda assim, a inadimplência líquida do portfólio atingiu 5,7%, equivalente a 0,9 ponto percentual abaixo do mesmo período do ano anterior. Desconsiderando os efeitos negativos e pontuais do Shopping Paralela, a redução na inadimplência líquida do portfólio teria sido de 1,7 pontos percentuais.

O Fundo possui ainda aproximadamente R\$ 200 milhões disponíveis para novas aquisições e conforme comunicado divulgado ao mercado no dia 02 de maio, o Fundo possui atualmente R\$ 249,7 milhões em acordos de exclusividade assinados. Destacamos que a existência de tais acordos de exclusividade não representam 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.

Portfólio

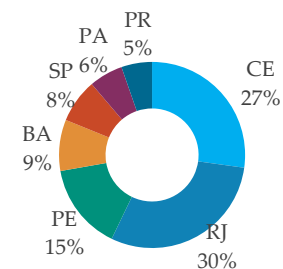


Maior Fundo imobiliário de shopping da B3 em número de ativos

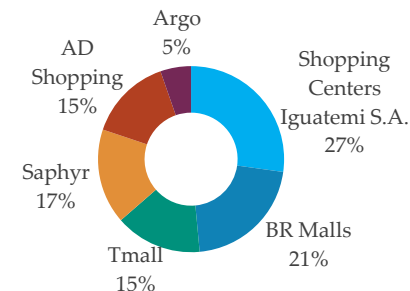
Shopping	Ano	Localização	ABL Total (m ²)	Participação	ABL Própria (m ²)	Administradora
Iguatemi Fortaleza	1982	Fortaleza (CE)	90.053	15,00%	13.508	Shopping Centers Iguatemi S.A.
Ilha Plaza	1992	Rio de Janeiro (RJ)	21.614	49,00%	10.591	BR Malls
Shopping Tacaruna	1997	Recife (PE)	44.950	16,67%	7.494	Tmall
Shopping Paralela	2009	Salvador (BA)	40.191	11,00%	4.421	Saphyr
Granja Vianna	2010	Cotia (SP)	30.377	12,50%	3.797	Saphyr
West Shopping	1997	Rio de Janeiro (RJ)	41.966	7,50%	3.147	AD Shopping
Pátio Belém	1993	Belém (PA)	21.547	13,58%	2.926	AD Shopping
Shopping Crystal	1996	Curitiba (PR)	15.119	17,50%	2.646	Argo
Center Shopping Rio	2001	Rio de Janeiro (RJ)	15.163	7,50%	1.137	AD Shopping
Fundo	25 anos	7 estados	Média de 46.864	-	49.667	6 administradores

Clique [aqui](#) para acessar mais informações sobre cada shopping do Fundo.

%ABL Próprio por Estado



%ABL Próprio por Administrador



Performance do Fundo

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the slide, pointing towards the top right corner. It occupies approximately the right third of the page's width and extends from the top edge down to the bottom edge.

Resumo

Resultado Fundo (R\$ mil)		1T19	Mercados de Capitais		1T19	Indicadores Operacionais		1T19
NOI Competência		11.679	Número Total de Cotas		8.160.576	ABL Própria (m ²)		50.537
NOI/m ² (R\$/ m ²)		231	Liquidez Diária Média (R\$ mil)		2.679,6	Vendas Totais do Portfólio (R\$ mil)		161.531
Margem NOI		82,70%	Número de Cotistas		68.889	Vendas/m ² (média mensal) (R\$ /m ²)		1.066
NOI Caixa		14.063	% de cotas - pessoa física		87%	Taxa de Ocupação		93,7%
NOI/m ² (R\$/ m ²)		278	% de cotas - demais investidores		13%	Vendas nas mesmas lojas (SSS)		-1,8%
Remessas recebidas pelo Fundo		14.484	Valor de Mercado (R\$ mil)		889.503	Aluguel nas mesmas lojas (SSR)		1,8%
Resultado Financeiro		2.534	Alavancagem (R\$ mil)		1T19	Inadimplência Líquida		5,7%
Taxa de Administração		-2.897	Disponibilidades		262.552	Fluxo de Veículos		-2,5%
Outros		-343	Obrigações de aquisição de ativos		-85.475			
Resultado Caixa Fundo (FFO Ajustado)		13.778	Caixa Líquido		177.076			
Rendimentos Distribuídos		-14.792						
Distribuição sobre Resultado		107,36%						

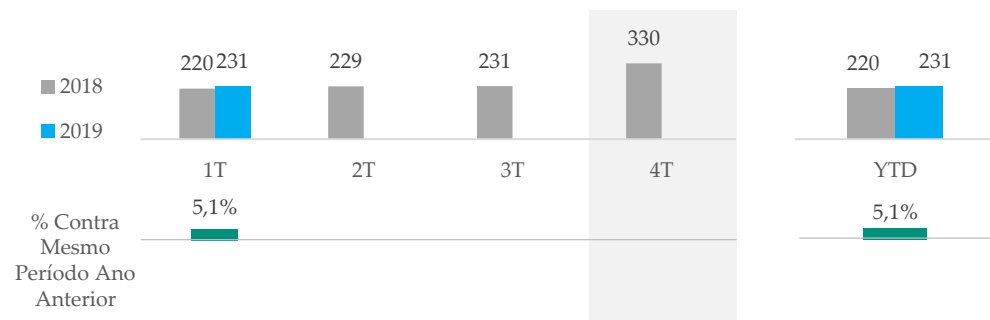
Resultado Operacional Líquido (NOI) Competência

O NOI competência do portfólio no 1T19 foi de R\$ 11,7 milhões, um crescimento de 86,3% em relação ao mesmo período do ano anterior, impactado pelas aquisições dos shoppings Tacaruna e Iguatemi Fortaleza em setembro de 2018. O NOI Competência/m² por sua vez apresentou crescimento de 5,1%.

NOI Competência por Shopping (R\$ MM)

	1T18	1T19	%	2018 YTD	2019 YTD	%
Iguatemi Fortaleza	-	3,3	-	-	3,3	-
Ilha Plaza	2,6	2,7	4,2%	2,6	2,7	4,2%
Shopping Tacaruna	-	1,8	-	-	1,8	-
Shopping Paralela	1,0	1,2	14,8%	1,0	1,2	14,8%
Granja Vianna	0,6	0,8	24,2%	0,6	0,8	24,2%
West Shopping	0,7	0,7	-	0,7	0,7	-
Pátio Belém	0,9	0,8	-9,9%	0,9	0,8	-9,9%
Shopping Crystal	0,3	0,3	4,5%	0,3	0,3	4,5%
Center Shopping Rio	0,3	0,2	-3,5%	0,3	0,2	-3,5%
Portfólio	6,3	11,7	86,3%	6,3	11,7	86,3%

NOI Competência/m² (R\$ Mil)



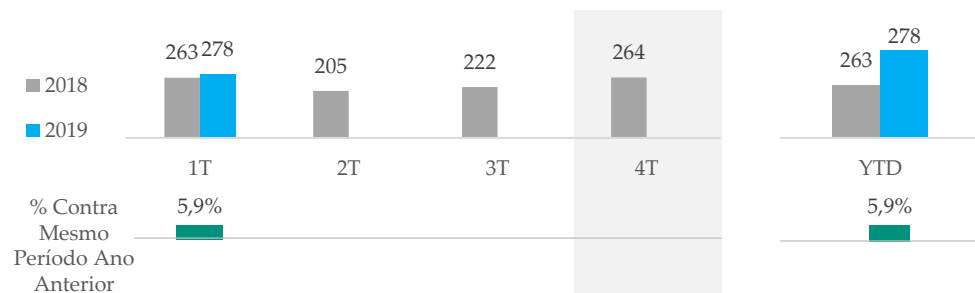
Resultado Operacional Líquido (NOI) Caixa¹

O NOI Caixa do Fundo no trimestre teve crescimento de 87,6% e, desconsiderando as aquisições do Shopping Tacaruna e Iguatemi Fortaleza, o crescimento foi de 5,9% impulsionado especialmente pelo Shopping Pátio Belém. O shopping Ilha Plaza teve um efeito de base não recorrente devido ao recebimento de cerca de R\$ 270 mil no 1T18 proveniente de uma ação da antiga administradora do Shopping, se excluirmos esse efeito o NOI Caixa do Shopping teria subido cerca de 2,5% frente ao mesmo período do ano anterior.

NOI Caixa por Shopping (R\$ MM)

	1T18	1T19	%	2018 YTD	2019 YTD	%
Iguatemi Fortaleza	-	4,4	-	-	4,4	-
Ilha Plaza	3,2	3,0	-6,1%	3,2	3,0	-6,1%
Shopping Tacaruna	-	2,2	-	-	2,2	-
Shopping Paralela	1,3	1,2	-0,1%	1,3	1,2	-0,1%
Granja Vianna	0,8	0,8	5,6%	0,8	0,8	5,6%
West Shopping	0,7	0,8	4,9%	0,7	0,8	4,9%
Pátio Belém	0,9	1,0	14,6%	0,9	1,0	14,6%
Shopping Crystal	0,3	0,3	6,4%	0,3	0,3	6,4%
Center Shopping Rio	0,3	0,3	-4,1%	0,3	0,3	-4,1%
Portfólio	6,7	14,1	87,6%	7,5	14,1	87,6%

NOI Caixa/m² (R\$ Mil)



¹ A principal diferença entre o NOI caixa e o NOI competência, além do descaamento temporal entre faturamento e pagamento, é a inadimplência (NOI Caixa é líquido de inadimplência no critério caixa, enquanto o NOI competência utiliza critérios contábeis que envolvem provisão para devedores duvidosos). Vale destacar que, no primeiro e no quarto trimestres do ano, o efeito de descaamento temporal entre o resultado competência e caixa tende a ser mais forte devido a sazonalidade das vendas referentes ao Natal que impactam o NOI competência no quarto trimestre e o NOI caixa no trimestre subsequente.

Indicadores Operacionais



Vendas dos Lojistas e SSS

As vendas totais dos shoppings do portfólio somaram R\$ 161,5 milhões no trimestre. As vendas/m² por sua vez atingiram R\$ 1.066/m², um crescimento de 5,3% com relação ao 1T18.

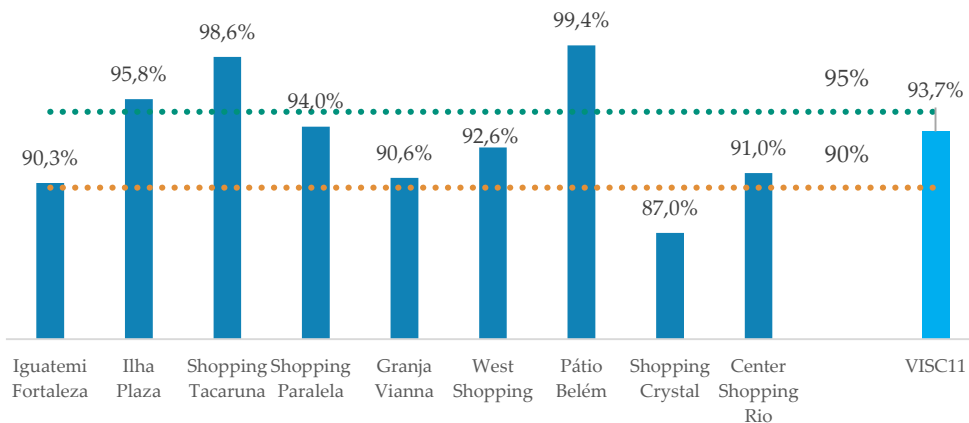
O SSS (vendas das mesmas lojas) foi de -1,8% no trimestre, impactado principalmente pelo desempenho do Shopping Paralela que foi afetado pela obra da Faculdade e por mídia negativa veiculada a respeito das ondulações presentes no estacionamento do G2. Reforçamos que as ondulações são acomodações da laje deste piso e não representam riscos à estrutura do empreendimento.

	1T19			YTD		
	Vendas Totais (R\$ milhões)	Vendas /m ² média mensal	SSS	Vendas Totais (R\$ milhões)	Vendas /m ² média mensal	SSS
Iguatemi Fortaleza	51,1	1260	3,2%	51,1	1.260	3,2%
Ilha Plaza	36,0	1132	-3,6%	36,0	1.132	-3,6%
Shopping Tacaruna	27,9	1118	-6,0%	27,9	1.118	-6,0%
Shopping Paralela	12,1	909	-10,4%	12,1	909	-10,4%
Granja Vianna	9,4	828	2,4%	9,4	828	2,4%
West Shopping	7,6	795	1,1%	7,6	795	1,1%
Pátio Belém	10,0	1141	-4,4%	10,0	1.141	-4,4%
Shopping Crystal	4,8	604	0,5%	4,8	604	0,5%
Center Shopping Rio	2,7	797	-3,2%	2,7	797	-3,2%
VISC11	161,5	1.066	-1,8%	161,5	1.066	-1,8%

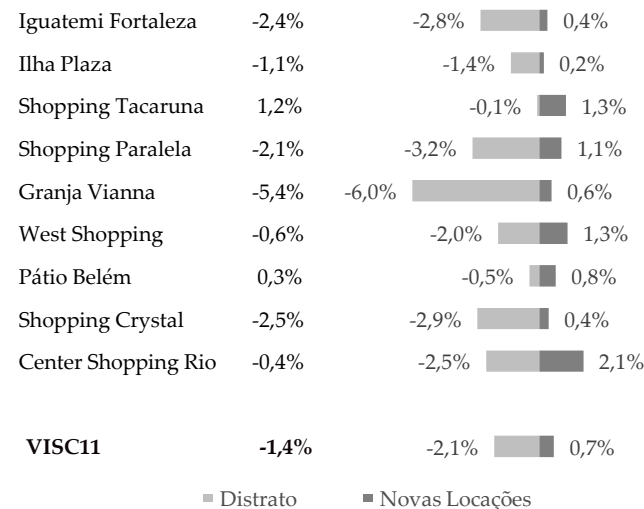
Ocupação e Atividade Comercial

A taxa de ocupação encerrou o trimestre em 93,7%, 1,4 ponto percentual abaixo do trimestre anterior e 1,2 ponto percentual abaixo do 1T18. Este indicador foi principalmente impactado por saídas ocorridas em shoppings como Iguatemi Fortaleza, Granja Vianna e Ilha Plaza. Dentre as principais saídas estão lojas como Saraiva, Miniso, Tubbo, Raquel Calçados, Caixa Econômica Federal e Espaço Jangada.

Ocupação (%)



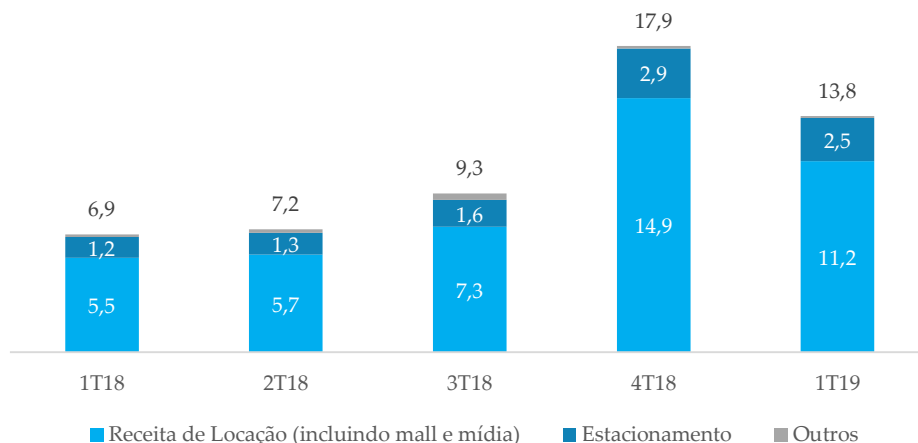
Atividade Comercial em % do ABL



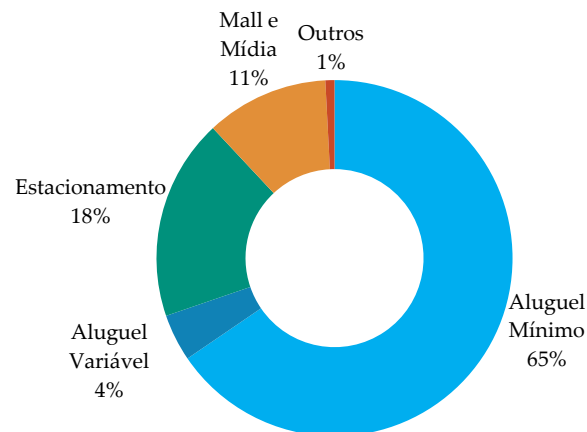
Receita dos Shoppings

A receita total dos shoppings na participação do Fundo foi de R\$ 13,8 milhões no 1T19, um aumento de 100,7% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse resultado foi positivamente impactado pela aquisição dos novos shoppings, ao excluirmos esse efeito a receita total do primeiro trimestre de 2019 teria sido de R\$ 7,3 milhões, cerca de 5,2% acima do 1T18. O aluguel mínimo representou 65% do total da receita, enquanto estacionamento representou 18%, mall e mídia 11% e aluguel variável 4%.

Receita dos shoppings na participação do Fundo (R\$ mm)



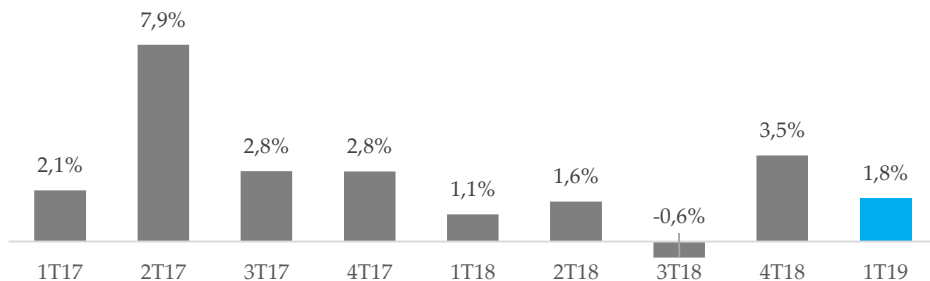
Detalhamento das Receitas 4T18



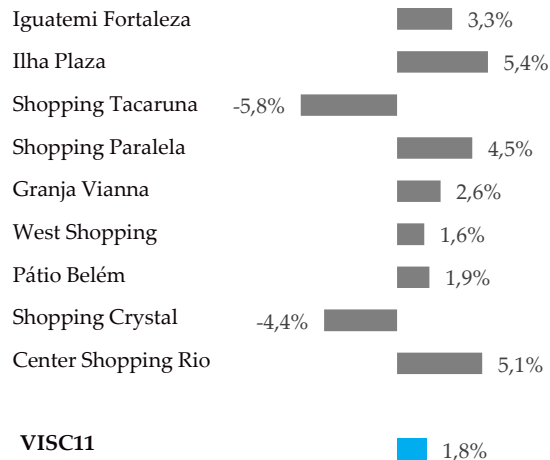
Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)

O portfólio apresentou um aumento de 1,8% de aluguel nas mesmas lojas (SSR) no 1T19. Os principais destaques positivos foram o Shopping Ilha Plaza e o Shopping Paralela, enquanto o maior destaque negativo foi o Shopping Crystal e Shopping Tacaruna.

Evolução do Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)



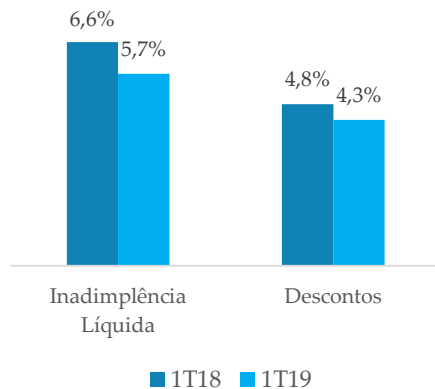
Aluguel nas Mesmas Lojas (SSR)



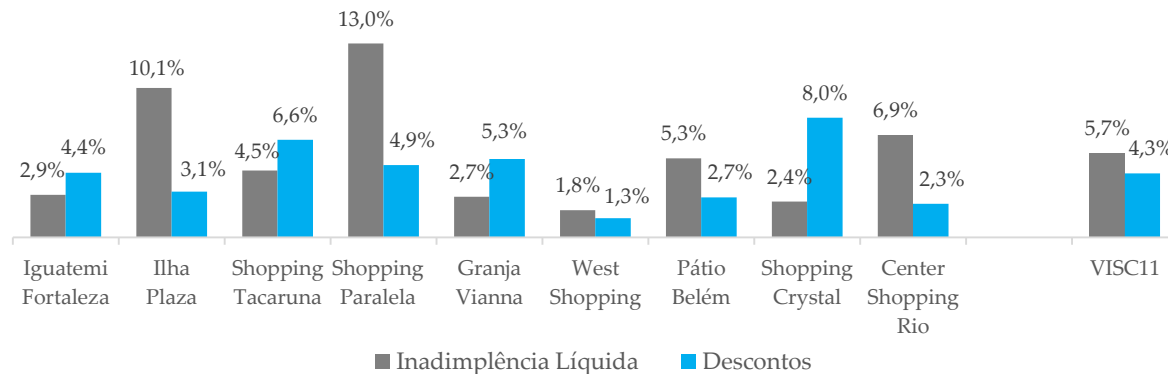
Inadimplência e Descontos

O nível de inadimplência líquida do portfólio no 1T19 foi de 5,7%, 0,9 ponto percentual abaixo do mesmo período do ano anterior. Além deste efeito positivo, os descontos foram reduzidos de 4,8% para 4,3%, dando continuidade à melhora deste indicador versus o ano de 2018.

Inadimplência e Descontos (2019 x 2018)



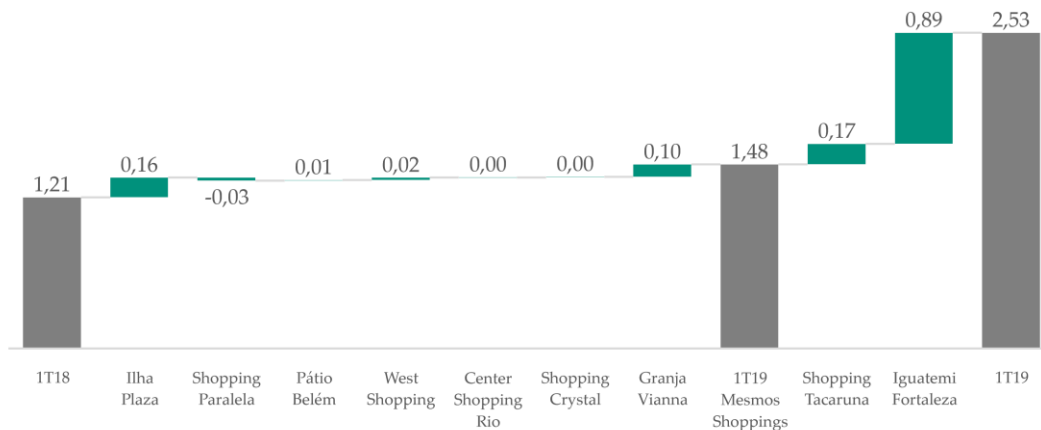
Inadimplência e Descontos por Shopping



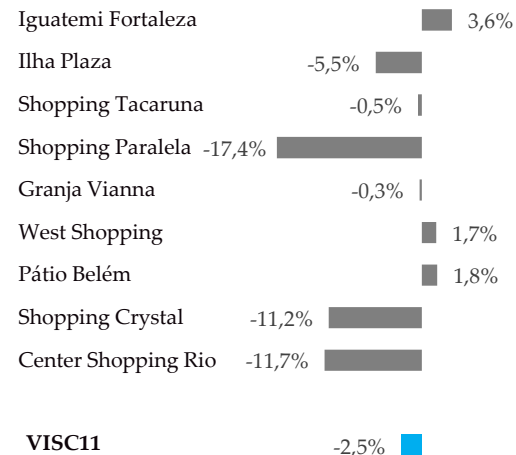
Fluxo de Veículos e Receita de Estacionamento

O fluxo de veículos no trimestre caiu 2,5% em relação ao mesmo período do ano anterior as quedas mais expressivas ocorreram nos shoppings Paralela, Center Shopping Rio e Crystal. Apesar da queda no fluxo, 8 dos 9 shoppings apresentaram aumento da receita de estacionamento, sendo que a receita total de estacionamento cresceu 108,9% com o efeito das novas aquisições e 21,8% desconsiderando tal efeito (receita dos mesmos shoppings).

Evolução da Receita de Estacionamento



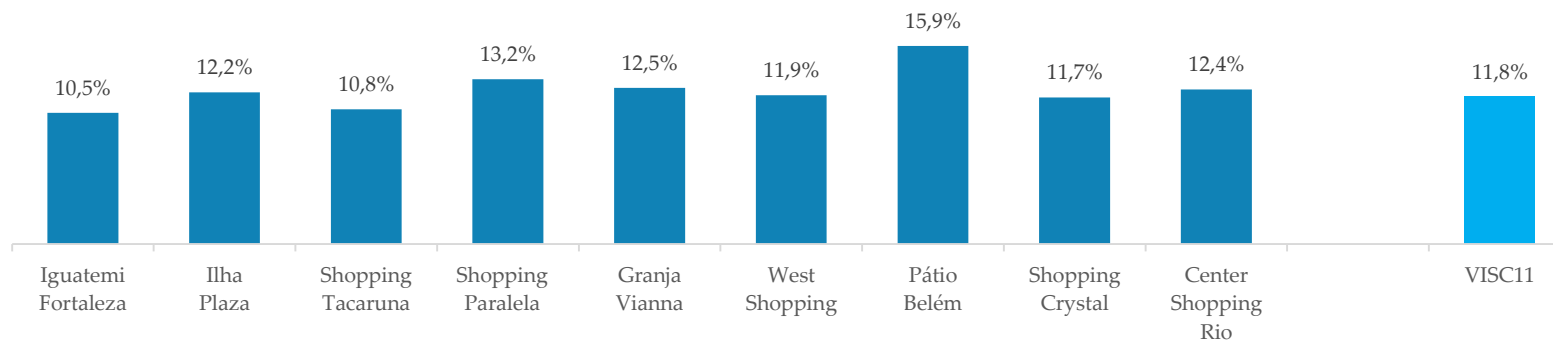
Fluxo de Veículos 1T19



Custo de Ocupação

O custo de ocupação médio do portfólio no 1T19 foi de 11,8%, permanecendo em patamares saudáveis. O maior custo de ocupação do portfólio é do Pátio Belém, em razão de sua satelitização mais elevada, uma vez que cerca de 16,5 mil m² destinados a lojas âncoras não compõem o ABL do shopping. Os shoppings Iguatemi e Tacaruna por sua vez se destacam por apresentar um custo de ocupação em torno de 10%.

Custo de Ocupação (%)



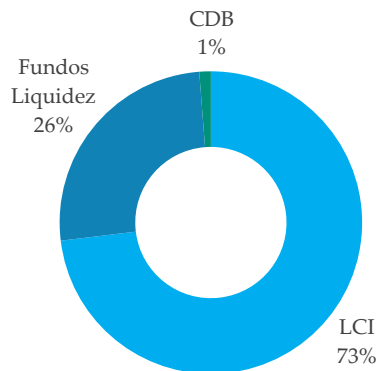
Caixa, Obrigações e Investimentos

Disponibilidades

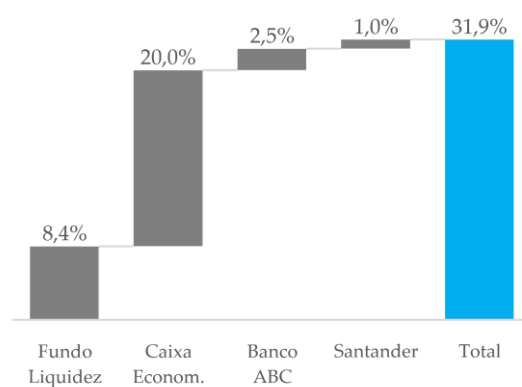
Ao final de março de 2019, o Fundo apresentava R\$ 262,5 milhões em disponibilidades, o equivalente a 32% do patrimônio líquido. Excluindo as obrigações de aquisição de imóveis de curto prazo e uma reserva de caixa, o Fundo dispõe de cerca de R\$ 200 milhões para aquisição de ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo e, por tal motivo, uma parte relevante destes recursos está alocada em Fundos referenciados DI com liquidez imediata. Aproximadamente 73% dos recursos estão alocados em LCI, sendo a maior exposição individual uma alocação de aproximadamente 20,0% em LCIs da Caixa Econômica Federal.

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.

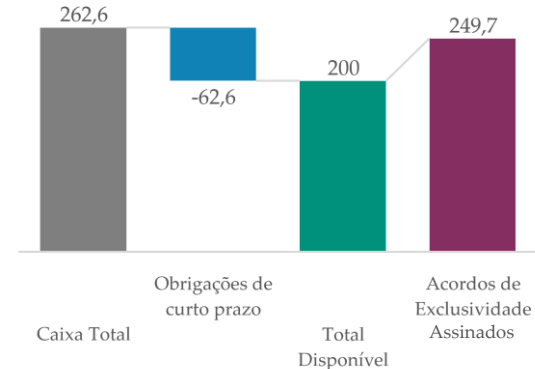
Alocação por Instrumento



Alocação de Risco (% PL do Fundo)



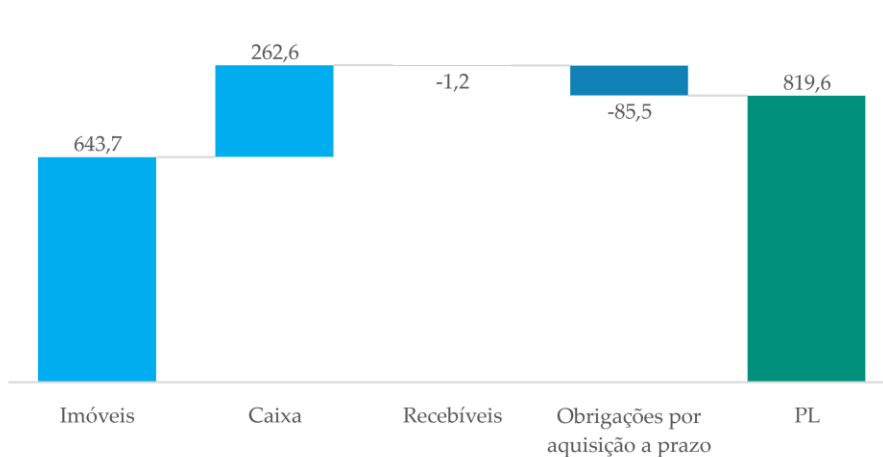
Acordos de Exclusividade Assinados



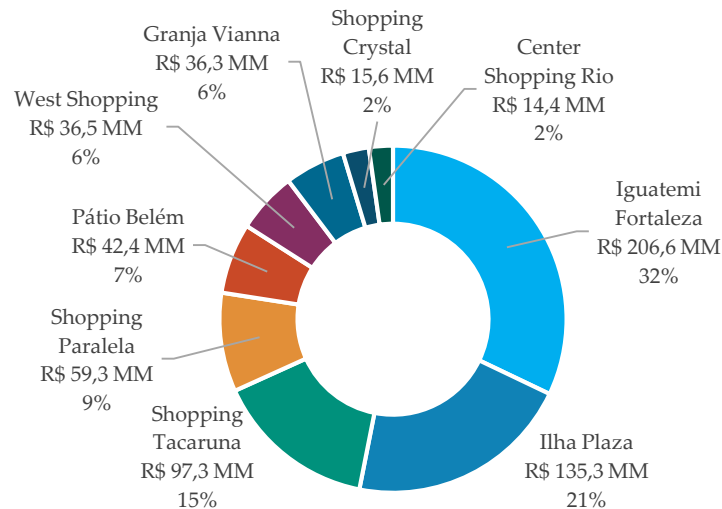
Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo ao final de março era de R\$ 819,6 milhões composto por R\$ 643,7 milhões de ativos imobiliários e R\$ 175,9 milhões em obrigações a prazo além de caixa e outros recebíveis.

Composição do Patrimônio Líquido do Fundo



Composição dos Imóveis



Obrigações a Pagar

As obrigações por aquisição de imóveis do Fundo em março de 2019 eram de R\$ 85.475 mil, sendo R\$ 47,9 milhões nos próximos 12 meses, maior parte referente a segunda parcela da aquisição do Shopping Iguatemi Fortaleza a ser paga em setembro de 2019, corrigida por IPC-A. Cerca de R\$ 44.500 mil, são referentes à parcela remanescente dos CRIs que possuem custo médio ponderado de TR + 9,7% e *duration* de 6,3 anos. O fluxo de pagamento das obrigações do Fundo se encontra abaixo:

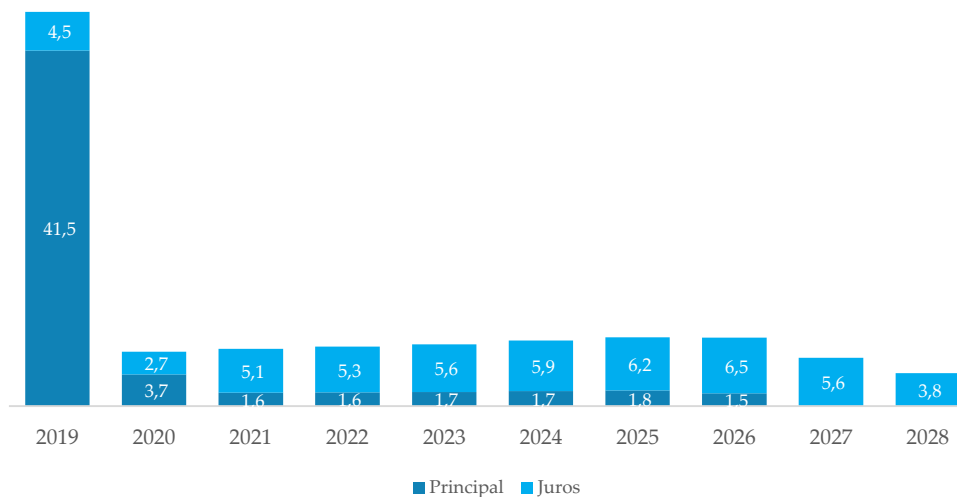
Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	1T19	4T18
Disponibilidades	262.552	265.702
Obrigações de aquisição de ativos	-85.475	-85.901
Caixa Líquido	177.076	179.800

Resultado Financeiro

Resultado Caixa (R\$ mil)	1T19
Receita Financeira	3.328
Despesa Financeira	-794
Resultado Financeiro	2.534

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)



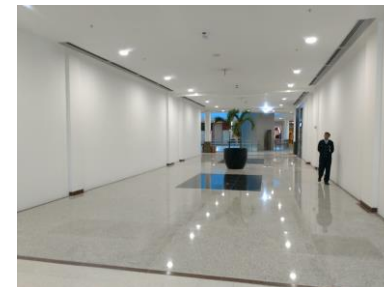
Capex

No primeiro trimestre de 2019, o Fundo investiu R\$ 747 mil em *capex*, o equivalente a 8,7% do NOI próprio. Entre os principais investimentos estão a reforma do ar-condicionado do Shopping Iguatemi, melhorias na circulação do shopping Tacaruna e investimentos realizados no Ilha Plaza para possibilitar a entrada de novas lojas como Reserva e Dress-to.

As intervenções no estacionamento do Shopping Paralela foram iniciadas em abril e são estimados investimentos de aproximadamente R\$ 500 mil para a participação do Fundo.

Shopping	Capex (R\$ mil)	% do NOI próprio
Iguatemi Fortaleza	256	7,8%
Ilha Plaza	129	4,8%
Shopping Tacaruna	338	18,9%
Shopping Paralela	-	-
Pátio Belém	23	2,8%
Granja Vianna	-	-
West Shopping	-	-
Center Shopping Rio	-	-
Shopping Crystal	-	-
Portfólio	747	8,7%

Destaques



Shopping Tacaruna

Inauguração de novo corredor que interliga os dois principais corredores do segundo andar do shopping. A gestão e a administração entendem que esse investimento irá melhorar a circulação do shopping, permitindo que outras áreas do mall sejam acessadas mais facilmente.

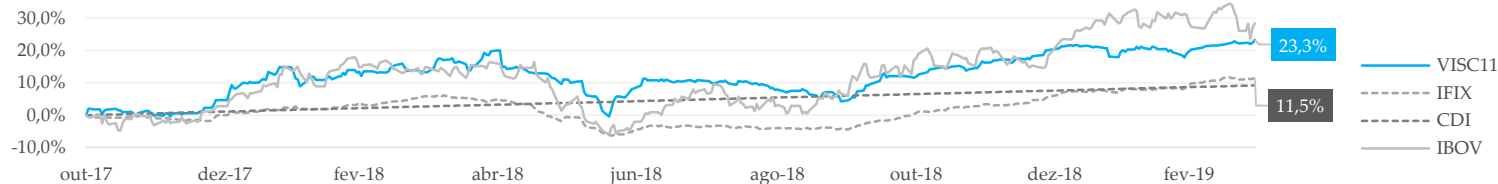
Mercado de Capitais



Desempenho

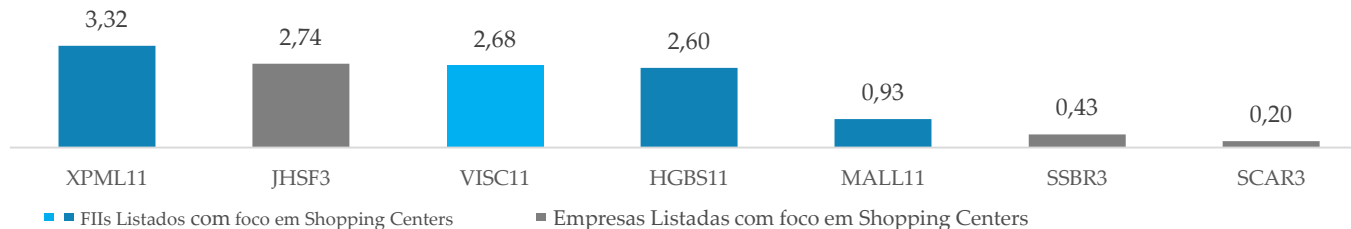
A rentabilidade¹ do Fundo no trimestre foi de 2,7% enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 5,6%. Desde o IPO até o encerramento do primeiro trimestre de 2019, o Fundo acumulava 23,3% de rentabilidade total, enquanto o IFIX apresentou rentabilidade de 11,5% no mesmo período.

Rentabilidade desde o IPO



O VISC11 teve negociação em todos os pregões desde o seu IPO, sua média de liquidez diária no trimestre foi de R\$ 2,7 milhões.

Liquidez Diária Média 1T19 (R\$ MM)

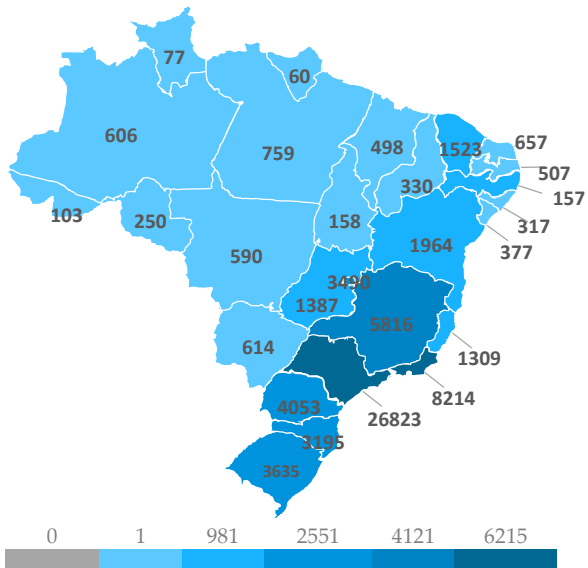


1. Considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes a 4ª emissão de cotas do Fundo, utilizando o critério de precificação adotado pela Bloomberg.

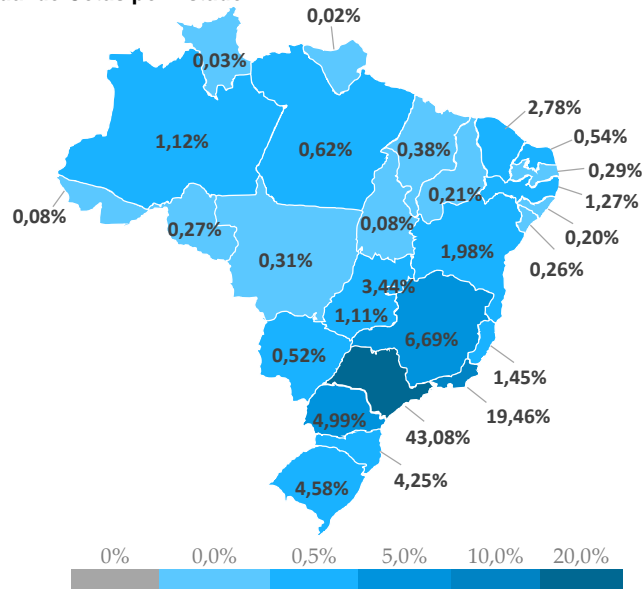
Nossos Cotistas

O Fundo encerrou o mês de março com 68.889 cotistas, sendo a maior concentração de investidores nos estados de SP e RJ com, respectivamente, 43,1% e 19,5% das cotas. O Fundo é bastante pulverizado e os vinte maiores cotistas representavam 13% do capital do Fundo. Atualmente 87% das cotas são detidas por pessoas físicas e 13% são por outros investidores.

Quantidade de Cotistas por Estado



Percentual de Cotas por Estado



Resultado e Demonstrações Financeiras

A large, solid blue triangle is positioned on the right side of the page, pointing towards the top right corner. It serves as a decorative graphic element.

Resultado e Demonstrações Financeiras

Balço Patrimonial (R\$ mil)

Ativos	mar/19	% PL	dez/18	% PL
Ativos circulantes	268.602	32,77%	274.407	33,27%
Caixa e equivalente de caixa	201.349	24,57%	201.271	24,40%
Bancos conta movimento	2.397	0,29%	1.678	0,20%
Cotas de fundos de investimentos	65.066	7,94%	67.442	8,18%
Letras de créditos imobiliários	133.886	16,34%	132.151	16,02%
Títulos e valores mobiliários	61.274	7,48%	64.429	7,81%
Letras de créditos imobiliários	58.045	7,08%	57.536	6,98%
Letras financeiras do tesouro – pós	-	0,00%	3.701	0,45%
	37	0,00%	-	0,00%
Certificados de depósitos bancários			-	
Títulos em garantias - CDB	3.192	0,39%	3.192	0,39%
Outros créditos	5.979	0,73%	8.707	1,06%
Receitas imobiliárias a receber	5.950	0,73%	8.707	1,06%
Outros direitos a receber	29	0,00%	-	0,00%
Ativos não circulantes	643.700	78,54%	643.306	77,99%
Ativos realizáveis a longo prazo	643.700	78,54%	643.306	77,99%
Investimento - propriedade para investimento	643.700	78,54%	643.306	77,99%
Imóveis acabados	586.309	71,54%	585.915	71,03%
Ajuste ao valor justo	57.391	7,00%	57.391	6,96%
Ativo Total	912.302	111,31%	917.713	111,25%

Passivos	mar/19	% PL	dez/18	% PL
Passivos circulantes	56.087	6,84%	55.300	6,70%
Outras obrigações	56.087	6,84%	55.300	6,70%
Obrigações por aquisições de imóveis	49.827	6,08%	49.333	5,98%
Rendimentos imobiliários a distribuir	4.932	0,60%	4.931	0,60%
Taxa de administração e gestão	895	0,11%	955	0,12%
Auditoria e custódia	78	0,01%	65	0,01%
Taxa de fiscalização CVM	15	0,00%	15	0,00%
Impostos e contribuições a recolher	76	0,01%	-	0,00%
Consultorias e assessorias	114	0,01%	-	0,00%
Outras obrigações administrativas	150	0,02%	1	0,00%
Passivos não circulantes	36.646	4,47%	37.524	4,55%
Exigível a longo prazo	36.646	4,47%	37.524	4,55%
Obrigações por aquisições de imóveis	37.808	4,61%	38.721	4,69%
(-) Gastos com captações de recebíveis	(1.162)	-0,14%	(1.197)	-0,15%
Patrimônio líquido	819.569	100,00%	824.889	100,00%
Capital social	796.955	97,24%	796.955	96,61%
(-) Custos de emissões de cotas	(13.753)	-1,68%	(13.753)	-1,67%
(-) Distribuições de rendimentos	(66.694)	-8,14%	(51.902)	-6,29%
Lucros acumulados de exercício anteriores	93.589	11,42%	93.589	11,35%
	9.472	1,16%	-	0,00%
Lucro apurado no período			-	
Total do Passivo + Patrimônio Líquido	912.302	111,31%	917.713	111,25%

Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) (R\$ mil)

	mar/2019	mar/2018
Propriedades para Investimento	11.022	5.535
Recargas de propriedades para investimentos	11.022	5.535
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	2.524	-
Receita de juros	2.524	-
Outros Ativos Financeiros	840	729
Rendas de aplicações em fundos de investimentos	957	361
Rendas de títulos de renda fixa	45	440
Rendas com títulos públicos	41	-
Impostos e taxas	(202)	(72)
Outras Receitas/Despesas	(4.915)	(3.128)
Despesas com taxa de administração	(2.837)	(933)
Despesas financeiras sobre obrigações imobiliárias	(1.460)	(1.877)
Despesas com consultorias e assessorias	(321)	(42)
Outras despesas operacionais	(162)	-
Despesas de auditoria e custódia	(56)	(59)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	(41)	(35)
Despesas com advogados	(23)	(25)
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(15)	-
Despesas com escrituração de cotas	-	(120)
Outras despesas administrativas	-	(37)
Resultado líquido do período	9.472	3.136



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 Jardim 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