



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019



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

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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> (31-05-19)**  
R\$ 104,63
- **Valor Patrimonial da Cota (31-05-19)**  
R\$ 100,23
- **Quantidade de Cotas**  
8.160.576
- **Número de Cotistas (31-05-19)**  
75.556
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**  
1,35% a.a.

### Destaques

**4,8%** **ALUGUEL NAS MESMAS LOJAS (SSR)**  
O Aluguel das Mesmas Lojas do portfólio apresentou crescimento de 4,8% no mês de abril quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

**12,2%** **VENDAS TOTAIS/M<sup>2</sup>**  
As vendas totais por metro quadrado apresentaram crescimento de 12,2% no mês de abril quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

**1,4%** **FLUXO DE VEÍCULOS**  
No mês de maio, o fluxo de veículos apresentou crescimento de 1,4% quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

<sup>3</sup> Fonte Valor Pro

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

### Performance do Fundo Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 4.626 mil, o equivalente a R\$ 0,57/cota e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 3.797 mil, o equivalente a R\$ 0,47/cota. O resultado financeiro foi de R\$ 1.002 mil sendo composto por uma receita líquida de R\$ 1.181 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\$ 180 mil.

Resultado do Fundo	Maio 19 (R\$ mil)	Maio 19 (R\$/cota)	Acumulado 2019 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO - 3ª emissão (R\$/cota média mensal)
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial</b>	<b>53</b>	<b>0,01</b>		
Remessa - Resultado Shoppings	3.797	0,47	0,53	0,49
Resultado Financeiro	1.002	0,12	0,11	0,13
Receita Financeira	1.181	0,14	0,14	0,16
Despesa Financeira	-180	-0,02	-0,03	-0,03
Taxa de Administração	-96	-0,01	-0,08	-0,10
Administrador e Escriturador	-96	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	0	0,00	-0,07	-0,08
Outras Despesas do Fundo	-77	-0,01	-0,02	-0,02
<b>Resultado Recorrente Total</b>	<b>4.626</b>	<b>0,57</b>	<b>0,55</b>	<b>0,51</b>
<b>Resultado Não Recorrente</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,02</b>	<b>0,00</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>4.626</b>	<b>0,57</b>	<b>0,53</b>	<b>0,51</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>-4.570</b>	<b>-0,56</b>	<b>-0,57</b>	<b>-0,61</b>
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>109</b>	<b>0,01</b>		

A distribuição de rendimentos referente ao mês de maio foi R\$ 0,56/cota, totalizando no mês R\$ 4.570 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 abril que seria devida em maio. 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*

*(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*

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

B) ao final de 2018 e de 2019, caso

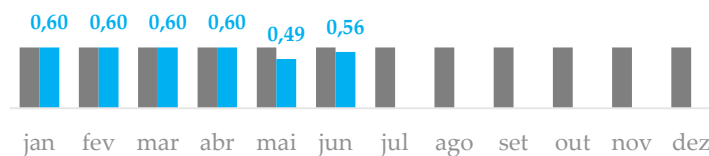
(i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$ 7,25 e

(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.

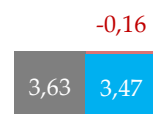
A partir de janeiro de 2020, a parcela da taxa de administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.”

A taxa de gestão apurada no ano de 2019 totaliza R\$ 0,54/cota, tendo o gestor recebido até a data R\$ 0,33/cota.

### Rendimentos/Cota Distribuídos em 2019



Acumulado até  
Junho/19



■ R\$ 0,6042/cota

■ Rendimento Pago

■ Diferença

### Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 19	Acumulado 2019	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	106,50	107,40	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	104,63	104,63	104,63	104,63
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	-1,8%	-2,6%	-1,3%	4,6%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,5%	2,7%	7,7%	15,5%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>20,2%</b>
IFIX <sup>3</sup>	1,8%	8,6%	9,2%	14,7%
IBOVESPA <sup>4</sup>	0,7%	10,4%	12,7%	30,6%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	-1,8%	-2,6%	-1,3%	3,7%
Rendimentos e Outros	0,5%	2,7%	7,7%	15,5%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>-1,2%</b>	<b>0,1%</b>	<b>6,4%</b>	<b>19,2%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,5%	2,2%	5,9%	8,8%

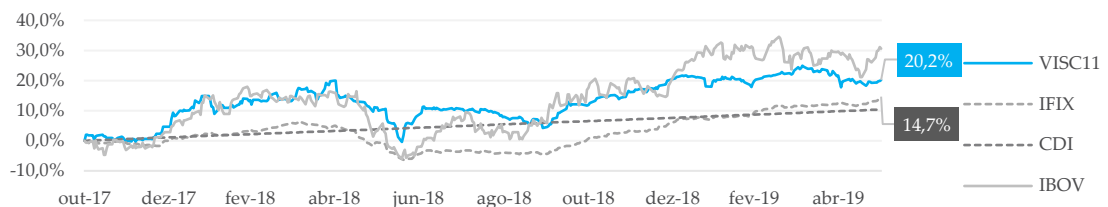
## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio cotada na B3 a R\$ 104,63, uma variação de -1,8% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -1,2% no mês, equivalente a 3 pontos percentuais abaixo do IFIX. A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 20,2%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 14,7%. 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 19,2% representando 217,7% 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

MAIO 2019

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 19
Valor de Mercado (R\$ mil)	858.411
Número de Cotistas	75.556
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.860
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

O Fundo encerrou o mês de março com 75.556 cotistas. O Valor de mercado do Fundo é de R\$ 858 milhões e o volume médio diário de negociação foi de R\$ 1.860 mil, que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

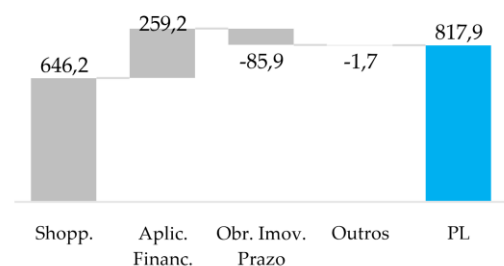
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 817,9 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 646,2 milhões, o equivalente a 79% do patrimônio líquido do Fundo. As aplicações financeiras atualmente totalizam R\$ 259,2 milhões, equivalente a 32% do patrimônio líquido e incluem LCIs, títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata. O Fundo possui ainda R\$ 85,9 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo sendo R\$ 46 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	646,2	79,2
Aplicações Financeiras	259,2	31,8
Obrigações Imóveis a Prazo	-85,9	-10,5
A Pagar / Receber	-1,7	-0,2
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>817,9</b>	<b>100,2</b>



Fonte: Administrador

## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

### Status da Alocação de Capital

No encerramento do mês de maio, 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 alocação 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.

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.

### Indicadores Operacionais

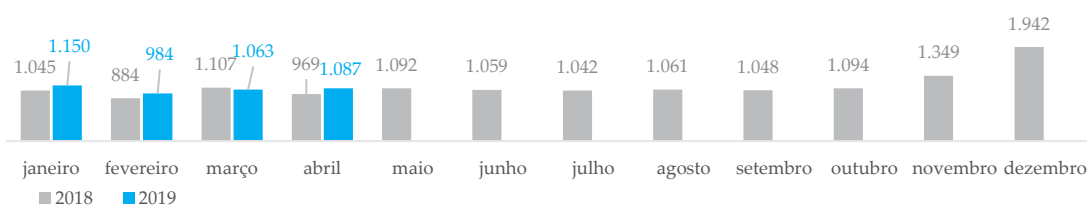
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de abril.

- As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 1.087,5/m<sup>2</sup>, um crescimento de 12,2% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 1,7%.
- A inadimplência líquida do mês foi de 4,3%, 4,5 pontos percentuais abaixo quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,2%, 0,5 ponto percentual acima do último mês.
- O fluxo de veículos no mês de abril apresentou crescimento de 1,4%, interrompendo tendência de queda estabelecida desde outubro/2018.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 4,8% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

### Vendas

	Abril 19	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	55,0	99,0%	216,5	89,6%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	1.087,5	12,2%	1.071,1	7,0%

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

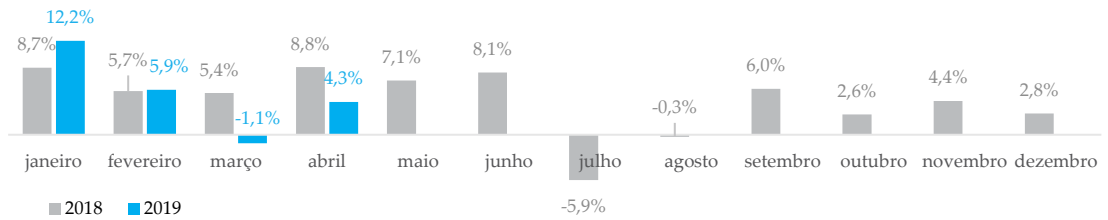


# Vinci Shopping Centers FII

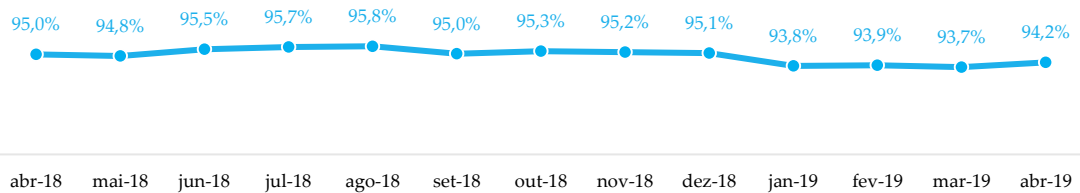
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2019

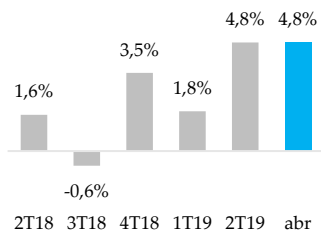
### Inadimplência Líquida



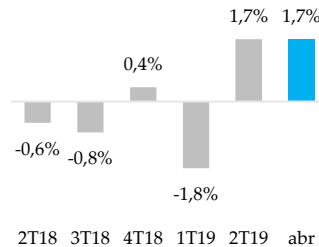
### Taxa de Ocupação



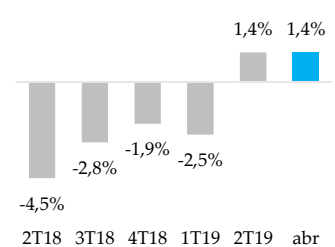
### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



### Fluxo de Veículos (%)





## Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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

MAIO 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