

Atualização e perspectivas

Concluída a oferta, o VISC11 passa a fazer parte da nossa carteira recomendada Renda.

Comentário XP

Encerrada a oferta pública de cotas do fundo Vinci Shopping Centers – FII, a administradora do fundo emitiu comunicado informando que foram distribuídas 2,302 milhões de cotas, perfazendo um montante de R\$ 230,25 milhões, aproximadamente 80% alocados pela XP. Logo após o encerramento, o fundo divulgou dois fatos relevantes: o primeiro, informando o pré-pagamento parcial dos certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 133,3 milhões, e o segundo informando que está disponível na internet o site www.vincishopping.com.br, no qual os investidores poderão acessar os relatórios mensais e trimestrais, bem como comunicados, fatos relevantes, calendário de divulgações e demais documentos pertinentes ao fundo. Adicionalmente, foi informado que o primeiro relatório mensal referente ao resultado de novembro estará disponível até o 5º dia útil do mês subsequente.

Conforme divulgado nos materiais da oferta, os recursos captados devem se direcionados ao pagamento de boa parte da dívida e futuras aquisições. Considerando o montante captado e o pagamento já efetuado, o portfólio, atualmente composto por 6 shoppings, não deve sofrer alterações significativas. Ainda assim, consideramos que o investimento no VISC11 seja muito atrativo, dado que os shoppings são maduros, se situam em regiões bem adensadas (1 milhão de habitantes ou mais) e devem ser beneficiar da recuperação econômica nos próximos anos.

Detalhando um pouco mais o portfólio do fundo, 43% da ABL própria diz respeito ao Ilha Plaza, situado no Rio de Janeiro, 18% ao Paralela, em Salvador, 12% ao Pátio Belém e 27% distribuídos entre o West Shopping e Center Shopping Rio, no Rio de Janeiro, e Shopping Crystal, em Curitiba. Com exceção do Crystal, que se situa no bairro do Batel, região nobre da cidade, os demais shoppings são voltados para classe B e C. Todavia, segundo os dados que foram divulgados nos materiais da oferta, o NOI médio por m² do portfólio, como um todo, ultrapassa os R\$ 1.000, patamar elevado, até mesmo se comparado com outros FIIs da mesma classe ou com empresas do setor. O HGBS11, por exemplo, fica próximo de R\$ 900/m² e o da Aliansce, empresa aberta que atua nos segmentos B e C, em R\$ 1.019/m², atualizando o resultado do último relatório trimestral.

À frente da gestão do fundo está um time muito experiente, liderado por Leandro Bousquet, um dos profissionais mais reconhecidos da indústria de Shoppings. Bousquet foi CFO da BR Malls durante os anos de 2006 a 2012, acumulando, nos últimos anos, a diretoria de Aquisições da companhia.

Diante desses fatores, estamos incluindo o VISC11 em nossa carteira recomendada de Renda. Além da aderência que esse tipo de fundo possui à uma carteira voltada para distribuição de rendimentos, seja pela resiliência, seja pela correção monetária implícita, no caso deste fundo ainda há um compromisso de manutenção de um *dividend yield* mínimo de 7,25% via redução da taxa de administração se necessário for.

Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP ¹	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M ²	%	3M	12M	Ult.	Projetado
VISC11	327.287	12.174	100%	-	-	-	7,3%
HGBS11	1.284.601	13.249	111%	12,8%	28,3%	5,0%	5,8%
PQDP11	755.734	19.518	121%	14,3%	60,7%	4,8%	5,2%
JRDM11	183.136	15.610	98%	-0,7%	18,9%	4,2%	5,0%
SHPH11	520.506	58.613	147%	1,2%	16,1%	4,7%	4,7%
MÉDIA	614.253	23.833	115%	6,9%	31,0%	4,7%	5,6%
VISC11/MÉDIA	53%	-	87%	-	-	-	130%

CARACTERÍSTICAS

Código	VISC11
Categoria Anbima	Renda, Gestão Ativa, Shopping Centers
Categoria XP	Shoppings
Cota R\$	R\$ 101,80
Cota Patrimonial	R\$ 101,85
Classificação de Risco XP²	5
Data de Início	nov-17
CNPJ	175.542.740/0001-25

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vacância anunciada	n.a
Div Yield 12M	n.a
Taxa de Administração	1,35%
Taxa de Performance	n.a
Peso IFIX	n.a
Volume diário médio 3M	n.a

FUNDO: Vinci Shopping Centers FII

O Vinci Shopping Centers FII é um fundo de investimento imobiliário gerido pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em shopping centers, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos mesmos.

GESTOR : Vinci Asset

A Vinci é uma das maiores gestoras de recursos independente do Brasil com foco em investimentos alternativos. Possui mais de R\$ 20 bilhões sob gestão, com atuação nos setores de Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria.

ADMINISTRADOR: BRL Trust

Fundada em 2005, a BRL TRUST Investimentos iniciou suas atividades na prestação de serviços fiduciários em operações de crédito privado. Ao final de seu primeiro ano de funcionamento, a BRL TRUST Investimentos já contava com mais de 100 operações de crédito nas quais atuava como Interviente Fiduciário. Hoje, a BRL TRUST Investimentos é a maior administradora independente de fundos de investimento, conforme ranking divulgado pela Anbima.