



VINCI SHOPPING CENTERS FII

VISC11

SEMANA 16
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA



INTRODUÇÃO

O Vinci Shoppings Centers FII (VISC11) é um fundo de gestão ativa do segmento de shoppings centers, com a estratégia de adquirir imóveis de grande porte estrategicamente localizados, que sejam, também, shoppings maduros e dominantes, com boa localização e com uma estratégia flexível de aquisição. A estratégia do VISC11 envolve a aquisição de participações em shoppings já estabelecidos, além de desenvolver estratégias para aumentar o valor desses empreendimentos. Isso pode envolver a realização de melhorias nos shoppings, a busca por locatários de qualidade e a implementação de estratégias para melhorar o desempenho geral do portfólio de imóveis do fundo. A grande maioria dos empreendimentos do VISC11 são voltadas ao varejo, fazendo com que os seus rendimentos sejam provenientes dos aluguéis dos lojistas. Atualmente, o fundo cobra uma taxa de administração em modelo cascata, sendo uma taxa de 1,35% até R\$1 bilhão, além de 1,25% entre R\$1 bilhão e R\$2 bilhões e 1,05% sobre o que exceder R\$2 bilhões. Recentemente, o fundo realizou a venda de parte do imóvel do Shopping Ribeirão, o que permitiu o resultado gerado na transação fosse destinado a distribuição dos cotistas como rendimento.

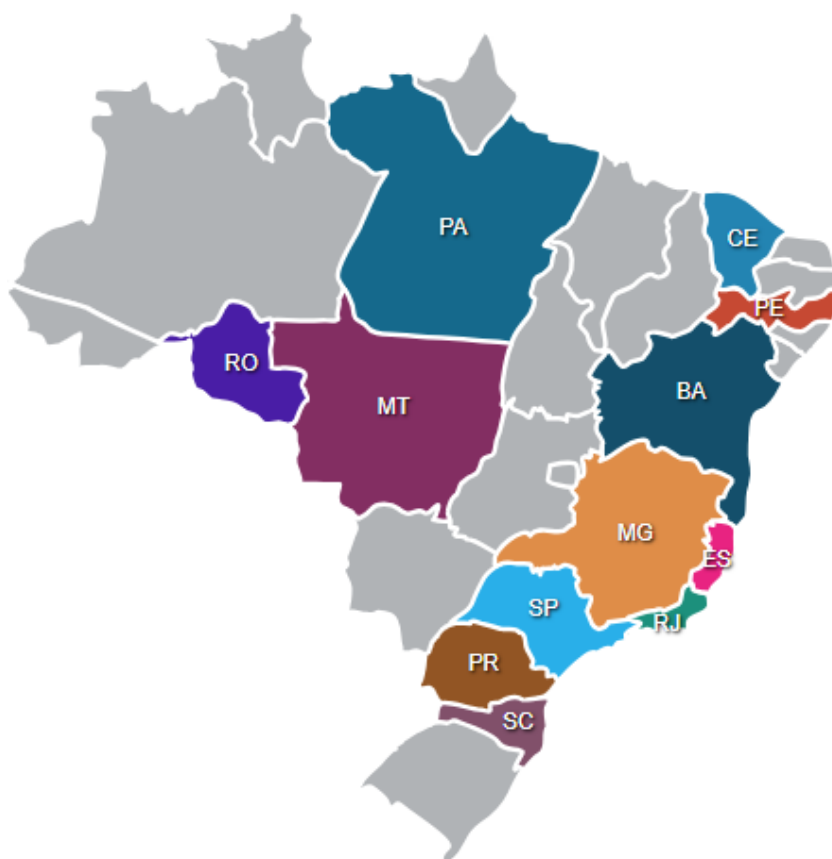
SEGMENTO

O VISC11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como renda, ou seja, ele investe em imóveis e empreendimentos imobiliários com foco na geração de renda, popularmente conhecido como “fundo de tijolo”. Em geral, shoppings centers possuem uma base de receita muito pulverizada em que os maiores locatários representam um percentual pouco relevante da receita total. Além disso, a barreira de entrada de um shopping center é alta, pois além de demandar um terreno de grande porte, o processo de aprovação de um projeto de shopping costuma ser complexo, longo e oneroso, podendo envolver contrapartidas ao Poder Público. Os contratos de locação padrão de shoppings são realizados de forma que o lojista paga o maior valor entre um aluguel mínimo e um percentual sobre suas vendas, assim em momentos de vendas menores, os shoppings recebem um aluguel mínimo e, em momentos de expansão de vendas, os shoppings recebem o aluguel percentual. Os shoppings possuem ainda receitas diversas, que não somente a receita de aluguel, e que são mais correlacionadas ao nível de atividade econômica, como estacionamento, quiosques e merchandising e, portanto, conseguem capturar aumento de receitas em momentos de maior crescimento da economia. O setor passou por uma grande transformação ao longo das últimas décadas. Quando o primeiro shopping center foi desenvolvido no Brasil na década de 1960, os shoppings eram basicamente um conjunto de lojas voltado para atender a demanda de consumo nos estabelecimentos. Os shoppings sempre foram vistos como um local seguro e agradável para as famílias que os frequentavam, tornando-se local de convivência. Com o passar do tempo, os shoppings deixaram de ser exclusivamente centros de consumo, e passaram ser local ideal para alimentação, serviços e lazer. Mais recentemente, com a revolução tecnológica e o crescimento do e-commerce, os shoppings passaram a ser utilizados também como parte da cadeia de distribuição das vendas online em suas diversas modalidades (delivery, drive thru e retirada nas lojas).



CARTEIRA

SA carteira do VISC11 é composta por 23 participações em shoppings com diferentes localidades do Brasil. O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 2,5 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,9 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 162,7 milhões, dos quais R\$ 159,5 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 3,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário



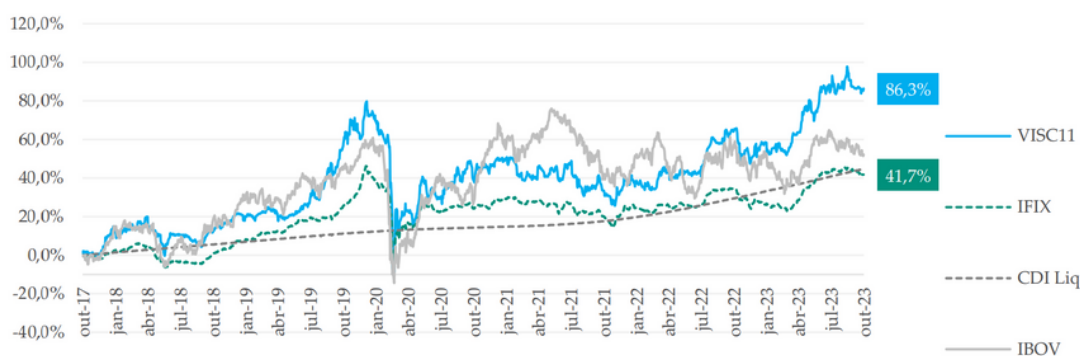
GESTÃO

A Vinci Partners, fundada em 2009, é uma renomada gestora de investimentos com uma sólida reputação no mercado financeiro. Com sede no Brasil, a empresa se destaca por sua expertise em diversas áreas, incluindo private equity, real estate, crédito privado e gestão de fundos. Com uma equipe altamente qualificada, a Vinci Partners busca constantemente oportunidades de investimento inovadoras e lucrativas para seus clientes, possuindo R\$ 65 bilhões sob gestão.

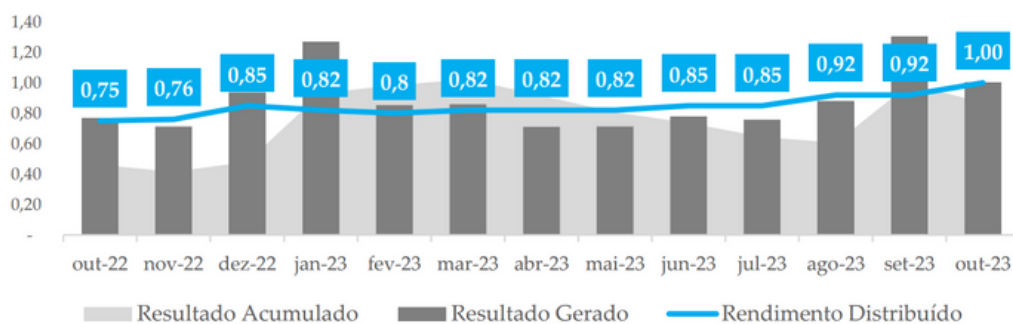


HISTÓRICO E COMPARATIVO

O VISC11 está listado na bolsa desde o ano de 2017, permitindo uma análise completa do fundo, visto que ele passou por períodos de alta e de recessão, como a pandemia da COVID-19. Desde seu início, o fundo vem apresentando um retorno superior quando comparado ao IFIX, IBOV e CDI, mostrando a eficiência da gestão do fundo. Além disso, o fundo vem conseguindo manter uma evolução na distribuição de proventos, outro fator que mostra a eficiência da gestão.



Fonte: Bloomberg



CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o VISC11 é um fundo com características particulares, com exposição a 23 shoppings, e com alta liquidez. Além disso, o fundo negocia com um pequeno ágio em relação ao seu valor patrimonial (1,02x), mesmo assim, ainda seria válido uma compra do ativo visto a grande qualidade de portfólio e o pequeno ágio em relação ao seu VPA.

Preço cota	118,50
VP cota	115,05
Dividend Yield	8,83%
P/VP	1,03



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

