



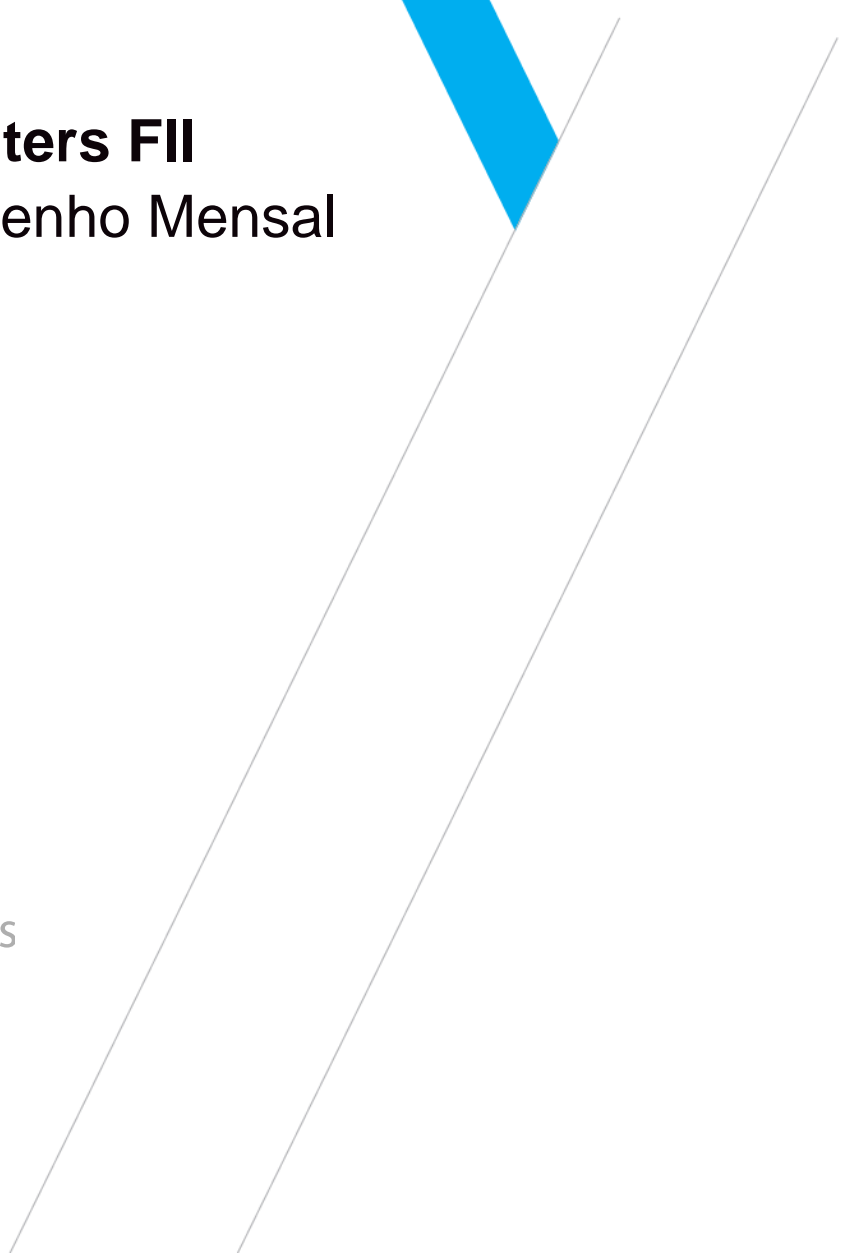
Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de março de 2020 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a fevereiro de 2019.



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

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 (31-03-20)**
R\$ 97,90
- **Valor Patrimonial da Cota (31-03-20)**
R\$ 121,97
- **Quantidade de Cotas²**
14.270.995
- **Número de Cotistas (31-03-20)²**
146.779
- **Taxa de Administração³**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 1.000.000	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000 até R\$ 2.000.000	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000,00	1,05% a.a.

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Não considera a 6ª Emissão de Cotas do Fundo

³ Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

Comentários do Gestor

Momento de Mercado – COVID-19

O mês de março caracterizou-se pelo avanço da pandemia do COVID-19, em que o Brasil, assim como o resto do mundo, passou a sentir os impactos sociais e econômicos da expansão do novo coronavírus. Em todo o país, foram estipuladas medidas de interrupção temporária de parte das atividades dos shopping centers, de forma a evitar a aglomeração de pessoas, o que impactou o desempenho dos fundos imobiliários como um todo, principalmente no segmento de shoppings.

No dia 25 de março de 2020, foi divulgado em [Relatório Extraordinário Consolidado](#), a visão da Vinci Real Estate sobre a crise sofrida pelo mercado de fundos imobiliários, os impactos nos segmentos em que atua e as ações tomadas nos fundos imobiliários que faz a gestão. Foram detalhadas também a situação de liquidez de cada um dos fundos (volume de aplicações financeiras em relação ao volume de obrigações a prazo de curto e longo prazo) e a diversificação dos portfólios, em relação aos ativos, locatários, localização, entre outros.

No mês de março o IFIX apresentou uma rentabilidade de -15,8%, enquanto o VISC11 apresentou rentabilidade de -22,2%, incluindo a variação bruta da cota e a distribuição de rendimentos no mês. O VISC11 acompanhou o comportamento dos demais fundos do segmento, onde os impactos previstos serão potencialmente maiores pela crise do COVID-19, por sofrer a consequência direta da restrição de circulação de pessoas e da determinação do Poder Público de mantê-los provisoriamente fechados. No momento, todos os shoppings do portfólio encontram-se fechados, com funcionamento apenas para serviços básicos e essenciais como farmácias e supermercados, assim como operações de alimentação que podem funcionar no formato de *delivery* ou *take away*, conforme [Fato Relevante](#) comunicado em 23/03/2020.

Neste momento, nosso time de gestão está monitorando os impactos da crise em todos nossos fundos e tomando as medidas necessárias, diretamente ou através dos administradores dos ativos, para minimizar os seus efeitos em cada um de nossos fundos. No caso dos shopping centers, as administradoras em sua totalidade têm feito esforços para redução das despesas condominiais e do fundo de promoção e, conseqüentemente, o custo de ocupação para o lojista. Em relação a cobrança dos aluguéis, as administradoras têm adotado diferentes posições, variando em relação à situação específica de cada shopping. Em linhas gerais, os aluguéis têm sido negociados com desconto ou postergados mediante a adimplência dos boletos de condomínio e fundo de promoção.

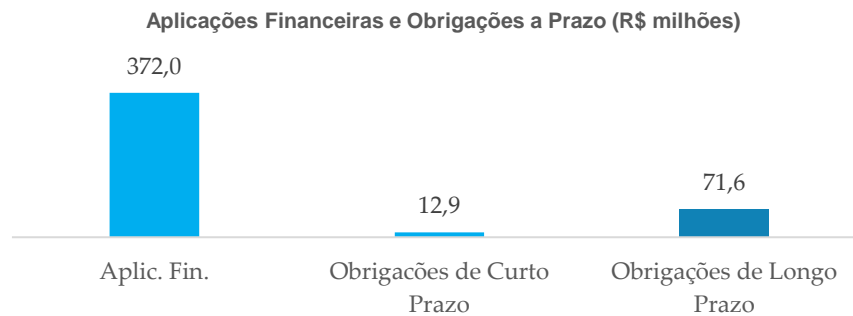
O Fundo anunciou em 31/03/2020 os rendimentos do mês de março de R\$ 0,30/cota que, conforme antecipado [Comunicado ao Mercado](#) na data de 25/03/2020, foi equivalente a uma rentabilidade da aplicação da cota pelo CDI, líquido de impostos. A metodologia descrita foi definida para o mês de março e será revista a cada mês.

Vinci Shopping Centers FII

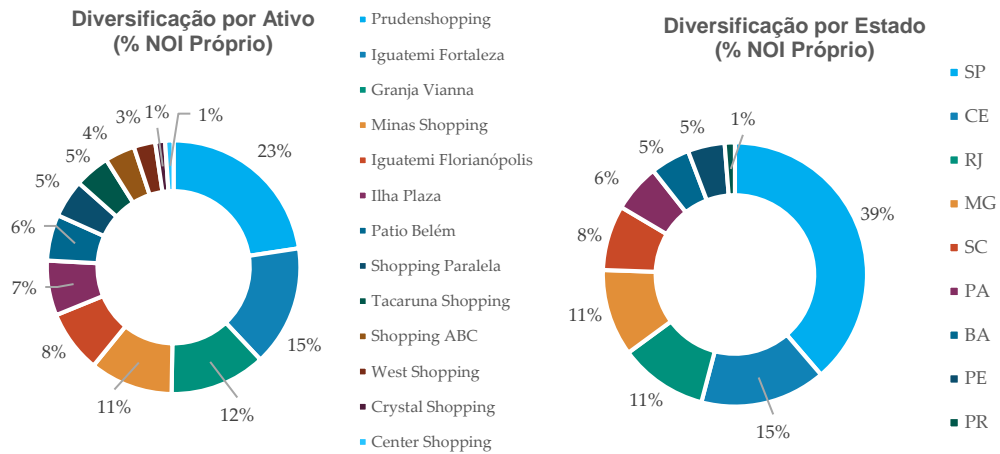
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

O VISC11, na data base de 31/03/2020 apresentava cerca de R\$ 372,0 milhões alocados em aplicações financeiras, enquanto aproximadamente R\$ 84,5 milhões são referentes a obrigações a prazo (dos quais apenas R\$ 12,9 milhões apresentam vencimento em até 12 meses), o que caracteriza a situação extremamente favorável de liquidez do fundo.



O Vinci Shopping Centers apresenta um portfólio com 13 shoppings de qualidade, localizados em 9 estados do Brasil, administrados por 7 administradoras distintas. É do entendimento da gestão que os impactos da crise serão de diferentes magnitudes em cada região do país, e por este motivo, a diversificação pode ser um diferencial neste momento de crise. Abaixo segue a distribuição do NOI do portfólio do VISC por ativo e por estado.



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 8.270 mil, o equivalente a R\$ 0,58/cota e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 8.790 mil, o equivalente a R\$ 0,62/cota.

A distribuição de rendimentos referente ao mês de março foi R\$ 0,30/cota, totalizando no mês R\$ 4.281 mil, que seguiu a política de rendimentos de março, detalhada no [Comunicado ao Mercado](#) de 25/03/2020 e descrita anteriormente neste relatório.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 8.014 mil, equivalente a R\$ 0,56/cota.

Resultado do Fundo	Março 2020 (R\$ mil)	Março 2020 (R\$/cota)	Acumulado 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	8.790	0,62	0,80	0,57
Resultado Financeiro	491	0,03	-0,00	0,09
Receita Financeira	882	0,06	0,04	0,13
Despesa Financeira	-391	-0,03	-0,04	-0,03
Taxa de Administração	-1.694	-0,12	-0,13	-0,08
Administrador e Escriturador	-171	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.523	-0,11	-0,12	-0,07
Outras Receitas/ Despesas	683	0,05	0,01	-0,02
Resultado Total	8.270	0,58	0,68	0,59
Rendimentos a serem distribuídos	4.281	0,30	0,52	0,63

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.025	0,28
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	3.989	0,28
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	8.014	0,56

Estimativa de Rendimentos

Conforme detalhado em [Comunicado ao Mercado](#) de 25/03/2020, em função da difícil mensuração dos impactos da crise do COVID-19, os rendimentos do Fundo serão definidos mensalmente e serão oportunamente comunicados ao mercado.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

Rentabilidade

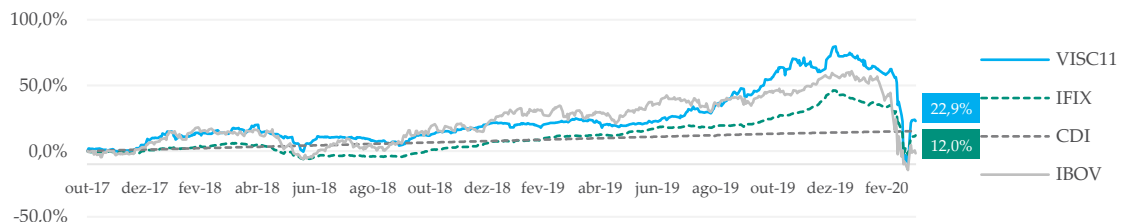
Rentabilidade	Março 20	Acumulado 2020	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	126,24	138,93	126,50	108,00	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	97,90	97,90	97,90	97,90	97,90	97,90
Rentabilidade Bruta						
Varição Bruta da Cota	-22,4%	-29,5%	-22,6%	-9,4%	-7,6%	-2,1%
Rendimentos e Outros ²	0,2%	0,9%	0,5%	4,3%	16,4%	25,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-22,2%	-28,6%	-22,1%	-5,1%	8,8%	22,9%
IFIX ³	-15,8%	-22,0%	-18,5%	-6,1%	6,7%	12,0%
IBOVESPA ⁴	-29,9%	-36,9%	-36,8%	-29,6%	-15,2%	-1,7%
Rentabilidade Líquida						
Varição Líquida da Cota	-22,4%	-29,5%	-22,6%	-9,4%	-7,6%	-2,1%
Rendimentos e Outros	0,2%	0,9%	0,5%	4,3%	16,4%	25,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-22,2%	-28,6%	-22,1%	-5,1%	8,8%	22,9%
CDI Líquido ⁶	0,3%	0,9%	0,5%	2,1%	9,8%	12,9%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de março cotada na B3 a R\$ 97,90, uma variação de -22,4% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou uma rentabilidade de -22,2% no mês.

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 22,9%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 12,0%. 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 22,9% representando 177,1 % do CDI líquido no período.

Rentabilidade Bruta do Fundo



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, 5ª e 6ª 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

MARÇO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.401.411.709
Número de Cotistas	146.779
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	8.468
Giro (% de cotas negociadas no mês)	13%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 146.779 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de R\$ 1,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 8.468 mil, o que representou um giro equivalente a 13% das cotas do Fundo.

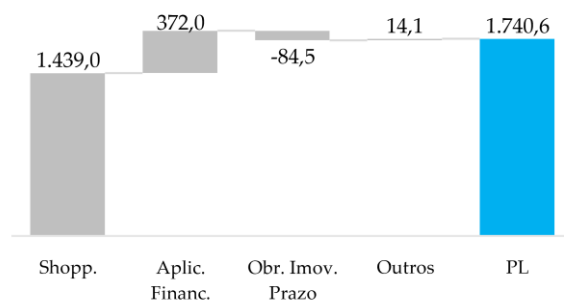
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 1.740,6 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 1.439,0 milhões.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 372 milhões, que incluem títulos públicos, fundos referenciados DI com liquidez imediata e cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez, que atualmente representam 3,2% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode se tornar mais relevante nos próximos meses através de alocações táticas.

O Fundo possui R\$ 84,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias do Fundo, dos quais apenas R\$ 12,9 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	1.439,0	100,8
Aplicações Financeiras	372,0	26,1
Obrigações Imóveis a Prazo	-84,5	-5,9
A Pagar / Receber	14,1	1,0
Patrimônio Líquido	1.740,6	122,0



Fonte: Administrador

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

Conforme Comunicado divulgado no dia 30 de março de 2020, a Assembleia Geral de cotistas, em que seria deliberada a aquisição de até 100% das cotas do FII IPS PB, foi postergada para o dia 29 de maio de 2020. Esse adiamento se faz necessário em função da postergação da negociação com o vendedor da transação para melhor avaliação dos impactos do coronavírus (COVID-19) no setor de shopping centers e nos fundos imobiliários.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

As matérias de deliberação constantes do Edital de Convocação datado de 18 de fevereiro de 2020 (“Edital de Convocação”) permanecem inalteradas.

Adicionalmente, eventuais procurações ou manifestações de voto já encaminhadas pelos cotistas continuam plenamente válidas, sendo que os procedimentos para eventual representação dos demais cotistas por meio de procuração, ou ainda, por meio do encaminhamento de manifestação de voto, permanecerão disponíveis, assim como a procuração concedida através de acesso digital, no link <https://votodigital.alfm.adv.br/pesquisas/49/>.

Indicadores Operacionais

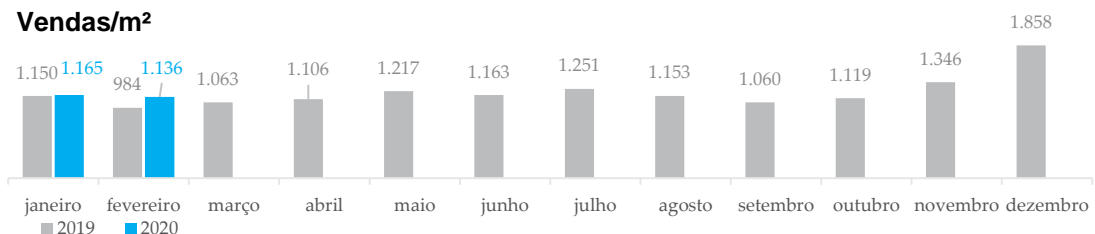
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de **fevereiro de 2019**.

- As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.135,6/m², um crescimento de 15,4% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- A inadimplência líquida do mês foi de 1,3%, 4,6 pontos percentuais abaixo que o mesmo período do ano anterior.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,8%, 0,3 pontos percentuais acima que do mês anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 7,6 % em comparação ao mesmo mês do ano anterior.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 3,4% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.
- O fluxo de veículos no mês de fevereiro apresentou um crescimento de 4,0% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

Vendas

	Fevereiro 2020	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	122,0	145,4%	241,2	123,7%
Vendas Totais / m ²	1.135,6	15,4%	1.150,4	7,8%

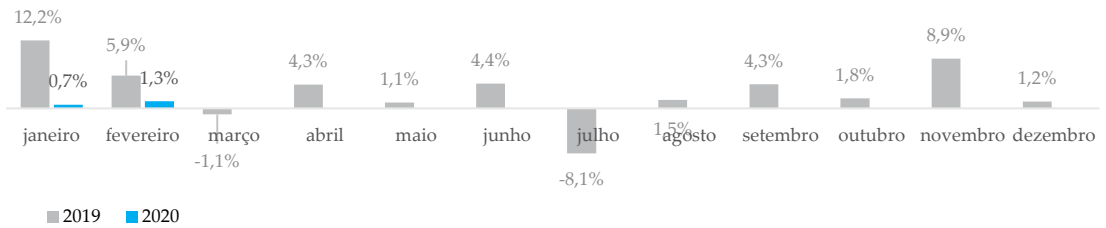
Vendas/m²



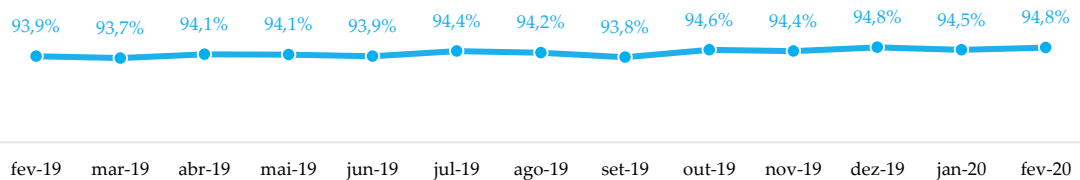
Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

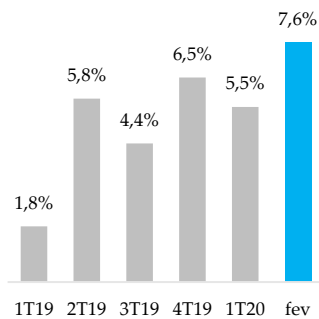
Inadimplência Líquida



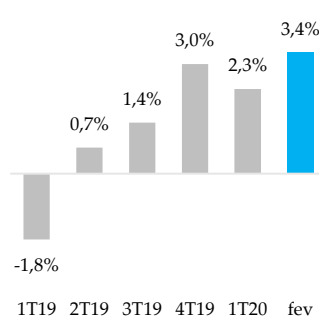
Taxa de Ocupação



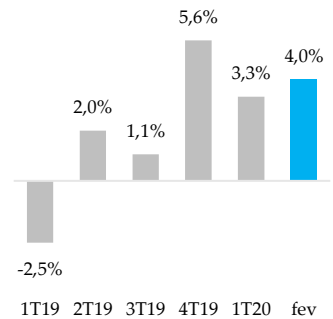
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 13 shoppings em 9 diferentes estados, administrados por 7 administradoras distintas, totalizando mais de 106 mil m² de ABL própria.

100,0% do Prudenshopping



Localização:
Presidente Prudente, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 32.374
Ano de Inauguração:
1990

49,0% do Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 30.376
Ano de Inauguração:
2010

15,0% do Shopping Iguatemi Fortaleza



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.¹
ABL Total (m²): 90.103
Ano de Inauguração:
1982

19,1% do Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 45.749
Ano de Inauguração:
1991

34,4% do Shopping Ilha Plaza



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 21.678
Ano de Inauguração:
1992

10,0% do Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 44.829
Ano de Inauguração:
1997

30,0% do Shopping Iguatemi Florianópolis



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 21.132
Ano de Inauguração:
2007

11,0% do Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 40.191
Ano de Inauguração:
2009

7,3% do Shopping ABC²



Localização:
Santo André, SP
Adm: AD Malls
ABL Total (m²): 47.375
Ano de Inauguração:
1996

7,5% do West Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 42.390
Ano de Inauguração:
1997

¹ Shopping Centers Iguatemi S.A.

² Considera a aquisição do Shopping ABC, realizada no dia 05/02/2020

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

21,4% do Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 21.648
Ano de Inauguração:
1993

17,5% do Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.124
Ano de Inauguração:
1996

7,5% do Center Shopping Rio



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 17.191
Ano de Inauguração:
2001

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2020

Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

ri@vincishopping.com.br

+55 21 2159 6225

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
780 Third Avenue, 25th Floor
10017