



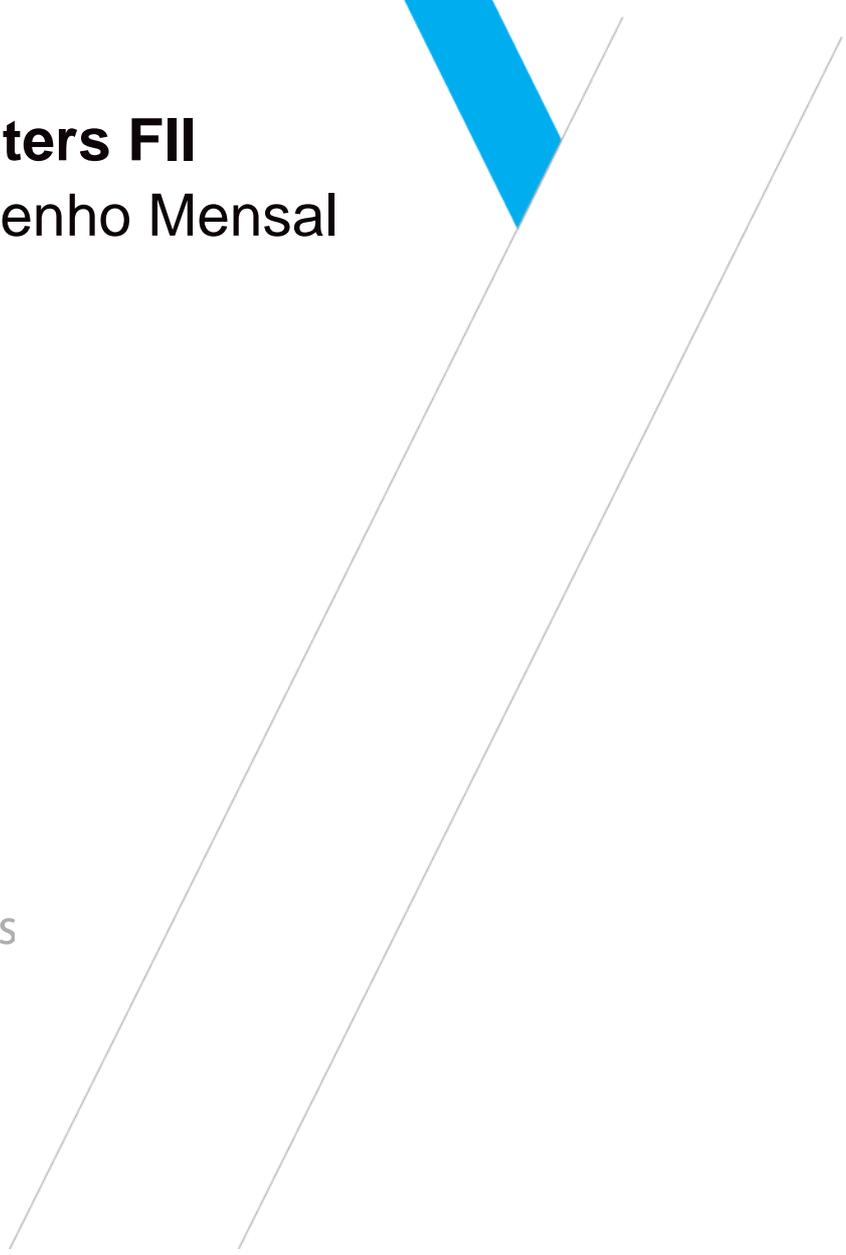
# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020



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



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 Cota<sup>1</sup> (29-05-20)**  
R\$ 97,37
- **Valor Patrimonial da Cota (29-05-20)**  
R\$ 121,43
- **Quantidade de Cotas**  
14.270.995
- **Número de Cotistas (29-05-20)**  
150.566
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
Até R\$ 1 bilhão	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão até R\$ 2 bilhões	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2 bilhões	1,05% a.a.

### Destaques

- 32%** REABERTURA DOS SHOPPINGS (% DA RECEITA)

O Prudenshopping e o Shopping Crystal reabriram em 25 de maio e 2 de junho e, com o Iguatemi Florianópolis, reaberto em 22 de abril, somam 3 shoppings em funcionamento e representam cerca de 32% da receita esperada do Fundo<sup>3</sup>.
- 0,23** DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

A distribuição de rendimentos do Fundo para o mês de maio seguiu a mesma política adotada no mês anterior, equivalente à aplicação da cota patrimonial pelo CDI no período, líquido de impostos, que foi equivalente a R\$ 0,23/cota.
- 150** NÚMERO DE COTISTAS (MIL)

O Fundo ultrapassou a marca de 150 mil cotistas no mês de maio, sendo um dos fundos imobiliários com maior número de investidores da B3.

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

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

<sup>3</sup> Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

#### Comentários do Gestor

#### Momento de Mercado – COVID-19

O mês de maio foi caracterizado pela continuidade da pandemia do COVID-19. Alguns países do mundo começaram a relaxar as medidas de restrição com planejamentos faseados e atrelados à evolução da curva de contaminação. Em relação ao Brasil, e especificamente ao setor de shoppings, já tivemos a reabertura de centros comerciais em cidades que apresentam situações melhores em relação à pandemia. Atualmente, 248 shoppings localizados em 15 estados e 111 municípios encontram-se em operação, o que corresponde a 43% dos shoppings no país. Os shoppings abertos têm adotado medidas sanitárias e de segurança atendendo aos requisitos do Poder Público, bem como orientações dos órgãos de saúde e da ABRASCE. Dentre os ativos do portfólio do Fundo, o Prudenshopping, o Iguatemi Florianópolis e o Shopping Crystal estão abertos e representam 32% da receita esperada do Fundo. Segue abaixo um resumo da situação de cada shopping do portfólio do Fundo:

Shopping	Fechamento	Reabertura	Status Atual	% NOI <sup>1</sup>
Iguatemi Florianópolis	18/mar/20	22/abr/20	Em funcionamento <sup>2</sup>	8%
Shopping Crystal	20/mar/20	25/mar/20	Em funcionamento <sup>2</sup>	1%
Prudenshopping	23/mar/20	01/jun/20	Em funcionamento <sup>2</sup>	23%
Pátio Belém	20/mar/20	-	Abertura autorizada para 06/06 <sup>3</sup>	6%
Iguatemi Fortaleza	20/mar/20	-	Expectativa 08/06 <sup>4</sup>	15%
Granja Vianna	20/mar/20	-	Expectativa 15/06 <sup>4</sup>	12%
Shopping ABC	20/mar/20	-	Expectativa 15/06 <sup>4</sup>	4%
West Shopping	18/mar/20	-	Expectativa 15/06 <sup>4</sup>	3%
Center Shopping	18/mar/20	-	Expectativa 15/06 <sup>4</sup>	1%
Ilha Plaza	18/mar/20	-	Expectativa 15/06 <sup>4</sup>	7%
Paralela Shopping	21/mar/20	-	Expectativa 20/06 <sup>4</sup>	5%
Minas Shopping	20/mar/20	-	Expectativa 22/06 <sup>4</sup>	11%
Tacaruna	21/mar/20	-	Sem previsão de reabertura até o momento.	5%

<sup>1</sup> Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

<sup>2</sup> Os shoppings estão funcionando em horário reduzido e seguem rígido protocolo de reabertura, que visa preservar a saúde e o bem-estar de todos os clientes, lojistas, colaboradores e parceiros. As operações nos segmentos de alimentação e entretenimento seguem as restrições impostas pelas autoridades locais.

<sup>3</sup> Decreto municipal autorizando a reabertura ao público divulgado em Diário Oficial do Município de Belém em 05/06/2020

<sup>4</sup> Informação baseada em notícias, visão das administradoras e/ou contatos com Poder Público

## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

Permanecemos monitorando os impactos da crise em todos nossos ativos e tomando as medidas necessárias, diretamente ou através das administradoras dos shoppings, buscando minimizar seus efeitos. O foco nas cobranças dos últimos meses foi voltado aos boletos de condomínio para preservar a integridade do equipamento e preparar os shoppings para a reabertura. Neste período, as cobranças de aluguel mínimo e fundo de promoção foram isentas e foram cobrados apenas o valor de condomínio reduzido e o aluguel percentual.

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 29/05/2020, a Vinci Partners, por sua mera liberalidade, diferiu o recebimento de 50% da parcela da Taxa de Administração a que faz jus em relação ao mês de maio, sendo que o referido montante será pago ao Gestor em 3 parcelas iguais, nos meses de outubro, novembro e dezembro de 2020. Destacamos que tal diferimento se dá em decorrência da redução temporária das receitas oriundas dos shopping centers integrantes do portfólio do Fundo, em função da prorrogação das medidas de restrição por determinados Estados ou Municípios, que prolongaram o período de fechamento dos shopping centers e que esperamos que até outubro esta situação esteja normalizada.

Neste relatório apresentamos os dados de mercado do Fundo na B3 e as informações financeiras referentes ao mês de maio, enquanto os indicadores operacionais dos shoppings dizem respeito ao mês de abril. É importante destacar que os shoppings do portfólio do Fundo permaneceram fechados durante todo o mês de abril, com exceção do Iguatemi Florianópolis que teve suas atividades retomadas em 22 de abril, o que trouxe impactos relevantes para os indicadores operacionais do portfólio.

## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

#### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 168 mil, o equivalente a R\$ 0,01/cota, e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 383 mil, o equivalente a R\$ 0,03/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 2.659 mil, equivalente a R\$ 0,19/cota.

Resultado do Fundo	Maio 2020 (R\$ mil)	Maio 2020 (R\$/cota)	Acumulado 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	383	0,03	0,51	0,54
Resultado Financeiro	673	0,05	0,03	0,09
Receita Financeira	1.031	0,07	0,06	0,12
Despesa Financeira	-359	-0,03	-0,03	-0,03
Taxa de Administração	-786	-0,06	-0,11	-0,08
Administrador e Escriturador	-153	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-633	-0,04	-0,10	-0,07
Outras Receitas/Despesas	-103	-0,01	0,00	-0,02
<b>Resultado Total</b>	<b>168</b>	<b>0,01</b>	<b>0,43</b>	<b>0,56</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>3.282</b>	<b>0,23</b>	<b>0,41</b>	<b>0,60</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	5.774	0,40
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-3.115	-0,22
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>2.659</b>	<b>0,19</b>

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



<sup>1</sup> Resultados extraordinários gerados em função das vendas parciais dos shoppings Tacaruna e Ilha Plaza

# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

### Estimativa de Rendimentos

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.

### Rentabilidade

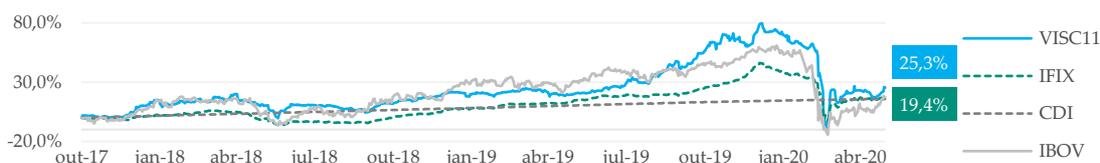
Rentabilidade	Maio 20	Acumulado 2020	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	97,88	138,93	126,50	108,00	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	99,37	99,37	99,37	99,37	99,37	99,37
<b>Rentabilidade Bruta</b>						
Varição Bruta da Cota	1,5%	-28,5%	-21,4%	-8,0%	-6,3%	-0,6%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,2%	1,3%	0,9%	4,8%	17,2%	26,0%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>1,8%</b>	<b>-27,2%</b>	<b>-20,5%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>10,9%</b>	<b>25,3%</b>
IFIX <sup>3</sup>	2,1%	-16,9%	-13,1%	0,1%	13,7%	19,4%
IBOVESPA <sup>4</sup>	8,6%	-24,4%	-24,4%	-15,7%	1,5%	17,6%
<b>Rentabilidade Líquida</b>						
Varição Líquida da Cota	1,2%	-28,5%	-21,4%	-8,0%	-6,3%	-0,6%
Rendimentos e Outros	0,2%	1,3%	0,9%	4,8%	17,2%	26,0%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>1,5%</b>	<b>-27,2%</b>	<b>-20,5%</b>	<b>-3,1%</b>	<b>10,9%</b>	<b>25,3%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,2%	1,3%	1,0%	2,6%	10,3%	13,4%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio cotada na B3 a R\$ 99,37, uma variação positiva de 1,5% que, somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,8% no mês.

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 25,3%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 19,4%. 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 25,3% representando 716,0% do CDI líquido no período.

### Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

<sup>1</sup> Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

<sup>4</sup> Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

<sup>5</sup> Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

<sup>6</sup> 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 2020

#### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.421.391
Número de Cotistas	150.566
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.584
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de maio com 150.566 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de R\$ 1,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 2.584 mil, o que representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.

#### Carteira do Fundo

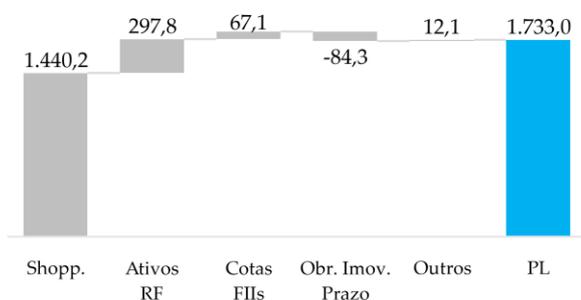
O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 1.733,0 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 1.440,2 milhões.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 364,9 milhões, dos quais R\$ 297,8 milhões são títulos públicos, fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 67,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez, que atualmente representam 3,9% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode sofrer variação nos próximos meses através de alocações táticas.

O Fundo possui R\$ 84,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias do Fundo, dos quais apenas R\$ 13,4 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	1.440,2	100,9
Ativos de Renda Fixa	297,8	20,9
Cotas de FIIs	67,1	4,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-84,3	-5,9
A Pagar / Receber	12,1	0,8
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.733,0</b>	<b>121,4</b>

Fonte: Administrador



## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

#### Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de **abril de 2020**. Vale reforçar que todos os shoppings do portfólio tiveram seus fechamentos decretados pelo Poder Público entre os dias 18 e 23 do mês de março e estiveram fechados desde então, com exceção do Iguatemi Florianópolis que teve suas atividades retomadas em 22 de abril, o que impactou de forma relevante os indicadores operacionais do portfólio.

- As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 157,5/m<sup>2</sup>, uma redução de 85,8% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, em função do período de interrupção das atividades dos shoppings.
- A inadimplência líquida do mês foi de 49,6%, um aumento de 45,3 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior. Embora os shoppings tenham reduzido de forma significativa os custos condominiais e concedido descontos relevantes de aluguel nesse período de crise, a inadimplência foi elevada e muitos lojistas priorizaram o pagamento do condomínio, que teve uma inadimplência menor, na ordem de 33%.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,3%, uma redução de 0,4 ponto percentual em relação ao mês anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou redução de 51,3% em comparação ao mesmo mês do ano anterior em função principalmente dos descontos concedidos em decorrência das lojas que não tiveram autorização para funcionamento.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram redução de 66,2% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, tendo as lojas autorizadas ao funcionamento uma queda acentuada no período de interrupção das atividades dos shoppings em que não ocorreram vendas.
- O fluxo de veículos no mês de abril apresentou uma redução de 82,3% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, em função do período de interrupção das atividades dos shoppings.

#### Vendas

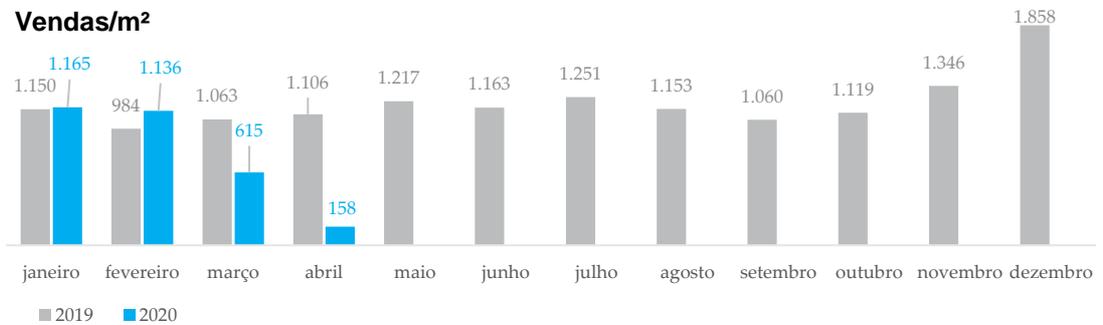
	Abril 2020	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	16,9	-69,2%	324,2	49,8%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	157,5	-85,8%	768,3	-28,6%

# Vinci Shopping Centers FII

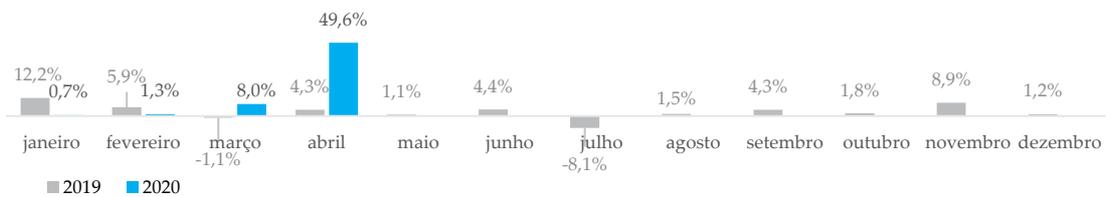
## Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

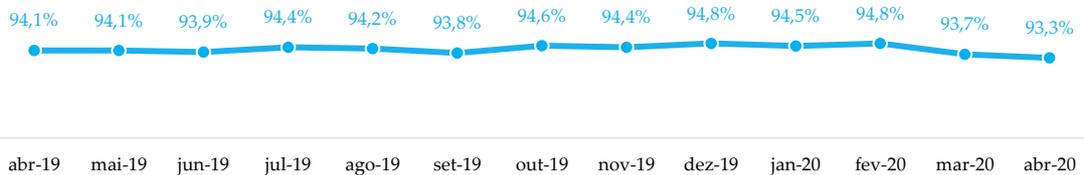
### Vendas/m²



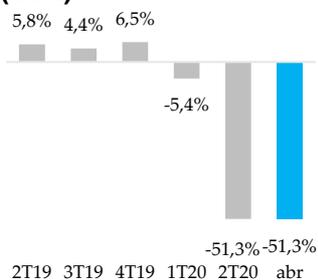
### Inadimplência Líquida



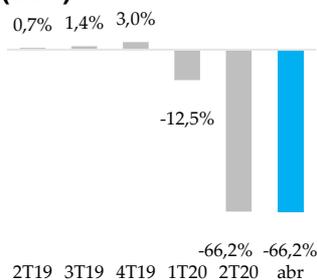
### Taxa de Ocupação



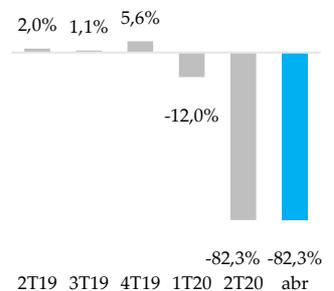
### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



### Fluxo de Veículos (%)



## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 m<sup>2</sup> de ABL própria.

#### 100,0% do Prudenshopping



**Localização:**  
Pres. Prudente, SP  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 32.374  
**Inauguração:** 1990  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 23%

#### 49,0% do Shopping Granja Vianna



**Localização:**  
Cotia, SP  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 30.376  
**Inauguração:** 2010  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 12%

#### 15,0% do Shopping Iguatemi Fortaleza



**Localização:**  
Fortaleza, CE  
**Adm:** SCI S.A.<sup>2</sup>  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 90.103  
**Inauguração:** 1982  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 15%

#### 19,1% do Minas Shopping



**Localização:**  
Belo Horizonte, MG  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 45.749  
**Inauguração:** 1991  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 11%

#### 34,4% do Shopping Ilha Plaza



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Soul Malls  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.678  
**Inauguração:** 1992  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 7%

#### 10,0% do Shopping Tacaruna



**Localização:**  
Recife, PE  
**Adm:** Tmall  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 44.829  
**Inauguração:** 1997  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 5%

#### 30,0% do Shopping Iguatemi Florianópolis



**Localização:**  
Florianópolis, SC  
**Adm:** Lumine  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.132  
**Inauguração:** 2007  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 8%

#### 11,0% do Shopping Paralela



**Localização:**  
Salvador, BA  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 40.191  
**Inauguração:** 2009  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 5%

#### 7,3% do Shopping ABC



**Localização:**  
Santo André, SP  
**Adm:** AD Malls  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 47.375  
**Inauguração:** 1996  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 4%

#### 7,5% do West Shopping



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 42.390  
**Inauguração:** 1997  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 3%

<sup>1</sup> Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

<sup>2</sup> Shopping Centers Iguatemi S.A.

## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

#### 21,4% do Pátio Belém



**Localização:**  
Belém, PA  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m²):** 21.648  
**Inauguração:** 1993  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 6%

#### 17,5% do Shopping Crystal



**Localização:**  
Curitiba, PR  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.124  
**Inauguração:** 1996  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 1%

#### 7,5% do Center Shopping Rio



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 17.191  
**Inauguração:** 2001  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 1%

<sup>1</sup> Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2020

#### Glossário

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

#### Contato RI

[ri@vincishopping.com.br](mailto: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