



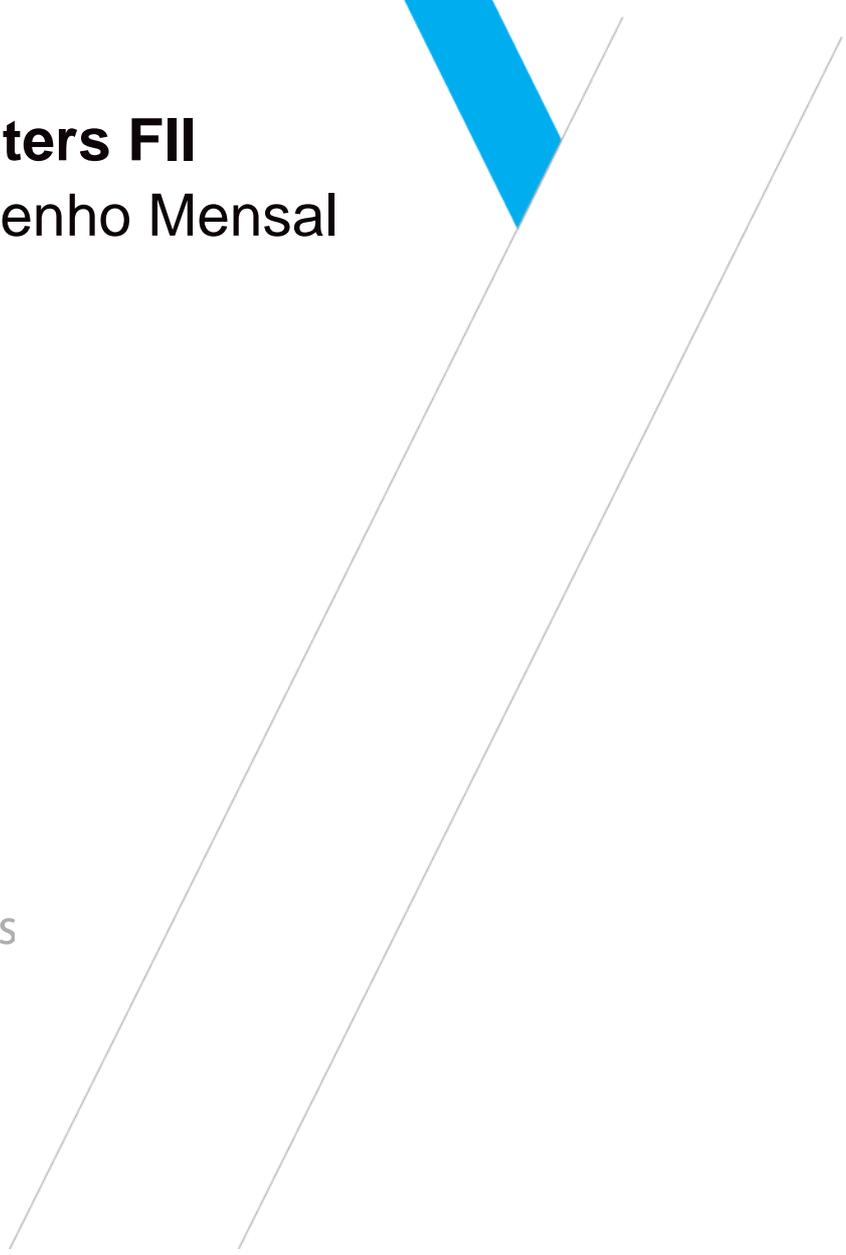
Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020



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



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 (30-06-20)**
R\$ 103,17
- **Valor Patrimonial da Cota (30-06-20)**
R\$ 121,57
- **Quantidade de Cotas**
14.270.995
- **Número de Cotistas (30-06-20)**
159.514
- **Taxa de Administração²**

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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Comentários do Gestor

Momento de Mercado – COVID-19

No mês de junho, observamos uma melhora da situação de combate a pandemia do COVID-19 de forma global, tendo diversos países já iniciado o relaxamento das medidas de restrição às atividades econômicas. Em relação ao Brasil e, especificamente ao setor de shoppings centers, ocorreu a reabertura da maioria dos centros comerciais. Atualmente, 374 shoppings localizados em 19 estados e 142 municípios encontram-se em operação, o que corresponde a 65% dos shoppings no país. No entanto, por consequência do aumento do número de casos e da intensificação do uso da rede hospitalar em algumas em algumas regiões do país, 47 municípios que haviam autorizado a reabertura de shoppings voltaram a restringir o funcionamento destes novamente, razão pela qual 129 shoppings foram fechados.

Em relação aos ativos do portfólio do Fundo, 9 dos 13 shoppings estão abertos e representam 61% da receita imobiliária do Fundo. Dos demais shoppings do portfólio, 2 já estiveram abertos e voltaram a fechar (Prudenshopping e Shopping Crystal), enquanto outros 2 shoppings ainda não reabriram (Minas Shopping e Shopping Paralela). Os shoppings abertos têm adotado medidas sanitárias e de segurança, atendendo às orientações dos órgãos de saúde, da ABRASCE, bem como aos requisitos do Poder Público que envolvem, entre outras, a redução do horário de funcionamento, restrições às atividades de lazer e limitações às operações de alimentação. A situação atual dos shoppings do Portfólio é a seguinte:

Shopping	1º Fechamento	1ª Reabertura	2º Fechamento	2ª Reabertura	Status Atual	% NOI
Pátio Belém	20/mar	05/jun	-	-	Em funcionamento ^{2 3}	5,9%
Iguatemi Fortaleza	20/mar	08/jun	-	-	Em funcionamento ²	15,4%
West Shopping	18/mar	11/jun	-	-	Em funcionamento ²	2,7%
Center Shopping	18/mar	11/jun	-	-	Em funcionamento ²	1,1%
Ilha Plaza	18/mar	11/jun	-	-	Em funcionamento ^{2 3}	7,0%
Shopping ABC	20/mar	15/jun	-	-	Em funcionamento ²	3,8%
Granja Vianna	20/mar	16/jun	-	-	Em funcionamento ²	12,3%
Tacaruna	21/mar	22/jun	-	-	Em funcionamento ²	4,5%
Iguatemi Florianópolis	18/mar	22/abr	24/jun	30/jun	Em funcionamento ²	8,0%
Shopping Paralela	21/mar	-	-	-	Expectativa 08/07 ⁴	4,8%
Minas Shopping	20/mar	-	-	-	Sem previsão de reabertura	10,6%
Prudenshopping	23/mar	01/jun	15/jun	-	Sem previsão de reabertura	22,6%
Shopping Crystal	20/mar	25/mai	01/jul	-	Sem previsão de reabertura	1,3%

¹ Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

² 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.

³ Operações de alimentação em funcionamento com medidas sanitárias como distanciamento entre mesas.

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

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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. Dando seguimento à estratégia adotada nos últimos meses, o foco das administradoras no mês de maio (competência) foi voltado ao recebimento dos boletos de condomínio, com o objetivo de preservar os ativos e manter os shoppings em operação e prepará-los para eventual reabertura. Neste período, as cobranças de aluguel mínimo e fundo de promoção foram em sua grande maioria isentas, tendo sido cobrados os valores de condomínio reduzido e o aluguel percentual dos segmentos considerados essenciais pelo Poder Público que puderam permanecer em operação. Mesmo no caso dos shoppings que reabriram, as políticas de cobrança de aluguel envolveram descontos expressivos ou postergação dos vencimentos para datas futuras em função da grave situação que os lojistas se encontram e das limitações impostas para a operação dos shoppings, que nesse início acabam por ter um fluxo de pessoas reduzido. Estas políticas de cobrança de aluguel visam, também, a retenção dos lojistas nos shoppings, estratégia que pode ser comprovada pela resiliência na taxa de ocupação do portfólio mesmo no período de crise e até um crescimento na mesma no mês de maio.

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 30/06/2020, a Vinci Partners, por sua mera liberalidade, diferiu o recebimento de 25% da parcela da Taxa de Administração a que faz jus em relação ao mês de junho, 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 junho, enquanto os indicadores operacionais dos shoppings dizem respeito ao mês de maio. É importante destacar que, com exceção do Iguatemi Florianópolis, que teve suas atividades retomadas em 22 de abril, e do Shopping Crystal, que esteve aberto por 5 dias no mês de maio, os shoppings do portfólio do Fundo permaneceram fechados durante todo o mês de maio, o que trouxe impactos relevantes para os indicadores operacionais e no resultado caixa do Fundo. Além disso, como estratégia alinhada com os administradores, resultados gerados em alguns shoppings ficaram retidos nos consórcios para fazer face a eventuais necessidades de aportes condominiais. Caso os aportes não sejam necessários, os saldos retidos serão distribuídos ao fundo.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 1.250 mil, o equivalente a R\$ 0,09/cota, e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 821 mil, o equivalente a R\$ 0,06/cota. Vale lembrar que no mês de junho são recebidos os alugueis referentes ao mês de maio, período em que a maioria absoluta do portfólio esteve fechada e, com isso, o aluguel cobrado foi limitado aos shoppings que estiveram abertos e às operações essenciais dos shoppings que não puderam abrir, ainda assim com descontos relevantes ou somente a cobrança do aluguel percentual.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 1.197 mil, equivalente a R\$ 0,08/cota.

Resultado do Fundo	Junho 2020 (R\$ mil)	Junho 2020 (R\$/cota)	Acumulado 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	821	0,06	0,44	0,53
Resultado Financeiro	1.626	0,11	0,04	0,09
Receita Financeira	1.985	0,14	0,08	0,12
Despesa Financeira	-359	-0,03	-0,03	-0,03
Taxa de Administração	-1.104	-0,08	-0,11	-0,08
Administrador e Escriturador	-154	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-950	-0,07	-0,10	-0,07
Outras Receitas/Despesas	-93	-0,01	0,00	-0,02
Resultado Total	1.250	0,09	0,37	0,54
Rendimentos a serem distribuídos	2.711	0,19	0,38	0,59

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.659	0,19
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.462	-0,10
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.197	0,08

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



¹ Resultados extraordinários gerados em função das vendas parciais dos shoppings Tacaruna e Ilha Plaza

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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	Junho 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	99,37	138,93	126,50	108,00	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	103,17	103,17	103,17	103,17	103,17	103,17
Rentabilidade Bruta						
Varição Bruta da Cota	3,8%	-25,7%	-18,4%	-4,5%	-2,7%	3,2%
Rendimentos e Outros ²	0,2%	1,5%	1,2%	5,2%	18,1%	27,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	4,0%	-24,3%	-17,2%	0,7%	15,4%	30,4%
IFIX ³	5,6%	-12,2%	-8,2%	5,7%	20,1%	26,1%
IBOVESPA ⁴	8,8%	-17,8%	-17,7%	-8,3%	10,4%	27,9%
Rentabilidade Líquida						
Varição Líquida da Cota	3,1%	-25,7%	-18,4%	-4,5%	-2,7%	2,5%
Rendimentos e Outros	0,2%	1,5%	1,2%	5,2%	18,1%	27,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	3,3%	-24,3%	-17,2%	0,7%	15,4%	29,7%
CDI Líquido ⁶	0,2%	1,5%	1,1%	2,8%	10,5%	13,6%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho cotada na B3 a R\$ 103,17, uma variação positiva de 3,8% que, somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 4,0% no mês.

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 30,4%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 26,1%. 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 29,7% representando 218,2% 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, 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 Junhor 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

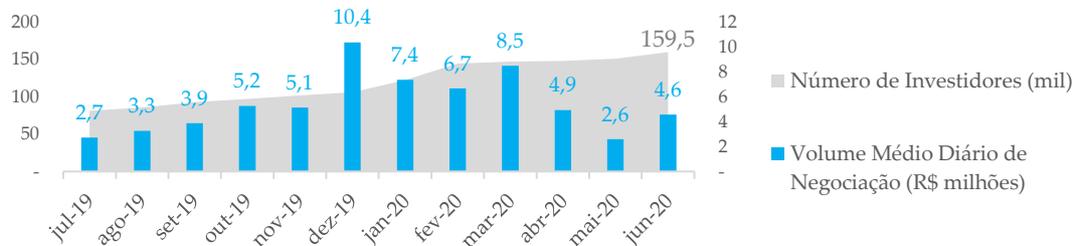
JUNHO 2020

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.475.050
Número de Cotistas	159.514
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.576
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

O Fundo encerrou o mês de junho com 159.514 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de R\$ 1,5 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 4.576 mil, o que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.

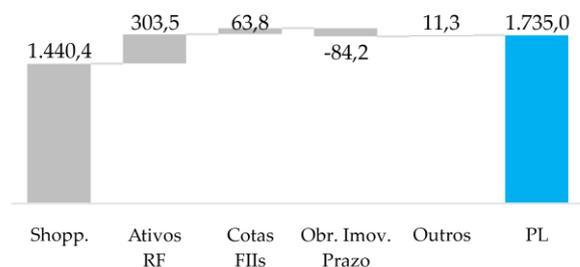
Fonte: Reuters e Escriturador



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 1.735,0 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 1.440,4 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 367,4 milhões, dos quais R\$ 303,5 milhões são títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 63,8 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário, que atualmente representam 3,7% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode sofrer variação nos próximos meses através de alocações táticas.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	1.440,4	100,9
Ativos de Renda Fixa	303,5	21,3
Cotas de FIIs	63,8	4,5
Obrigações Imóveis a Prazo	-84,2	-5,9
A Pagar / Receber	11,3	0,8
Patrimônio Líquido	1.735,0	121,6



Fonte: Administrador

O Fundo possui R\$ 84,2 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias do Fundo, dos quais apenas R\$ 13,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

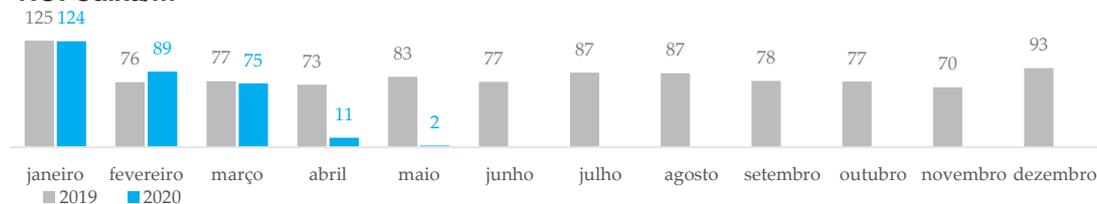
JUNHO 2020

Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de **maio de 2020**. Vale reforçar que, além do Iguatemi Florianópolis e do Crystal, nenhum shopping do portfólio esteve aberto no mês de maio. Desta forma, os indicadores operacionais aqui apresentados ainda se referem a um cenário em que a grande maioria dos shoppings esteve fechado.

- O NOI Caixa/m² foi R\$ 2/m², uma redução de 97,9% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, em função do período de interrupção das atividades dos shoppings.
- As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 236,3/m², uma redução de 80,6% 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 1,8%, um aumento de 0,9 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior, em função principalmente de um nível de faturamento reduzido na maioria dos ativos e recebimentos de períodos anteriores.
- Os descontos atingiram 77,0% do faturamento total do portfólio, um aumento de 72,9 pontos percentuais em relação ao mesmo mês do ano anterior, em função dos descontos concedidos no período de atividades suspensas e dos incentivos para manter os lojistas nos shoppings.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,5%, um aumento de 0,2 ponto percentual em relação ao mês anterior, apresentando uma resiliência do indicador mesmo durante a crise.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou redução de 54,0% 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 65,8% 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 maio apresentou uma redução de 80,0% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, em função do período de interrupção das atividades dos shoppings.

NOI Caixa/m²



Vendas

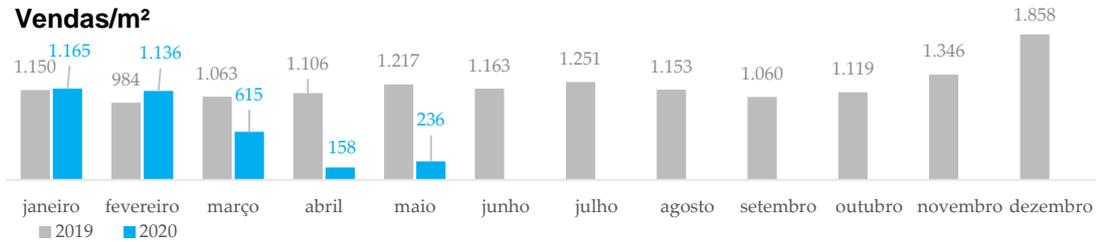
	Maio 2020	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	25,4	-58,0%	349,6	26,2%
Vendas Totais / m ²	236,3	-80,6%	661,9	-40,0%

Vinci Shopping Centers FII

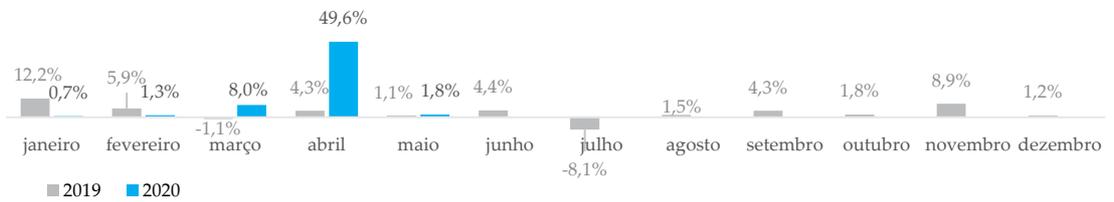
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

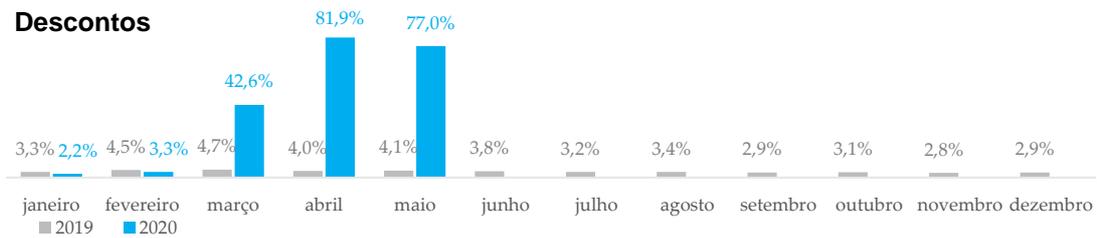
Vendas/m²



Inadimplência Líquida



Descontos

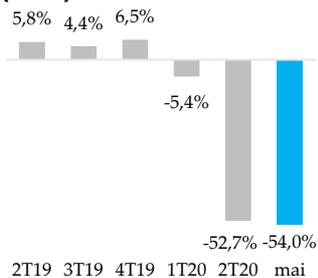


Taxa de Ocupação

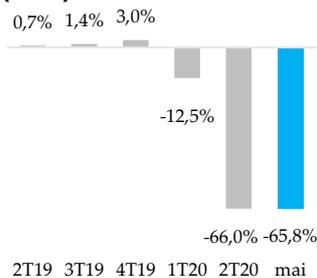


mai-19 jun-19 jul-19 ago-19 set-19 out-19 nov-19 dez-19 jan-20 fev-20 mar-20 abr-20 mai-20

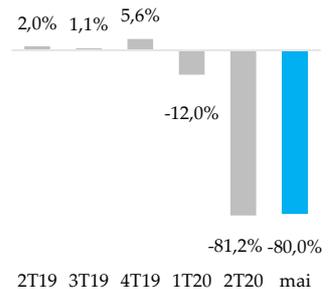
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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:
Pres. Prudente, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 32.374
Inauguração: 1990
% NOI VISC¹: 23%

49,0% do Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 30.376
Inauguração: 2010
% NOI VISC¹: 12%

15,0% do Shopping Iguatemi Fortaleza



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.²
ABL Total (m²): 90.103
Inauguração: 1982
% NOI VISC¹: 15%

19,1% do Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 45.749
Inauguração: 1991
% NOI VISC¹: 11%

34,4% do Shopping Ilha Plaza



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 21.678
Inauguração: 1992
% NOI VISC¹: 7%

10,0% do Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 44.829
Inauguração: 1997
% NOI VISC¹: 5%

30,0% do Shopping Iguatemi Florianópolis



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 21.132
Inauguração: 2007
% NOI VISC¹: 8%

11,0% do Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 40.191
Inauguração: 2009
% NOI VISC¹: 5%

7,3% do Shopping ABC



Localização:
Santo André, SP
Adm: AD Malls
ABL Total (m²): 47.375
Inauguração: 1996
% NOI VISC¹: 4%

7,5% do West Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 42.390
Inauguração: 1997
% NOI VISC¹: 3%

¹ Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

² Shopping Centers Iguatemi S.A.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

21,4% do Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 21.648
Inauguração: 1993
% NOI VISC¹: 6%

17,5% do Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.124
Inauguração: 1996
% NOI VISC¹: 1%

7,5% do Center Shopping Rio



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 17.191
Inauguração: 2001
% NOI VISC¹: 1%



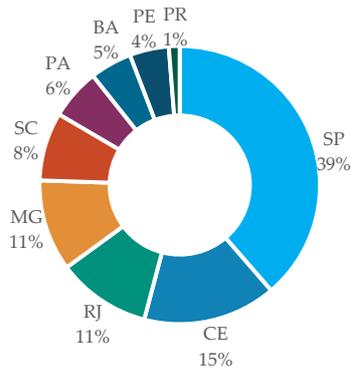
¹ Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

Vinci Shopping Centers FII

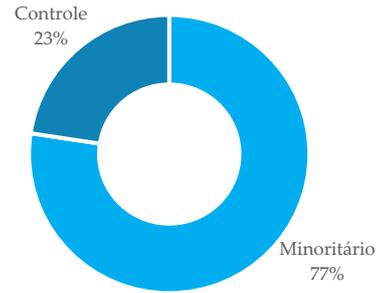
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2020

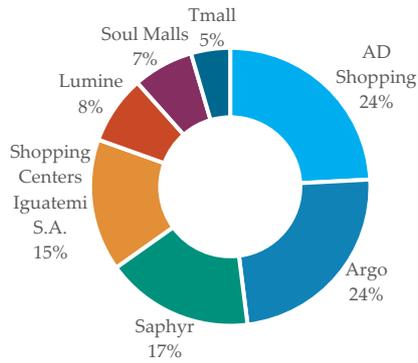
%NOI¹ por Estado



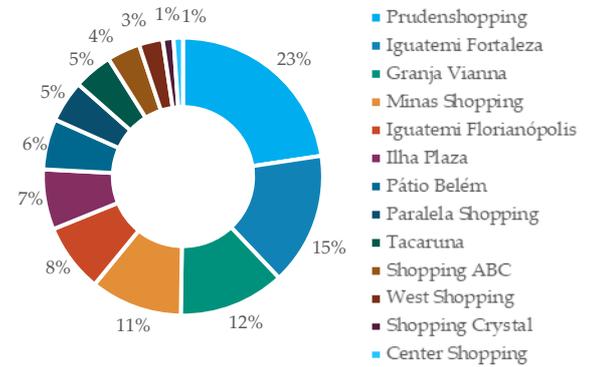
%NOI¹ por Tipo de Participação



%NOI¹ por Administrador



%NOI¹ por Ativo



¹ Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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