

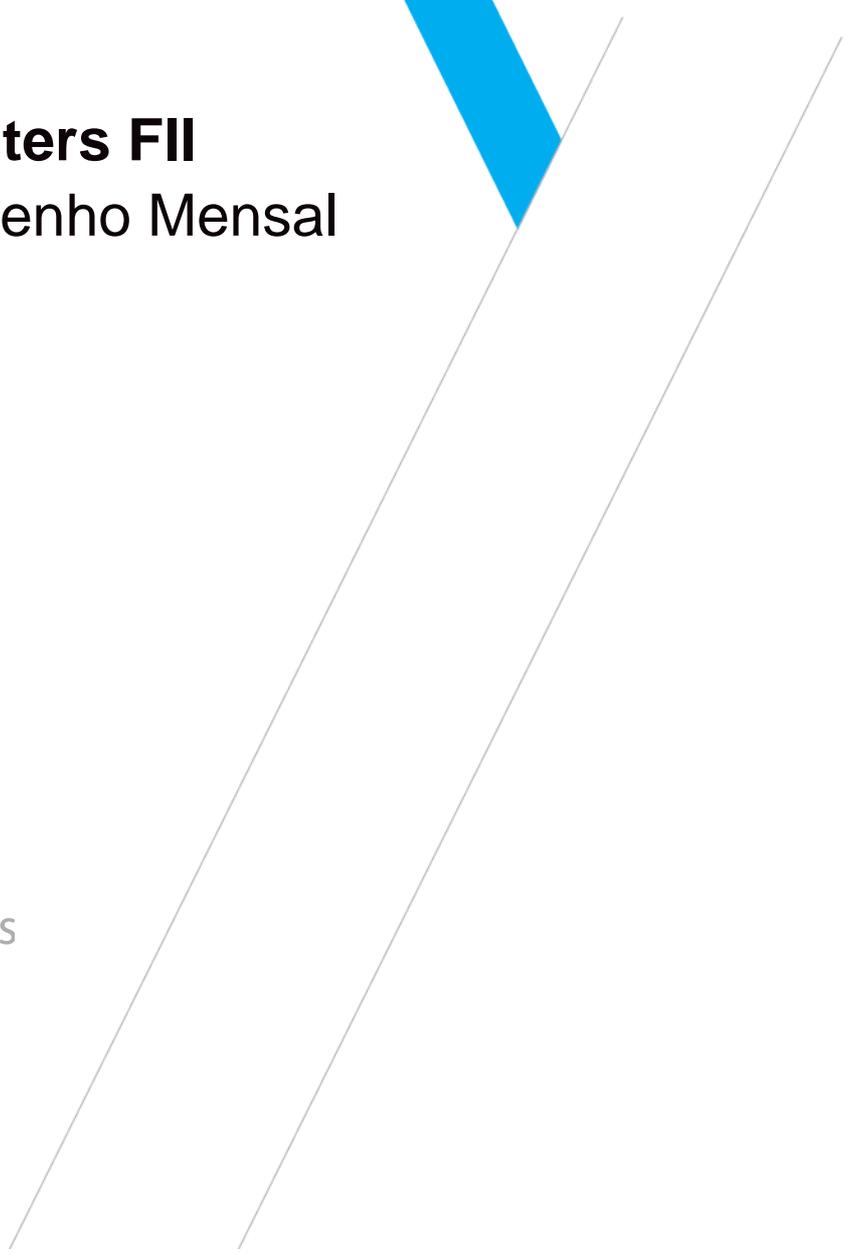
Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020



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



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 (30-10-20)**
R\$ 109,43
- **Valor Patrimonial da Cota (30-10-20)**
R\$ 116,12
- **Quantidade de Cotas**
14.270.995
- **Número de Cotistas (30-10-20)**
177.013
- **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.

De acordo com o [Fato Relevante](#) de 30/07/20, o Gestor voluntariamente decidiu reverter ao Fundo 33% de sua remuneração até junho de 2021 em regime caixa, o que representa uma redução equivalente a 30% do valor total pago a título de Taxa de Administração durante esse período.

Destaques



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

Comentários do Gestor

Momento de Mercado – COVID-19

No mês de outubro continuamos observando o aumento gradativo do horário de funcionamento dos shoppings, bem como o relaxamento das restrições de funcionamento para operações de alimentação e lazer. Atualmente, o portfólio do Fundo apresenta horário de funcionamento médio equivalente a 93% do horário usual de funcionamento pré-pandemia, enquanto as operações de alimentação e lazer seguem com restrições na maioria dos shoppings. Esse fator, aliado à falta de lançamentos de filmes nos cinemas, acabam por impactar o fluxo nos shoppings por serem operações importantes de atração de público.

A tabela abaixo apresenta um resumo da situação atual dos shoppings do portfólio:

Shopping	Horário de Funcionamento	Status alimentação	Status Cinema	% NOI ¹
Prudenshopping	Seg a Sáb, de 12h às 22h Dom, de 14h às 20h	Limitado a 40% da capacidade	Não autorizado	18,3%
Praia da Costa	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 14h às 20h	Mesas com distanciamento de 2 metros	Limitado a 40% da capacidade	17,8%
Iguatemi Fortaleza	Seg a Sáb, de 10 às 22h Dom, de 13h às 21h	Limitado a 50% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	12,4%
Granja Vianna	Seg a Sáb, de 10 às 22h Dom, de 14h às 20h	Sem restrições	Limitado a 60% da capacidade	9,9%
Minas Shopping	Seg a Sáb, de 12 às 21h	Limitado a 60% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	8,6%
Iguatemi Florianópolis	Seg a Sáb, de 10 às 22h Dom, de 14h às 20h	Limitado a 40% da capacidade	Limitado a 40% da capacidade	6,4%
Ilha Plaza	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 14h às 20h	Limitado a 67% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	5,7%
Pátio Belém	Seg a Sáb, de 10 às 22h Dom, de 13h às 21h	Limitado a 70% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	4,8%
Paralela Shopping	Seg a Sáb, de 11 às 21h Dom, de 13h às 21h	Mesas com distanciamento de 2 metros	Limitado a 50% da capacidade	3,9%
Tacaruna	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 12h às 21h	Limitado a 70% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	3,7%
Shopping ABC	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 14h às 20h	Limitado a 60% da capacidade	Limitado a 60% da capacidade	3,1%
West Shopping	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 13h às 21h	Limitado a 67% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	2,2%
RibeirãoShopping	Seg a Sáb, de 12h às 22h Dom, de 14h às 20h	Limitado a 40% da capacidade	Limitado a 40% da capacidade	1,4%
Shopping Crystal	Seg a Sáb, de 11h às 22h Dom, de 14h às 20h	Mesas com distanciamento de 1 metro	Não autorizado	1,0%
Center Shopping	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 13h às 21h	Limitado a 67% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	0,9%

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



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

Neste relatório apresentamos os dados de mercado do Fundo na B3 e as informações financeiras referentes ao mês de outubro, enquanto os indicadores operacionais dos shoppings dizem respeito ao mês de setembro.

Planilha de Fundamentos

Visando dar ainda mais transparência aos resultados e indicadores do portfólio, alteramos o formato da Planilha de Fundamentos aumentando o nível de abertura das informações, que passa a incluir também o histórico de resultado do Fundo e a composição do NOI do Fundo e dos seus ativos com periodicidade mensal. A planilha encontra-se disponível em nosso [site](#) através da seção Vinci Shopping Centers / Resultados / Planilha de Fundamentos.

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 6.054 mil, o equivalente a R\$ 0,42/cota, e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 6.988 mil, o equivalente a R\$ 0,49/cota, o maior resultado desde o início da crise da pandemia de COVID-19. O resultado do Fundo no mês reflete a melhora das receitas dos shoppings, além do ganho de capital originado pela realização parcial das alocações táticas em cotas de fundos imobiliários para viabilizar a aquisição da participação adicional no RibeirãoShopping anunciada recentemente.

Neste mês o Fundo gerou R\$ 0,42 por cota de resultado e distribuiu rendimento de R\$ 0,375 por cota, o que representou um aumento de 88% em relação ao distribuído no mês anterior e um incremento do resultado acumulado não-distribuído do Fundo, que passa a contar com R\$ 0,08 por cota.

Resultado do Fundo	Outubro 2020 (R\$ mil)	Outubro 2020 (R\$/cota)	Acumulado 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	6.988	0,49	0,38	0,50
Resultado Financeiro	1.156	0,08	0,04	0,09
Receita Financeira	1.460	0,10	0,07	0,12
Despesa Financeira	-304	-0,02	-0,03	-0,03
Taxa de Administração	-1.850	-0,13	-0,10	-0,08
Administrador e Escriturador	-186	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.664	-0,12	-0,08	-0,07
Outras Receitas/Despesas	-240	-0,02	-0,00	-0,01
Resultado Total	6.054	0,42	0,31	0,51
Rendimentos a serem distribuídos	5.352	0,38	0,32	0,55

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	447	0,03
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	702	0,05
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.150	0,08

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

Estimativa de Rendimentos

Em função da difícil mensuração dos impactos da crise do COVID-19, não estão sendo realizadas estimativas de rendimentos para os próximos meses. Os rendimentos estão sendo definidos mensalmente e comunicados em função dos resultados gerados pelo Fundo.

Rentabilidade

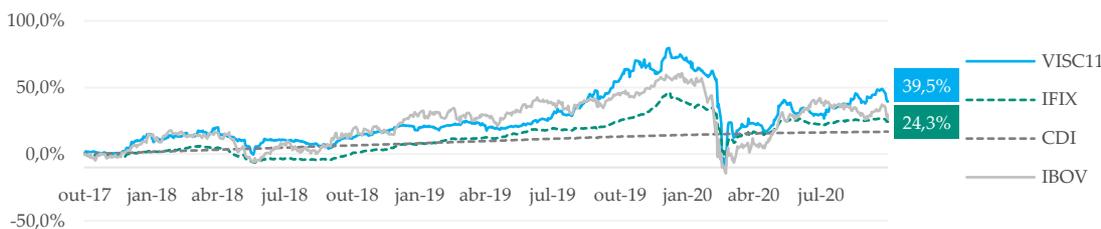
Rentabilidade	Outubro 20	Acumulado 2020	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	109,45	138,93	126,50	108,00	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	109,43	109,43	109,43	109,43	109,43	109,43
Rentabilidade Bruta						
Varição Bruta da Cota	0,0%	-21,2%	-13,5%	1,3%	3,2%	9,4%
Rendimentos e Outros ²	0,3%	2,2%	2,5%	6,4%	20,2%	30,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,3%	-19,0%	-11,0%	7,8%	23,4%	39,5%
IFIX ³	-1,0%	-13,5%	-9,5%	4,2%	18,4%	24,3%
IBOVESPA ⁴	-0,7%	-18,8%	-18,7%	-9,4%	9,1%	26,4%
Rentabilidade Líquida						
Varição Líquida da Cota	0,0%	-21,2%	-13,5%	1,1%	2,6%	7,5%
Rendimentos e Outros	0,3%	2,2%	2,5%	6,4%	20,2%	30,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	0,3%	-19,0%	-11,0%	7,5%	22,8%	37,6%
CDI Líquido ⁶	0,1%	2,1%	1,7%	3,4%	11,2%	14,3%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro cotada na B3 a R\$ 109,43, uma variação de 0,0% que, somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,3% no mês, equivalente a 1,3 ponto percentual acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 39,5%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 24,3%. 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 37,6% representando 262,8% 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

OUTUBRO 2020

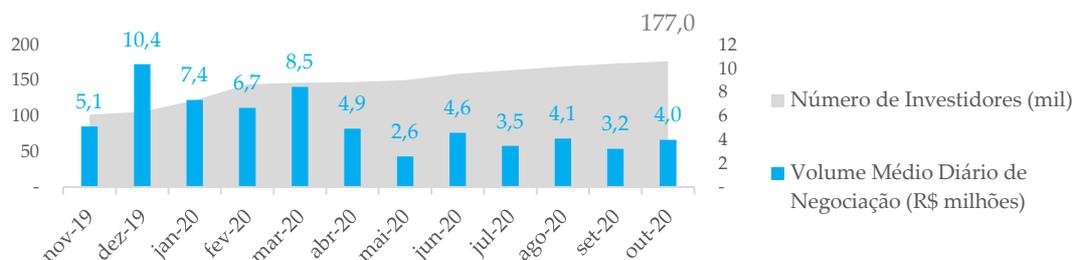
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.567.098
Número de Cotistas	177.013
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.978
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 177.013 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 1,6 bilhão. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 3.978 mil, o que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



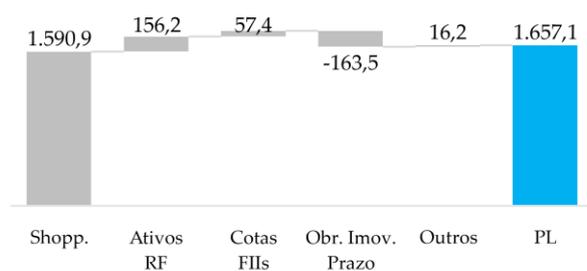
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 1.657,1 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 1.590,9 milhões. As aplicações financeiras somaram R\$ 213,6 milhões, dos quais R\$ 156,2 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 57,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário, que representavam 3,5% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode sofrer variação nos próximos meses através de alocações táticas e que teve uma redução de cerca de R\$ 28 milhões em grande parte para gerar liquidez para a aquisição adicional do RibeirãoShopping, [anunciada em 14/10/2020](#).

O Fundo possui R\$ 163,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias. Do montante total, R\$ 40,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	1.590,9	111,5
Ativos de Renda Fixa	156,2	10,9
Cotas de FIIs	57,4	4,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-163,5	-11,5
A Pagar / Receber	16,2	1,1
Patrimônio Líquido	1.657,1	116,1

Fonte: Administrador



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

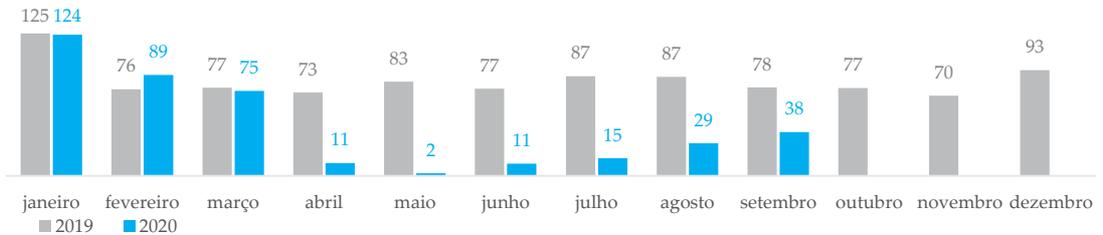
OUTUBRO 2020

Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de setembro de 2020.

▪ Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa/m² foi de R\$ 38/m², uma redução de 50,6% quando comparado com o mesmo período do ano anterior em função do impacto causado pelo período de interrupção das atividades dos shoppings. Por outro lado, o resultado do mês de setembro foi 34,3% maior que no mês anterior.

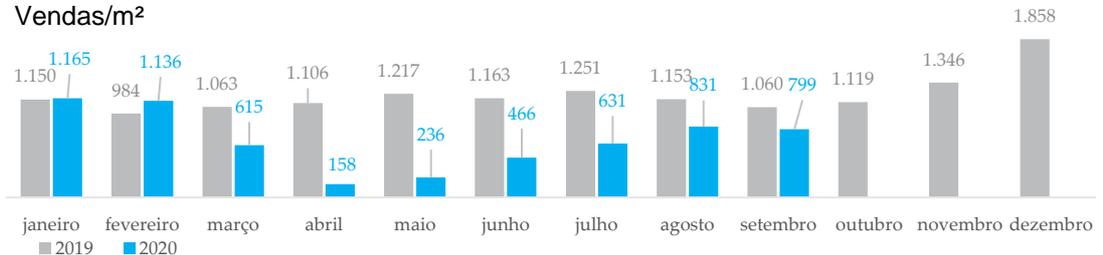


▪ Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 799,4/m², uma redução de 24,6% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

	Setembro 2020	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	118,0	75,0%	676,3	22,5%
Vendas Totais / m ²	799,4	-24,6%	670,9	-40,5%

Vendas/m²



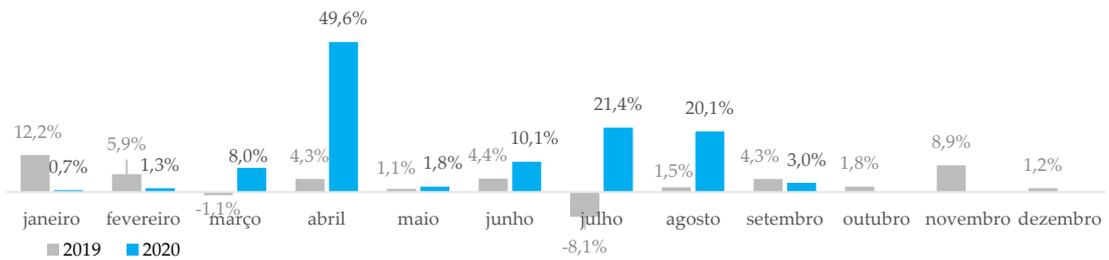
Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

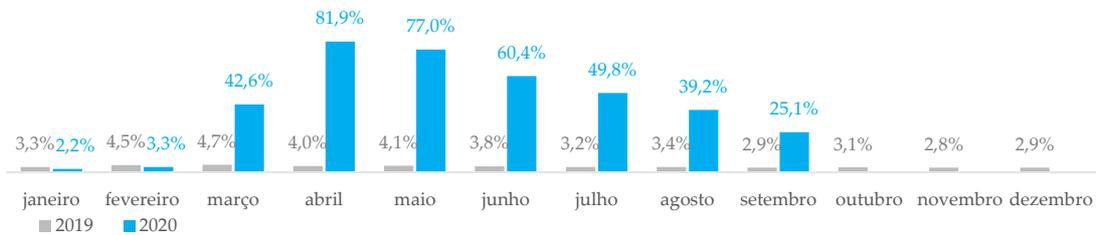
▪ Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês foi de 3,0%, uma redução de 1,3 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior, demonstrando um esforço de recuperação quando comparado com os meses anteriores.



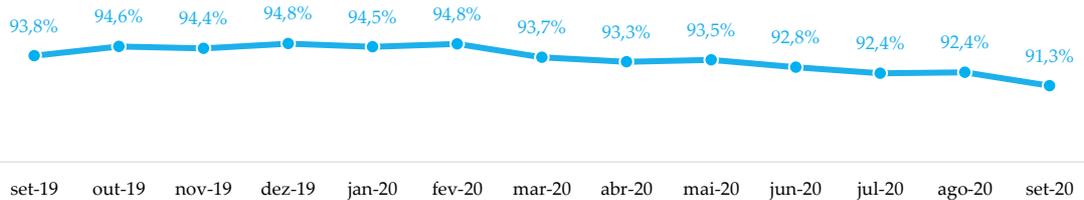
▪ Descontos

Os descontos atingiram 25,1% do faturamento total do portfólio, um aumento de 22,2 pontos percentuais em relação ao mesmo mês do ano anterior, em função dos incentivos para manter os lojistas nos shoppings. No entanto, representou um decréscimo de 14,1 pontos percentuais em relação ao mês anterior.



▪ Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 91,3%, uma redução de 1,1 ponto percentual em relação ao mês anterior, causada em grande parte pela aquisição do Shopping Praia da Costa que tem uma taxa de ocupação inferior à média do portfólio.



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou redução de 18,6% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, em função principalmente dos descontos concedidos. No entanto, apresentou um aumento de 14,7 pontos percentuais em relação ao mês anterior.

As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram redução de 19,7% quando comparado com o mesmo mês do ano anterior, devido ao horário reduzido de funcionamento e menor fluxo nos shoppings autorizados a operar. Em compensação, o SSS apresentou um aumento de 1,8 ponto percentual comparado com o mês anterior.

O fluxo de veículos no mês de setembro apresentou uma redução de 35,6% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, consequência do período reduzido de funcionamento e restrições para operações como alimentação e lazer. No entanto, representou um aumento de 5,3 pontos percentuais em relação ao mês anterior.



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 15 shoppings em 10 diferentes estados, administrados por 9 administradoras distintas, totalizando mais de 148,5 mil m² de ABL própria.

100,0% do Prudenshopping



Localização:
Pres. Prudente, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 32.374
Inauguração: 1990
% NOI VISC¹: 18%

98,5% do Shopping Praia da Costa



Localização:
Vila Velha, ES
Adm: Sá Cavalcante
ABL Total (m²): 40.580
Inauguração: 2002
% NOI VISC¹: 18%

15,0% do Shopping Iguatemi Fortaleza



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.²
ABL Total (m²): 90.103
Inauguração: 1982
% NOI VISC¹: 12%

49,0% do Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 30.376
Inauguração: 2010
% NOI VISC¹: 10%

19,1% do Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 45.749
Inauguração: 1991
% NOI VISC¹: 9%

30,0% do Shopping Iguatemi Florianópolis



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 21.132
Inauguração: 2007
% NOI VISC¹: 6%

34,4% do Shopping Ilha Plaza



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 21.678
Inauguração: 1992
% NOI VISC¹: 6%

21,4% do Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 21.648
Inauguração: 1993
% NOI VISC¹: 5%

11,0% do Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 40.191
Inauguração: 2009
% NOI VISC¹: 4%

10,0% do Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 44.829
Inauguração: 1997
% NOI VISC¹: 4%

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

OUTUBRO 2020

7,3% do Shopping ABC



Localização:
Santo André, SP
Adm: AD Malls
ABL Total (m²): 47.375
Inauguração: 1996
% NOI VISC¹: 3%

7,5% do West Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 42.390
Inauguração: 1997
% NOI VISC¹: 2%

3,3%² do RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
% NOI VISC¹: 1%

17,5% do Shopping Crystal

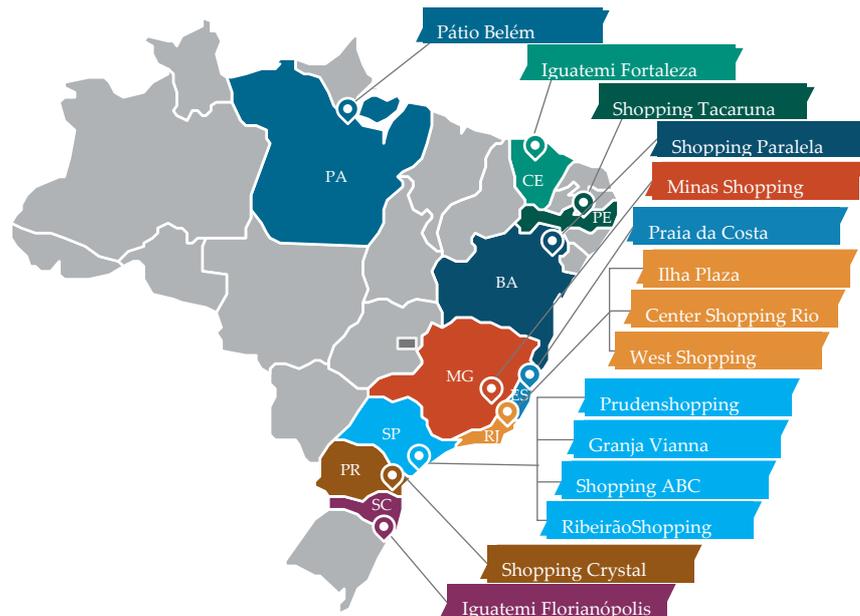


Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.124
Inauguração: 1996
% NOI VISC¹: 1%

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

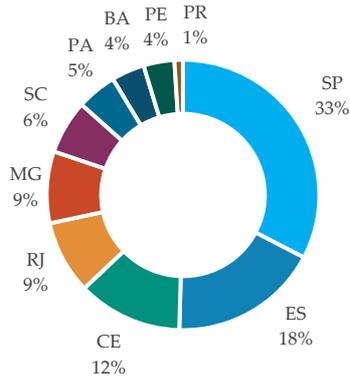
² Representatividade do resultado total do shopping, composto pelo resultado de 3,83% da fração imobiliária do empreendimento original e 2,08% do resultado do estacionamento, que não considera a participação adicional que ainda está pendente de liquidação

Vinci Shopping Centers FII

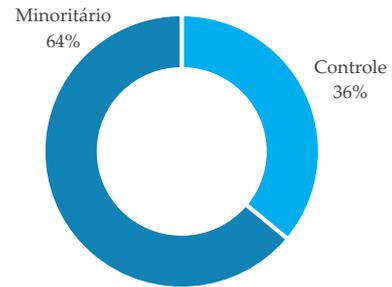
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2020

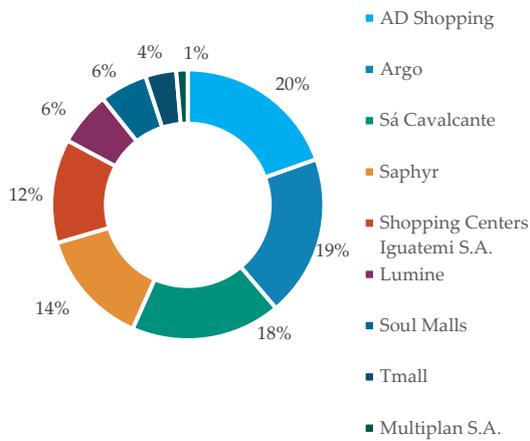
%NOI¹ por Estado



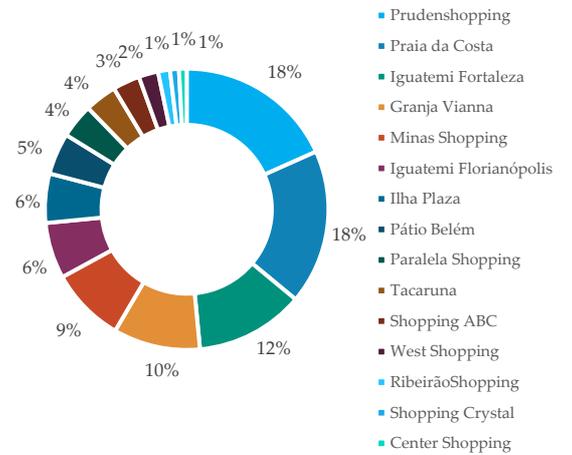
%NOI¹ por Tipo de Participação



%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

OUTUBRO 2020

Glossário

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

Contato RI

www.vincifii.com

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