



Vinci Shopping Centers FII VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de maio de 2021, enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a abril de 2021.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

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 (31-05-21)**
R\$ 108,76
- **Valor Patrimonial da Cota (31-05-21)**
R\$ 119,45
- **Quantidade de Cotas**
14.270.995
- **Número de Cotistas (31-05-21)**
194.012
- **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

0,35 RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS (R\$/COTA)
O Fundo distribuiu rendimentos de R\$ 0,35/cota no mês, patamar 40% superior à distribuição do mês anterior.

0,06 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)
O Fundo conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$0,06/cota, que poderá ser usado para futuras distribuições de rendimentos.

85,6% FUNCIONAMENTO (% VS PRÉ-PANDEMIA)
O portfólio do Fundo está operando com horário equivalente a 85,6% do horário de funcionamento pré-pandemia.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

Comentários do Gestor

Momento de Mercado – COVID-19

Ao longo do mês de abril os shoppings foram autorizados a funcionar novamente, após restrições mais severas em março. Começamos a observar, então, o início de uma nova retomada da atividade. Em maio, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,35/cota, patamar 40% superior distribuição do mês anterior. O Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,06/cota que pode ser utilizado para distribuições futuras, lembrando que até o final do semestre o fundo deverá distribuir, no mínimo, 95% do resultado gerado no período.

No último mês, observamos efeitos diversos nos indicadores de contaminações e hospitalizações ao redor do Brasil, o que provocou restrições mais severas em algumas regiões, como em Ribeirão Preto e Curitiba. Até a data de publicação deste relatório, apenas o Crystal tinha sua operação restrita às atividades essenciais e os demais shoppings estavam autorizados a funcionar, respeitando, individualmente restrições estabelecidas pelo Poder Público. Atualmente, o portfólio do Fundo opera com o equivalente a 85,6% do horário de funcionamento pré-pandemia.

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

Shopping	Horário de Funcionamento	Status alimentação	Status Cinema	% NOI ¹
Prudenshopping	Seg a Sáb, de 10h às 21h Dom, de 14h às 20h	Limitado a 40% da capacidade	Limitado a 40% da capacidade	18,3%
Praia da Costa	Seg a Sáb, de 12h às 20h	Limitado a 50% da capacidade	Fechado	13,5%
Iguatemi Fortaleza	Seg a Sáb, de 12h às 22h Dom, de 13h às 21h	Limitado a 40% da capacidade	Fechado	12,3%
RibeirãoShopping	Seg a Sáb, de 10h às 21h Dom, de 14h às 20h	Apenas delivery e drive thru	Fechado	11,7%
Minas Shopping	Seg a Sáb, de 10h às 21h	Consumo no local apenas de 11h às 19h	Fechado	7,8%
Granja Vianna	Seg a Sáb, de 10h às 21h Dom, de 10h às 20h	Limitado a 40% da capacidade	Limitado a 40% da capacidade	6,7%
Villa Romana ²	Seg a Sáb, de 10 às 22h Dom, de 14h às 20h	Limitado a 70% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	6,2%
Ilha Plaza	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 14h às 20h	Limitado a 40% da capacidade	Limitado a 40% da capacidade	4,9%
Pátio Belém	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 13h às 21h	Limitado a 50% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	4,6%
Tacaruna	Seg a Sex, de 10h às 20h	Limitado a 50% da capacidade	Fechado	4,2%
Paralela Shopping	Seg a Qui, de 10h às 21h Sex e Sáb, de 10 às 19h / Dom, de 13h às 19h	Limitado a 50% da capacidade	Fechado	3,5%
West Shopping	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 13h às 21h	Limitado a 40% da capacidade	Limitado a 40% da capacidade	2,4%
Shopping ABC	Seg a Sáb, de 10h às 21h Dom, de 14h às 20h	Limitado a 40% da capacidade	Limitado a 40% da capacidade	2,1%
Shopping Crystal	Apenas serviços essenciais	Apenas delivery e drive thru	Fechado	0,9%
Center Shopping	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 13h às 21h	Limitado a 40% da capacidade	Limitado a 40% da capacidade	0,9%

¹ Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos para 2021

² Novo nome do Iguatemi Florianópolis

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

A Abrasce (Associação Brasileira de Shoppings Centers) está em diálogo constante com os representantes do Governo nas esferas Federal, Estadual e Municipal para reforçar a efetividade das medidas sanitárias e de distanciamento social nos shoppings. Recentemente, adotaram uma postura mais rígida de reforço desta efetividade para que as operações dos ativos sejam retomadas. Continuamos trabalhando em conjunto com as administradoras de todos os shoppings do portfólio do Fundo buscando promover o ambiente mais seguro o possível para os consumidores, visando garantir o funcionamento dos ativos e promovendo a continuidade da recuperação de seus níveis de faturamento.

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. Cabe notar que no mesmo período em 2020 a maioria dos ativos do Fundo estavam restritos a atividades essenciais, e por isso, apresentamos comparações com os anos de 2020 e 2019.

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 3.425 mil, o equivalente a R\$ 0,24/cota, e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 4.741 mil, o equivalente a R\$ 0,33/cota.

O Fundo distribuiu em maio o rendimento de R\$ 0,35 por cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de 864 mil, o equivalente a R\$ 0,06 por cota.

Resultado do Fundo	Maio 2021 (R\$ mil)	Maio 2021 (R\$/cota)	Acumulado 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	4.741	0,33	0,32	0,50
Resultado Financeiro	-117	-0,01	-0,01	0,07
Receita Financeira	236	0,02	0,02	0,10
Despesa Financeira	-353	-0,02	-0,02	-0,03
Taxa de Administração	-1.126	-0,08	-0,07	-0,09
Administrador e Escriturador	-186	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-940	-0,07	-0,06	-0,07
Outras Receitas/Despesas	-64	-0,00	-0,00	-0,01
Resultado Total	3.425	0,24	0,25	0,49
Rendimentos a serem distribuídos	4.995	0,35	0,27	0,53

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.434	0,17
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.570	-0,11
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	864	0,06

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

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	Maio 21	Acumulado 2021	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	111,75	115,19	126,50	108,00	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	108,76	108,76	108,76	108,76	108,76	108,76
Rentabilidade Bruta						
Varição Bruta da Cota	-2,7%	-5,6%	-14,0%	0,7%	2,6%	8,8%
Rendimentos e Outros ²	0,3%	1,6%	5,0%	9,2%	23,3%	33,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,4%	-4,0%	-9,0%	9,9%	25,9%	42,2%
IFIX ³	-1,6%	-1,9%	-7,9%	6,1%	20,5%	26,5%
IBOVESPA ⁴	6,2%	6,0%	9,2%	21,7%	46,6%	69,9%
Rentabilidade Líquida						
Varição Líquida da Cota	-2,7%	-5,6%	-14,0%	0,6%	2,1%	7,0%
Rendimentos e Outros	0,3%	1,6%	5,0%	9,2%	23,3%	33,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-2,4%	-4,0%	-9,0%	9,8%	25,4%	40,5%
CDI Líquido ⁶	0,2%	0,8%	2,8%	4,5%	12,4%	15,6%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio cotada na B3 a R\$ 108,76, uma queda de 2,7% que, somada aos rendimentos distribuídos representou uma redução de 2,4% no mês, equivalente a 0,8 ponto percentual abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 42,2%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 26,5%. 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 40,5% representando 271,2% 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 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 – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.557.108
Número de Cotistas	194.012
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.066
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

O Fundo encerrou o mês de maio com 194.012 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\$ 3.066 mil, o que representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.

Fonte: Reuters e Escriturador

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



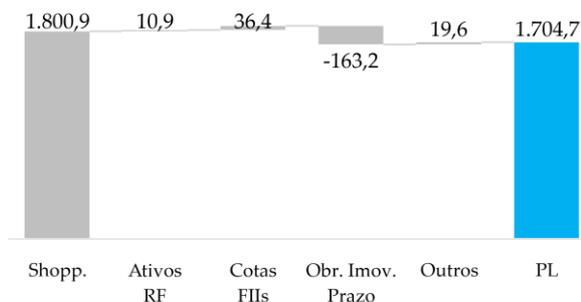
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 1,7 bilhão e as participações em shoppings totalizavam R\$ 1,8 bilhão. As aplicações financeiras somavam R\$ 47,3 milhões, dos quais R\$ 10,9 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 36,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário, que representavam 2,6% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode sofrer variação para honrar obrigações de caixa e através de alocações táticas.

O Fundo possui R\$ 163,2 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias. Do montante total, R\$ 41,4 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	1.800,9	126,2
Ativos de Renda Fixa	10,9	0,8
Cotas de FIIs	36,4	2,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-163,2	-11,4
A Pagar / Receber	19,6	1,4
Patrimônio Líquido	1.704,7	119,5

Fonte: Administrador



Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de **abril de 2021**. Vale lembrar que em 2020 os shoppings do portfólio tiveram seus fechamentos em função da pandemia entre os dias 18 e 22 de março. Por essa razão, apresentamos a comparação dos indicadores também em relação a 2019.

▪ Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa/m² foi de R\$ 19/m², um crescimento de 68,4% quando comparado com o mesmo período do ano anterior em função do impacto causado pelo período de interrupção das atividades dos shoppings e uma redução de 74,1% quando comparado a 2019.



▪ Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 499,7/m², um aumento de 217,2% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior e uma redução de 54,8% quando comparado a 2019.

	Abril 21	% (2021 x 2020)	% (2021 x 2019)	Acumulado do Ano	% (2021 x 2020)	% (2021 x 2019)
Vendas Totais (R\$ MM)	79,4	369,0%	44,5%	324,2	49,8%	184,0%
Vendas Totais / m ²	499,7	217,2%	-54,8%	768,3	0,0%	-23,3%



Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

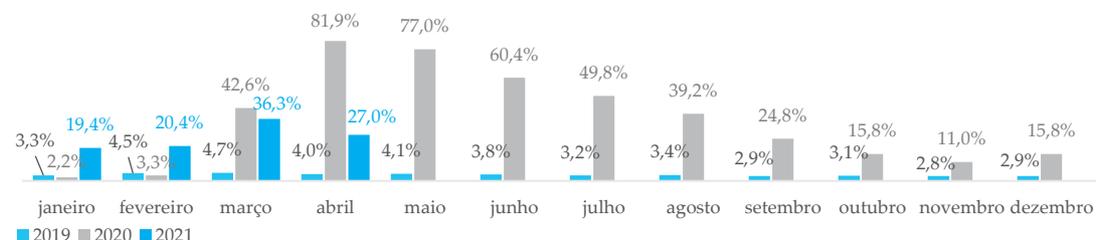
▪ Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês foi de 11,8%, uma redução de 37,8 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 7,5 pontos percentuais quando comparado a 2019.



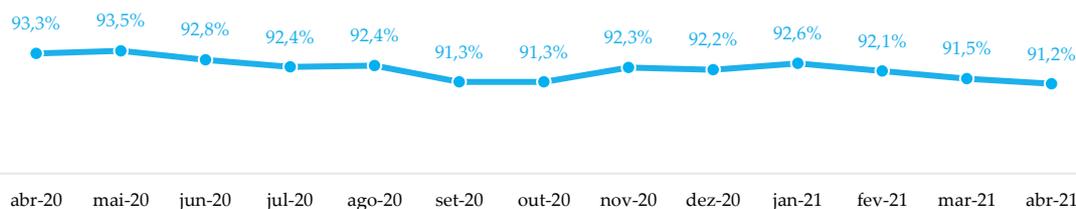
▪ Descontos

Os descontos atingiram 27,0% do faturamento total do portfólio, uma redução de 54,9 pontos percentuais em relação ao mesmo mês do ano anterior e um aumento de 23,1 pontos percentuais quando comparado a 2019.



▪ Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 91,5%, uma redução de 0,3 ponto percentual em relação ao mês anterior.



Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

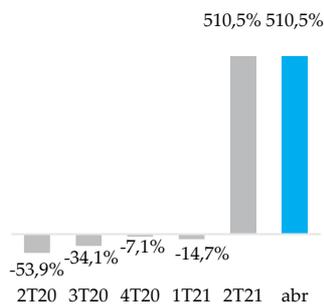
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 510,5% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, em função do período em que os shoppings estiveram fechados em 2020.

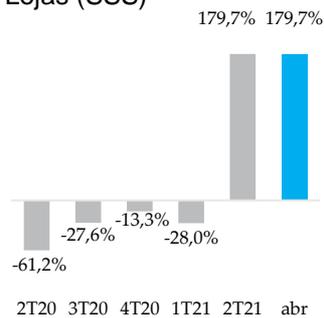
As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 179,7% quando comparado com o mesmo mês do ano anterior, devido aos fechamentos, horário reduzido de funcionamento e menor fluxo nos shoppings em 2020.

O fluxo de veículos no mês de abril apresentou um aumento de 1065,7% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, consequência do período reduzido de funcionamento, os fechamentos, e restrições para operações como alimentação e lazer em 2020.

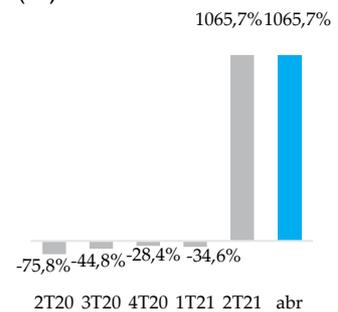
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

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 158,9 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%

97,2% do Shopping Praia da Costa



Localização:
Vila Velha, ES
Adm: Sá Cavalcante
ABL Total (m²): 39.827
Inauguração: 2002
% NOI VISC¹: 14%

15,0% do Shopping Iguatemi Fortaleza



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

17,5%³ do RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
% NOI VISC¹: 12%

19,1% do Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 45.749
Inauguração: 1991
% NOI VISC¹: 8%

49,0% do Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 30.376
Inauguração: 2010
% NOI VISC¹: 7%

30,0% do Villa Romana Shopping⁴



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: 5%

21,4% do Pátio Belém



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

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 para 2021

² Shopping Centers Iguatemi S.A.

³ Representatividade da ABL total do shopping

⁴ Novo nome do Iguatemi Florianópolis

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

11,0% do Shopping Paralela



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

7,3% do Shopping ABC



Localização:
Santo André, SP
Adm: AD Malls
ABL Total (m²): 47.375
Inauguração: 1996
% NOI VISC¹: 2%

17,5% do Shopping Crystal

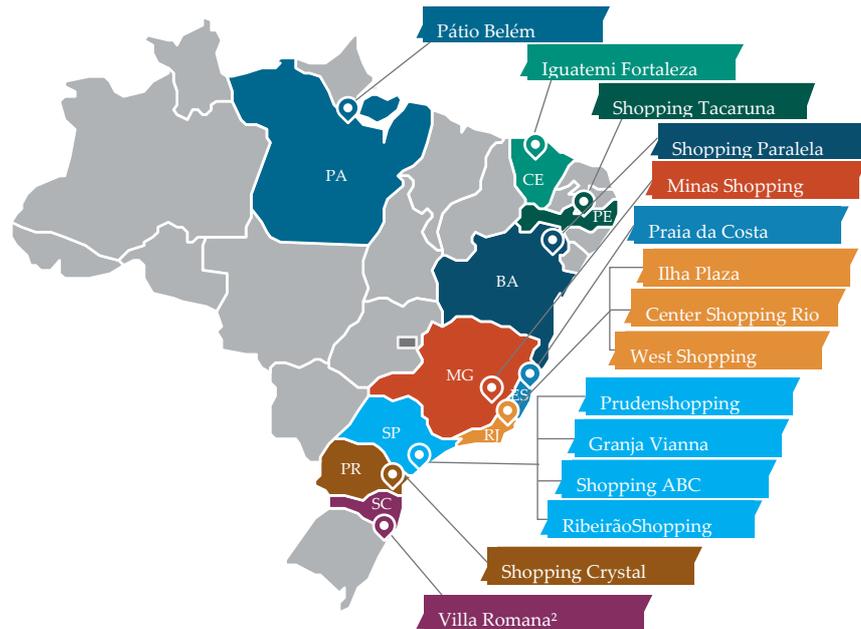


Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.124
Inauguração: 1996
% NOI VISC¹: 1%

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 para 2021

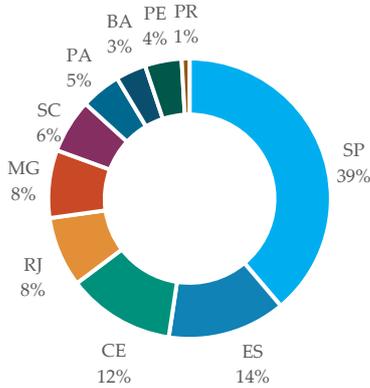
² Novo nome do Iguatemi Florianópolis

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

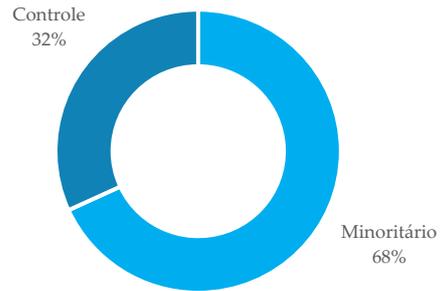
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

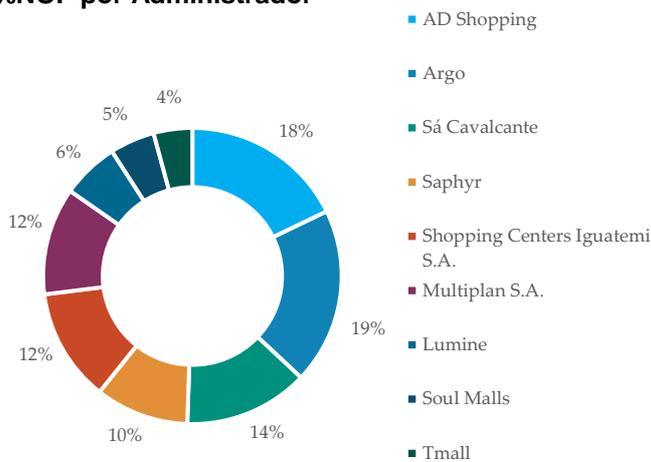
%NOI¹ por Estado



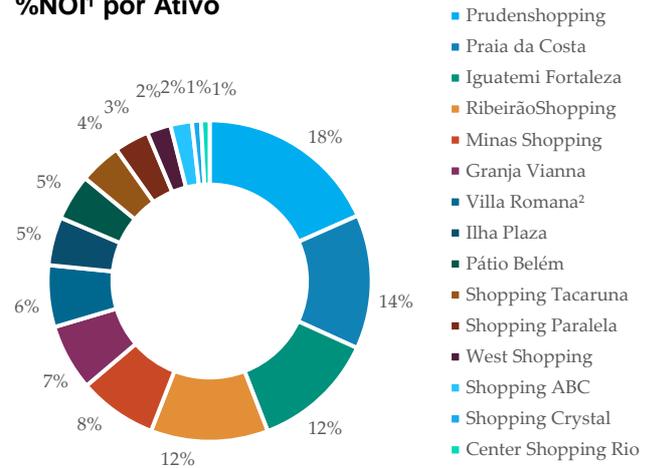
%NOI¹ por Tipo de Participação



%NOI¹ por Administrador



%NOI¹ por Ativo



¹ Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos para 2021

² Novo nome do Iguatemi Florianópolis

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2021

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