



Vinci Shopping Centers FII VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021



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

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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
- **Quantidade de Cotas**
14.270.995
- **Número de Cotistas (31-08-21)**
197.158
- **Taxa de Administração²**
- **Valor de Mercado da Cota¹ (31-08-21)**
R\$ 101,45
- **Valor Patrimonial da Cota (31-08-21)**
R\$ 119,14

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

0,70 RESULTADO SHOPPINGS (R\$/COTA)

As remessas enviadas pelos shoppings do portfólio do Fundo em agosto foram de R\$ 0,70/cota, o maior valor desde o início da pandemia, com exceção de janeiro de 2021 que reflete as vendas do Natal.

0,55 DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

O Fundo distribuiu rendimentos de R\$ 0,55/cota no mês, patamar 10% superior à distribuição do mês anterior, e que representa 22% de crescimento médio mensal desde o fim da segunda onda do COVID-19, em abril de 2021.

0,07 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,07/cota que poderá ser usado para futuras distribuições de rendimentos.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

No cenário macroeconômico local, agosto foi um mês marcado pelo aumento de aversão ao risco por parte dos investidores, que se refletiu na abertura das taxas de juros e queda dos principais índices de mercado.

Na visão do departamento econômico da Vinci, o principal fator que causou esse aumento do pessimismo do mercado foi a suposta piora no cenário fiscal, alimentada pela preocupação de que a ala política do governo consiga efetivar uma mudança significativa na regra do teto de gastos, o que poderia permitir um descontrole no futuro. Contudo, de forma prática, avaliamos que essa opção esteve disponível em algumas situações no passado recente e não foi adotada, com exceção do gasto emergencial com a pandemia. Além disso, com a proximidade da eleição em 2022, e com o temor de que o Presidente lance mão de gastos públicos para se reeleger, parece pouco provável que a oposição ao governo conceda os 3/5 (três quintos) de votos necessários para fazer uma mudança constitucional que permita a quebra do teto de gastos. A redução da percepção por investidores do cenário de deterioração fiscal pode ser um gatilho para a melhora dos mercados.

Agosto também foi um mês marcado pelo forte ritmo de vacinação. Desde o início da campanha de vacinação até o momento, foram aplicadas mais de 200 milhões de doses, sendo que 134 milhões de vacinas foram destinadas para primeira dose, 62 milhões para segunda dose e 4 milhões de vacinas com dose única. Desta forma, segundo esquema vacinal, cerca de 31% da população está totalmente imunizada e outros 32% está parcialmente imunizada. Este cenário de vacinação favorece a redução das medidas restritivas e a aceleração da recuperação econômica.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em agosto, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,55/cota, valor este 10% superior à distribuição do mês anterior e que representa um crescimento mensal médio composto de 21,8% desde o fim da segunda onda do COVID-19 ocorrida em abril deste ano. O resultado gerado no referido mês foi de R\$ 0,55/cota, mantendo o resultado acumulado não distribuído em R\$ 0,07/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

O cenário segue benéfico para retomada das operações. No mês de julho, a flexibilização das medidas restritivas com relação à capacidade dos shoppings e o avanço nos esforços de vacinação, com diversas antecipações de calendários, impulsionaram a atividade e, conseqüentemente, o resultado gerado. Desde o fim de julho, as restrições ao funcionamento dos shoppings foram praticamente eliminadas e todos estavam autorizados a funcionar, respeitando restrições estabelecidas pelo Poder Público. O portfólio do Fundo segue com

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

100% dos shoppings abertos e opera com o equivalente a 99,3% (mesmo cenário apresentado no último relatório mensal) do horário de funcionamento pré-pandemia.

A retomada da atividade não tem se mostrado uniforme em todas as regiões. O portfólio do Fundo, em julho, apresentou vendas 13% abaixo do mesmo mês em 2019, quando comparamos os mesmos shoppings, com destaques para Fortaleza e Belém que apresentaram crescimento. Adicionalmente, o NOI em julho de 2021 foi 19% abaixo dos níveis de 2019, quando comparamos os mesmos shoppings, com destaques para as cidades do Rio de Janeiro e Belém que apresentaram crescimento na comparação do período. As cidades que apresentaram melhores resultados são locais onde ocorreu uma flexibilização das restrições ao funcionamento mais acelerada.

Neste relatório, apresentamos os dados de mercado do Fundo na B3 e as informações financeiras referentes ao mês de agosto, enquanto os indicadores operacionais dos shoppings dizem respeito ao mês de julho. Cabe notar que, no mesmo período em 2020, a maioria dos ativos do Fundo estavam com restrições severas à sua operação, e por isso, apresentamos comparações com os anos de 2020 e 2019.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

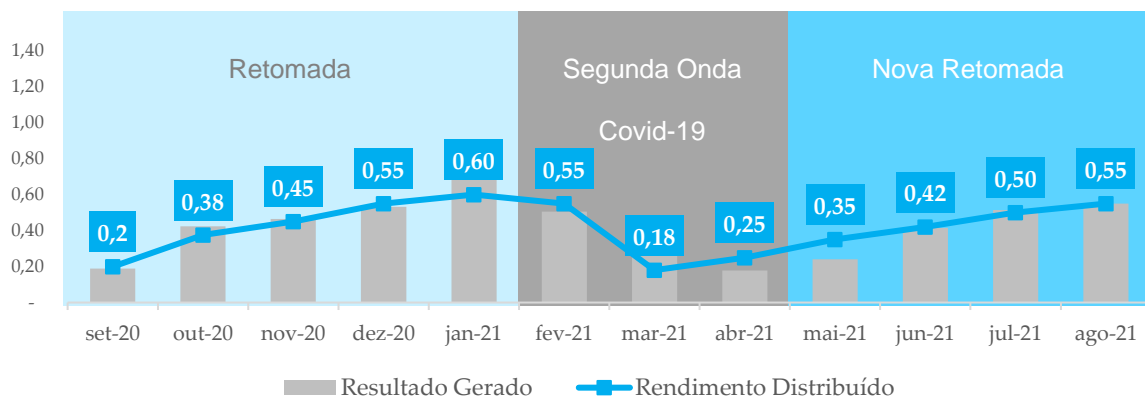
O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 7.844 mil, o equivalente a R\$ 0,55/cota, e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 10.056 mil, o equivalente a R\$ 0,70/cota.

O Fundo distribuiu em agosto o rendimento de R\$ 0,55 por cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de 981 mil, o equivalente a R\$ 0,07 por cota.

Resultado do Fundo	Agosto 2021 (R\$ mil)	Agosto 2021 (R\$/cota)	Acumulado 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	10.056	0,70	0,44	0,51
Resultado Financeiro	-384	-0,03	-0,01	0,07
Receita Financeira	239	0,02	0,02	0,10
Despesa Financeira	-623	-0,04	-0,03	-0,03
Taxa de Administração	-1.769	-0,12	-0,08	-0,09
Administrador e Escriturador	-199	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.570	-0,11	-0,07	-0,07
Outras Receitas/Despesas	-59	-0,00	-0,01	-0,01
Resultado Total	7.844	0,55	0,34	0,49
Rendimentos a serem distribuídos	7.849	0,55	0,35	0,52

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	986	0,07
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-5	0,00
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	981	0,07

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

Estimativa de Rendimentos

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 03/08/2021, caso a transação com a Ancar Ivanhoe seja concluída, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo de outubro de 2021 a setembro de 2022 se situe entre R\$ 0,60 e R\$ 0,66 por cota. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 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	111,08	115,19	126,50	108,00	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	101,45	101,45	101,45	101,45	101,45	101,45
Rentabilidade Bruta						
Varição Bruta da Cota	-8,7%	-11,9%	-19,8%	-6,1%	-4,3%	1,5%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	2,9%	5,7%	10,2%	23,6%	33,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-8,2%	-9,0%	-14,1%	4,1%	19,3%	34,8%
IFIX ³	-2,6%	-4,2%	-10,1%	3,5%	17,7%	23,5%
IBOVESPA ⁴	-2,5%	-0,2%	2,8%	14,6%	37,9%	59,8%
Rentabilidade Líquida						
Varição Líquida da Cota	-8,7%	-11,9%	-19,8%	-6,1%	-4,3%	1,2%
Rendimentos e Outros	0,5%	2,9%	5,7%	10,2%	23,6%	33,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-8,2%	-9,0%	-14,1%	4,1%	19,3%	34,5%
CDI Líquido ⁶	0,4%	1,8%	3,8%	5,5%	13,5%	16,7%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto cotada na B3 a R\$ 101,45, uma queda de 8,7% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou uma redução de 8,2% no mês, equivalente a 5,5 pontos percentuais abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 34,8%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 23,5%. 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 34,5% representando 208,7% 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 – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

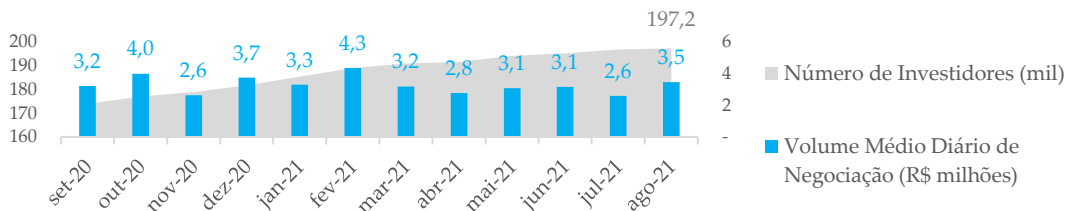
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 2021
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.455.641
Número de Cotistas	197.158
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.454
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 197.158 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 1,5 bilhão. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 3.454 mil, o que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



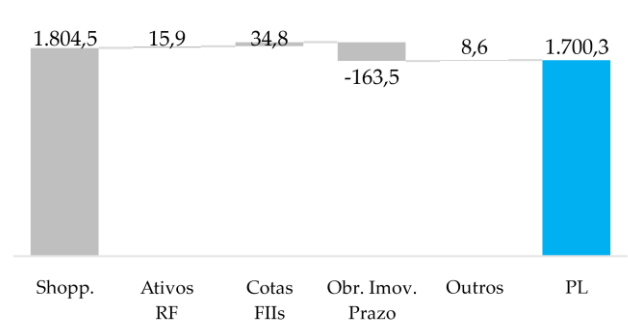
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 1,7 bilhão e as participações em shoppings totalizavam R\$ 1,8 bilhão. As aplicações financeiras somavam R\$ 50,7 milhões, dos quais R\$ 15,9 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 34,8 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário, que representavam 2,0% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode sofrer variação para honrar obrigações de caixa e através de alocações táticas.

O Fundo possui R\$ 163,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias. Do montante total, R\$ 42,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	1.804,5	126,4
Ativos de Renda Fixa	15,9	1,1
Cotas de FIIs	34,8	2,4
Obrigações Imóveis a Prazo	-163,5	-11,5
A Pagar / Receber	8,6	0,6
Patrimônio Líquido	1.700,3	119,1

Fonte: Administrador



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

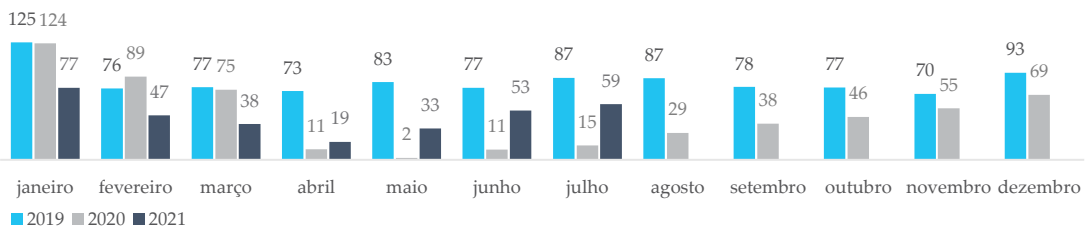
Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de **julho de 2021**. Vale lembrar que, em 2020, os shoppings do portfólio operaram com diversas restrições e, por essa razão, apresentamos a comparação dos indicadores também em relação a 2019.

▪ Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa foi de R\$ 59/m², um crescimento de 283,4% 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 32,2% quando comparado a 2019. Comparando apenas os mesmos shoppings em julho de 2021 e 2019, a redução é de 19,3%.

NOI/m²

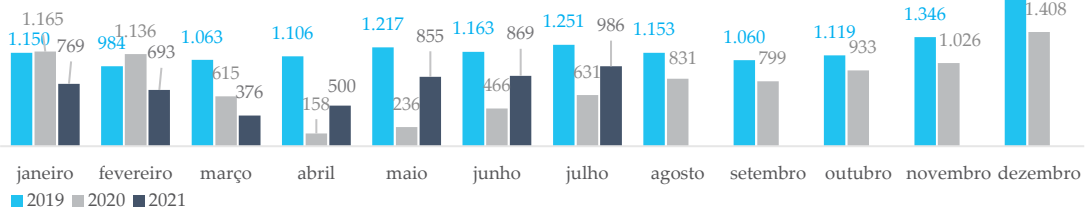


▪ Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 986,0/m², um aumento de 56,1% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior e uma redução de 21,2% quando comparado a 2019. Comparando apenas os mesmos shoppings em julho de 2021 e 2019, a redução é de 13,2%.

	Julho 21	% (2021 x 2020)	% (2021 x 2019)	Acumulado do Ano	% (2021 x 2020)	% (2021 x 2019)
Vendas Totais (R\$ MM)	156,7	130,8%	114,2%	801,8	71,5%	96,5%
Vendas Totais / m ²	986,0	56,1%	-21,2%	721,0	14,5%	-36,4%

Vendas/m²



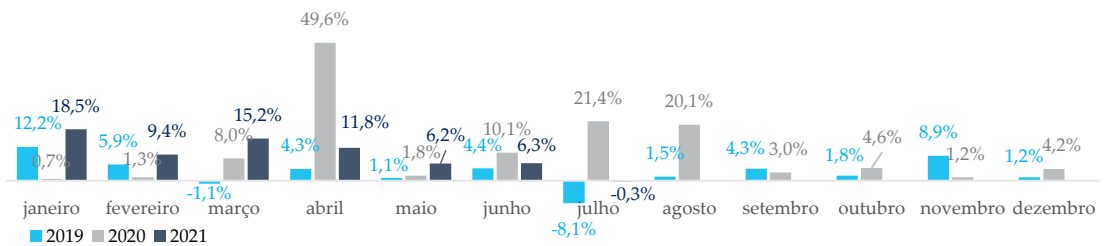
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

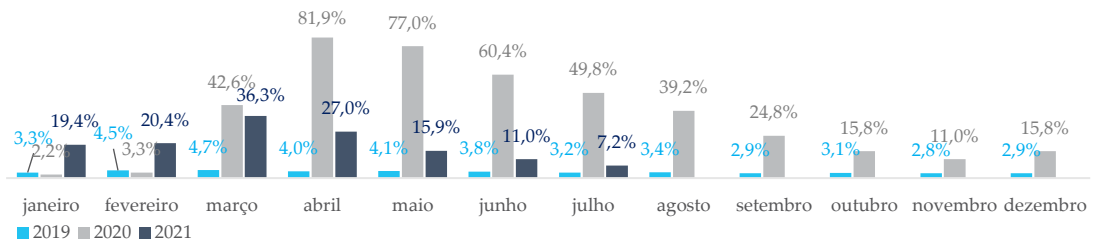
Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês foi de -0,3%, uma redução de 21,6 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior e um aumento de 7,9 ponto percentual quando comparado a 2019.



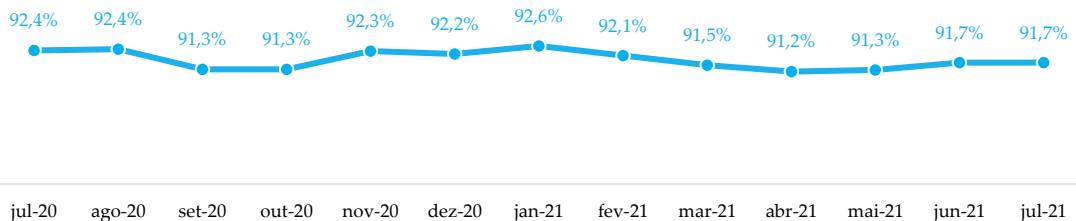
Descontos

Os descontos atingiram 7,2% do faturamento total do portfólio, uma redução de 42,5 pontos percentuais em relação ao mesmo mês do ano anterior e um aumento de 4,0 pontos percentuais quando comparado a 2019.



Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 91,7%, o mesmo patamar observado no mês anterior.



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

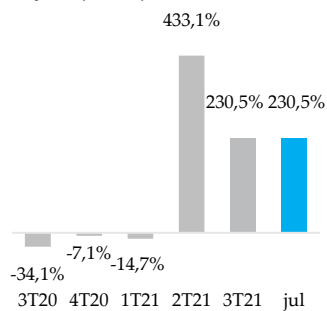
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 230,5% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, em função do horário reduzido de funcionamento e menor fluxo nos shoppings em 2020.

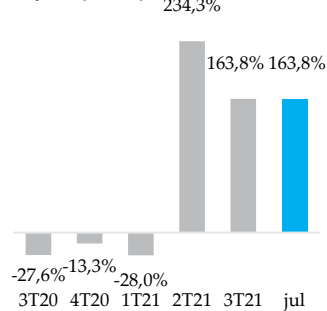
As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 163,8% quando comparado com o mesmo mês do ano anterior, devido aos fechamentos, horário reduzido de funcionamento e menor fluxo nos shoppings em 2020.

O fluxo de veículos no mês de julho apresentou um aumento de 160,8% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, consequência do período reduzido de funcionamento e restrições para operações como alimentação e lazer em 2020.

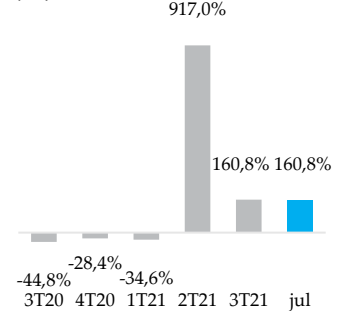
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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

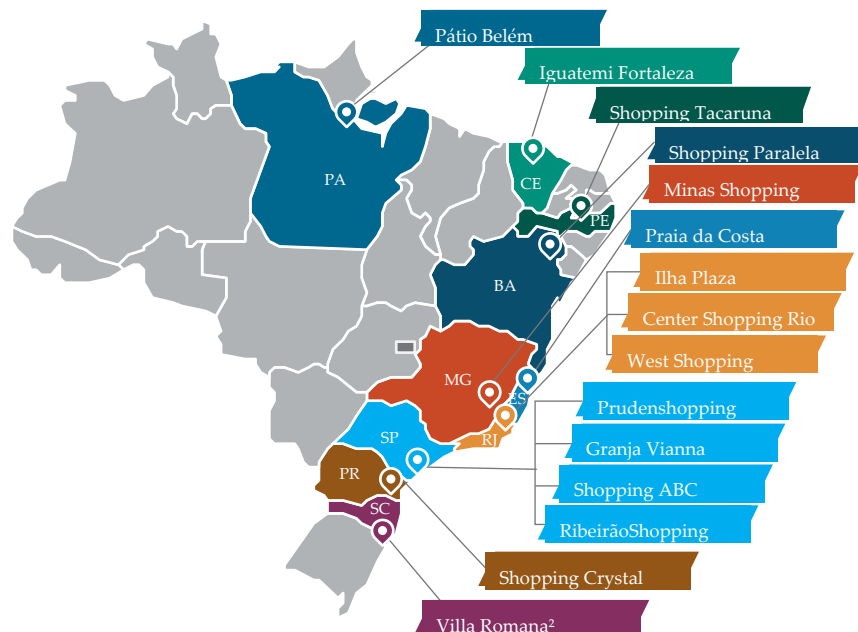


Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.124
Inauguração: 1996
% NOI VISC¹: 1%

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

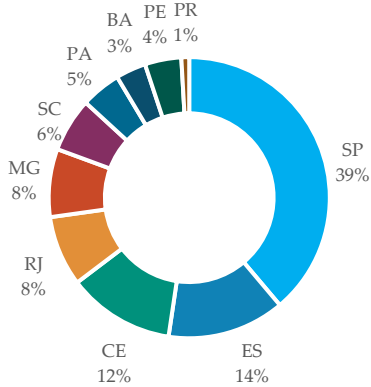
² Novo nome do Iguatemi Florianópolis

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

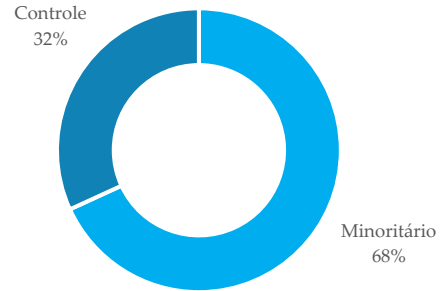
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2021

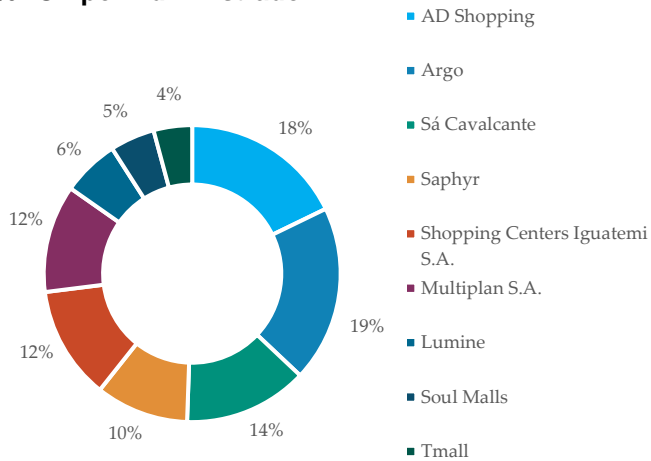
%NOI¹ por Estado



%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 – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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