



Vinci Shopping Centers FII VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021



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

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 (26-02-21)**
R\$ 113,95
- **Valor Patrimonial da Cota (26-02-21)**
R\$ 119,37
- **Quantidade de Cotas**
14.270.995
- **Número de Cotistas (26-02-21)**
188.952
- **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

0,55 RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS (R\$/COTA)
O Fundo distribuiu rendimento de R\$ 0,55/cota, valor que representa 87% dos rendimentos distribuídos em fevereiro de 2020.

0,11 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)
O Fundo conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$0,11/cota, que poderá ser usado para distribuições de rendimento futuras.

92,6% TAXA DE OCUPAÇÃO (%)
O portfólio do Fundo apresentou uma taxa de ocupação de 92,6%, 0,4 ponto percentual acima do mês anterior, indicando que, mesmo diante do cenário de pandemia, o esforço de comercialização das administradoras tem apresentado resultado.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

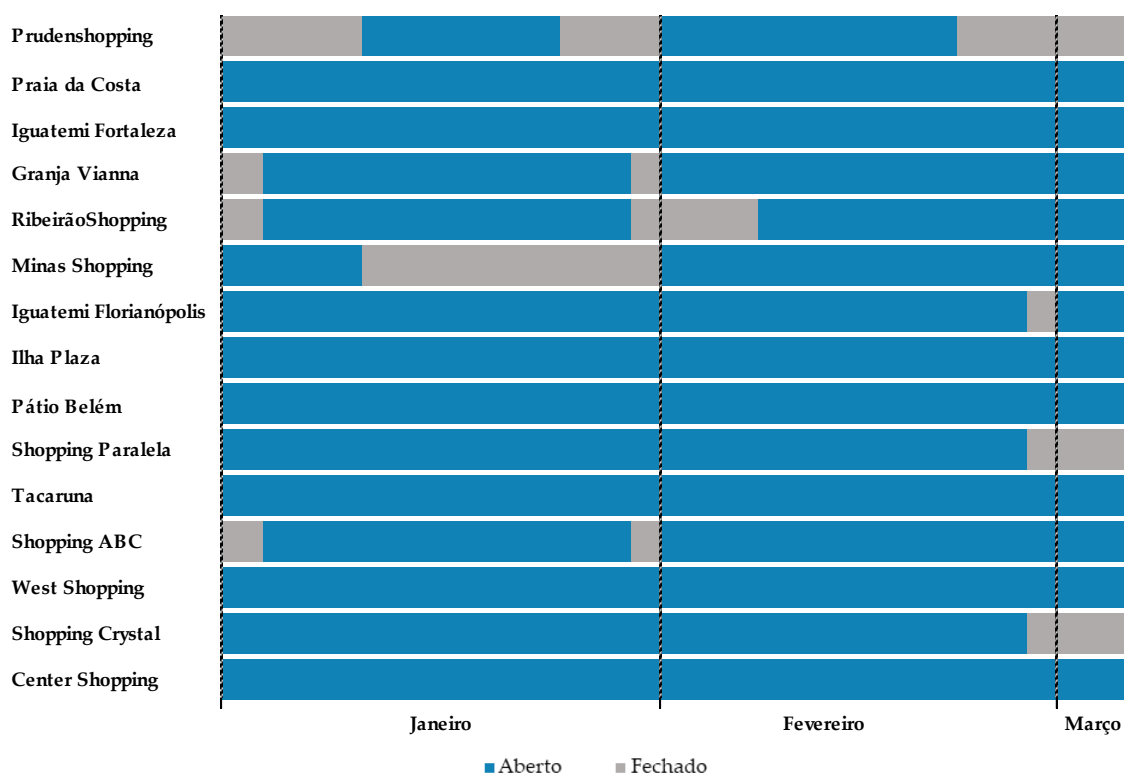
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

Comentários do Gestor

Momento de Mercado – COVID-19

No mês de fevereiro observamos maiores incertezas em relação ao funcionamento dos ativos do Fundo. Alguns shoppings precisaram fechar e foram autorizados a reabrir na sequência enquanto outros ficaram fechados por mais tempo. O gráfico abaixo mostra os fechamentos e reaberturas que ocorreram desde o início do ano até a presente data:



Mesmo diante deste cenário, o Fundo vem apresentando resultados consistentes ao longo dos últimos meses, tendo distribuído R\$ 0,55/cota em fevereiro e conta com um resultado acumulado de R\$ 0,11/cota para distribuições futuras. É de se esperar que o resultado dos shoppings seja afetado por sazonalidades negativas no início do ano em função da ausência de datas importantes para o varejo como Black Friday ou Natal que ocorrem no 4º trimestre, ainda assim o resultado por Cota gerado pelo Fundo no mês de fevereiro de 2021 representou o equivalente a 86% do resultado no mesmo período de 2020.

O Brasil continua enfrentando um aumento no número de contaminações pelo COVID-19 e, por isso, alguns Estados estão avaliando aumentar as restrições para a operação de comércio em geral. Exemplos das novas medidas estão as decisões de fechar o comércio geral, como no caso de São Paulo, ou apenas em fins de semana, como em Florianópolis. Atualmente, já considerando os decretos publicados para efeito na próxima semana e coletivas de imprensa

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

realizadas por Governadores e Prefeitos, o portfólio do Fundo opera com o equivalente a 51% do horário de funcionamento pré pandemia.

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

Shopping	Horário de Funcionamento	Status alimentação	Status Cinema	% NOI ¹
Prudenshopping	Restrito a atividades essenciais	Fechado	Fechado	16,8%
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	16,4%
Iguatemi Fortaleza	Seg a Sáb, de 10 às 20h Dom, de 13h às 20h	Limitado a 50% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	11,5%
Granja Vianna	Restrito a atividades essenciais	Fechado	Fechado	9,1%
RibeirãoShopping	Restrito a atividades essenciais	Fechado	Fechado	9,1%
Minas Shopping	Seg a Sáb, de 10 às 21h	Limitado a 40% da capacidade	Limitado a 40% da capacidade	7,9%
Iguatemi Florianópolis	Seg a Sex, de 10 às 22h	Limitado a 40% da capacidade	Limitado a 40% da capacidade	5,9%
Ilha Plaza	Seg a Sáb, de 10h às 20h Dom, de 14h às 20h	Limitado a 40% da capacidade Funcionamento até 17:00	Limitado a 40% da capacidade	5,2%
Pátio Belém	Seg a Sáb, de 10 às 21h Dom, de 13h às 20h	Limitado a 70% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	4,4%
Paralela Shopping	Restrito a atividades essenciais	Fechado	Fechado	3,6%
Tacaruna	Seg a Sáb, de 10h às 22h Dom, de 12h às 21h	Limitado a 70% da capacidade	Limitado a 50% da capacidade	3,4%
Shopping ABC	Restrito a atividades essenciais	Fechado	Fechado	2,9%
West Shopping	Seg a Sáb, de 10h às 20h Dom, de 13h às 20h	Limitado a 40% da capacidade Funcionamento até 17:00	Limitado a 40% da capacidade	2,0%
Shopping Crystal	Restrito a atividades essenciais	Fechado	Fechado	0,9%
Center Shopping	Seg a Sáb, de 10h às 20h Dom, de 13h às 20h	Limitado a 40% da capacidade Funcionamento até 17:00	Limitado a 40% da capacidade	0,8%

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, com o objetivo de minimizar uma nova onda de fechamento dos empreendimentos. 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 fevereiro, enquanto os indicadores operacionais dos shoppings dizem respeito ao mês de janeiro.

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

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

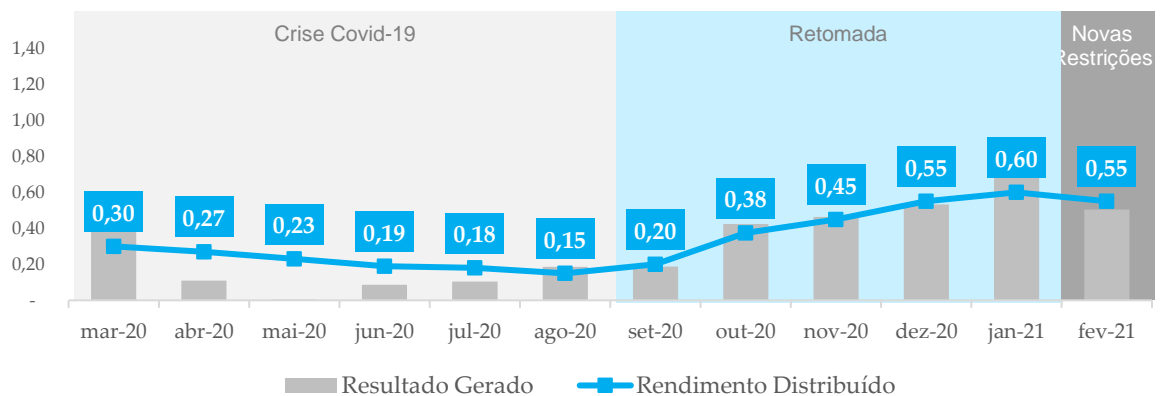
O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 7.202 mil, o equivalente a R\$ 0,50/cota, e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 8.719 mil, o equivalente a R\$ 0,61/cota.

O Fundo distribuiu em fevereiro o rendimento de R\$ 0,55 por cota. O Fundo encerrou o mês de fevereiro com um resultado acumulado não-distribuído de 1.641 mil, o equivalente a R\$ 0,11 por cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 2021 (R\$ mil)	Fevereiro 2021 (R\$/cota)	Acumulado 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	8.719	0,61	0,31	0,52
Resultado Financeiro	-232	-0,02	-0,01	0,08
Receita Financeira	272	0,02	0,01	0,11
Despesa Financeira	-504	-0,04	-0,02	-0,03
Taxa de Administração	-1.202	-0,08	-0,04	-0,09
Administrador e Escriturador	-191	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.012	-0,07	-0,04	-0,07
Outras Receitas/Despesas	-83	-0,01	-0,00	-0,01
Resultado Total	7.202	0,50	0,25	0,51
Rendimentos a serem distribuídos	7.849	0,55	0,28	0,55

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.288	0,16
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-647	-0,05
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.641	0,11

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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

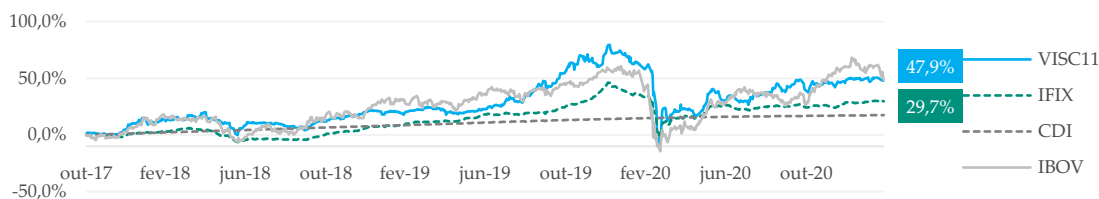
Rentabilidade	Fevereiro 21	Acumulado 2021	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	116,20	115,19	126,50	108,00	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	113,95	113,95	113,95	113,95	113,95	113,95
Rentabilidade Bruta						
Variação Bruta da Cota	-1,9%	-1,1%	-9,9%	5,5%	7,5%	13,9%
Rendimentos e Outros ²	0,5%	1,0%	4,1%	8,8%	23,5%	34,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,5%	-0,1%	-5,8%	14,3%	31,0%	47,9%
IFIX ³	0,2%	0,6%	-5,6%	8,7%	23,5%	29,7%
IBOVESPA ⁴	-4,4%	-7,5%	-4,8%	6,1%	27,8%	48,1%
Rentabilidade Líquida						
Variação Líquida da Cota	-1,9%	-1,1%	-9,9%	4,4%	6,0%	11,2%
Rendimentos e Outros	0,5%	1,0%	4,1%	8,8%	23,5%	34,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-1,5%	-0,1%	-5,8%	13,2%	29,5%	45,2%
CDI Líquido ⁶	0,1%	0,2%	2,2%	3,9%	11,7%	14,9%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro cotada na B3 a R\$ 113,95, uma queda de 1,9% que, somada aos rendimentos distribuídos representou uma queda de 1,5% no mês, equivalente a 1,7 ponto percentual abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 47,9%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 29,7%. 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 45,2% representando 303,3% 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 – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

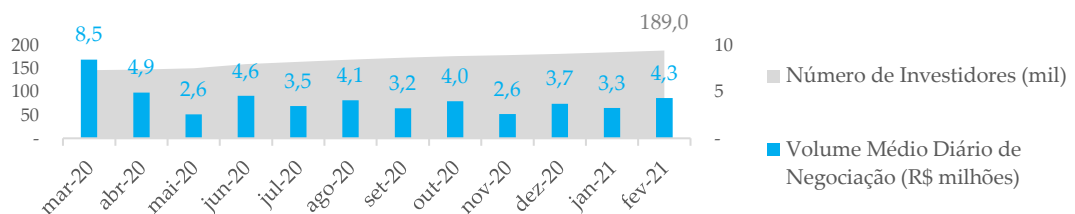
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.634.029
Número de Cotistas	188.952
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.325
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 188.952 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\$ 4.325 mil, o que representou um giro equivalente a 5% 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 fevereiro era R\$ 1.703,6 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 1.796,8 milhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 58,5 milhões, dos quais R\$ 13,1 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 49,5 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário, que representavam 2,7% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode sofrer variação para honrar obrigações de caixa e através de alocações táticas.

O Fundo possui R\$ 164,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias. Do montante total, R\$ 41,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	1.796,8	125,9
Ativos de Renda Fixa	13,1	0,9
Cotas de FIIs	45,4	3,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-164,3	-11,5
A Pagar / Receber	12,5	0,9
Patrimônio Líquido	1.703,6	119,4

Componente	Valor (R\$ MM)
Shopp.	1.796,8
Ativos RF	13,1
Cotas FIIs	45,4
Obr. Imov. Prazo	-164,3
Outros	12,5
PL	1.703,6

Fonte: Administrador

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

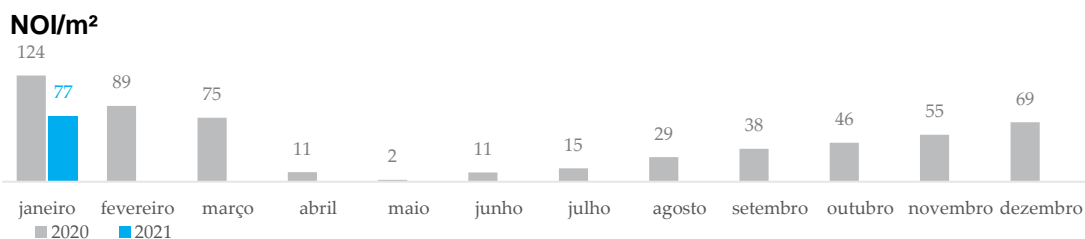
FEVEREIRO 2021

Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de janeiro de 2021.

▪ Net Operating Income (NOI)

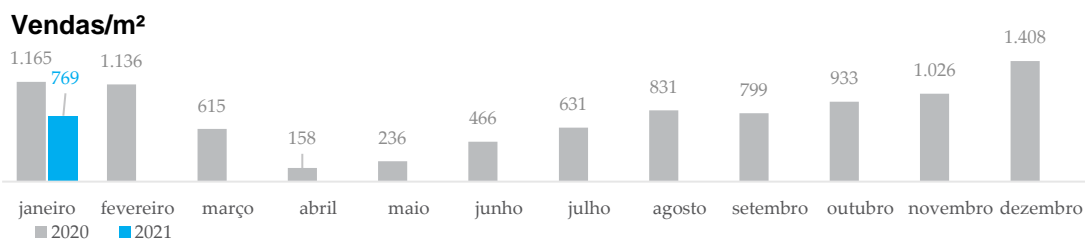
O NOI Caixa/m² foi de R\$ 77/m², uma redução de 38,1% quando comparado com o mesmo período do ano anterior em função do impacto causado pelo período de interrupção das atividades dos shoppings.



▪ Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 768,8/m², uma redução de 34,0% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

	Janeiro 2020	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM)	122,1	2,5%	122,1	2,5%
Vendas Totais / m ²	768,8	-34,0%	768,8	-34,0%



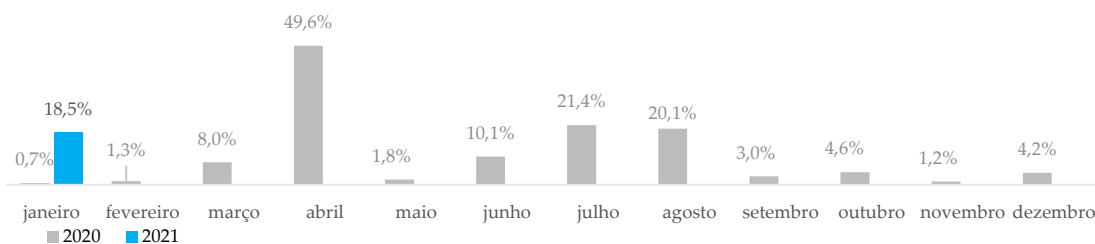
Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

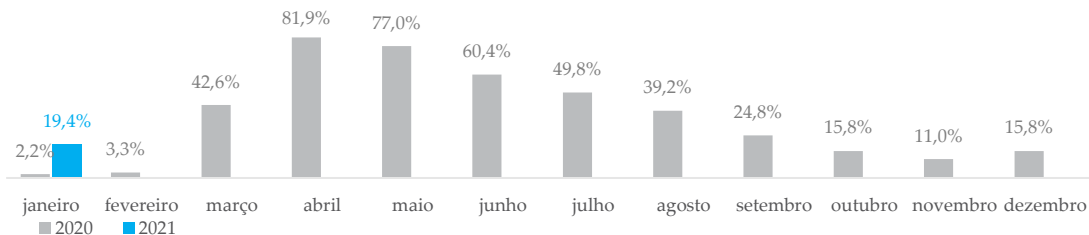
▪ Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês foi de 18,5%, um aumento de 17,9 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior



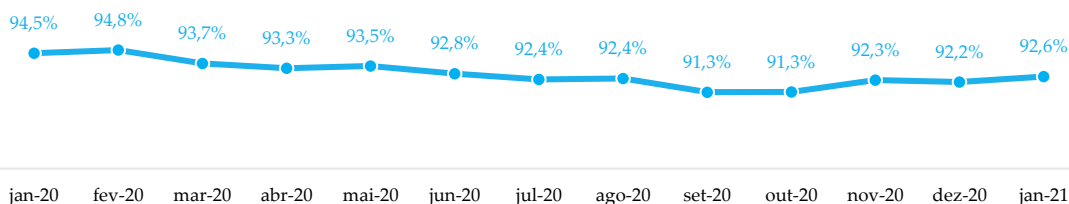
▪ Descontos

Os descontos atingiram 19,4% do faturamento total do portfólio, um aumento de 17,2 pontos percentuais em relação ao mesmo mês do ano anterior, em função dos incentivos para manter os lojistas nos shoppings.



▪ Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 92,6%, um aumento de 0,4 ponto percentual em relação ao mês anterior, e o maior patamar desde junho.



Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

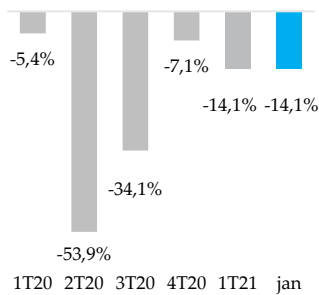
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou redução de 14,1% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, em função principalmente dos descontos concedidos.

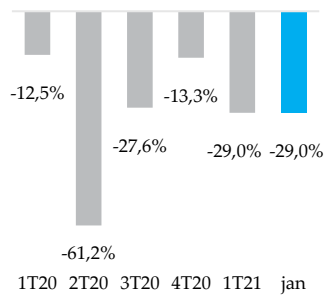
As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram redução de 29,0% quando comparado com o mesmo mês do ano anterior, devido ao horário reduzido de funcionamento e menor fluxo nos shoppings.

O fluxo de veículos no mês de janeiro apresentou uma redução de 38,6% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, consequência do período reduzido de funcionamento e restrições para operações como alimentação e lazer.

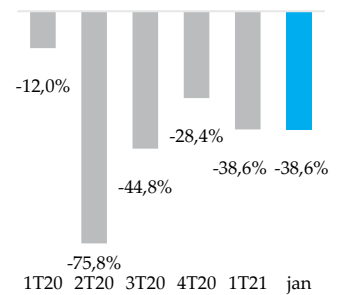
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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: 17%

98,5% do Shopping Praia da Costa



Localização:
Vila Velha, ES
Adm: Sá Cavalcante
ABL Total (m²): 39.827
Inauguração: 2002
% NOI VISC¹: 16%

15,0% do Shopping Iguatemi Fortaleza



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.²
ABL Total (m²): 90.103
Inauguração: 1982
% NOI VISC¹: 11%

49,0% do Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 30.376
Inauguração: 2010
% NOI VISC¹: 9%

17,5%³ do RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
% NOI VISC¹: 9%

19,1% do Minas Shopping



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

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: 5%

21,4% do Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 21.648
Inauguração: 1993
% NOI VISC¹: 4%

11,0% do Shopping Paralela



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

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

² Shopping Centers Iguatemi S.A.

³ Representatividade da ABL total do shopping

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

10,0% do Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 44.829
Inauguração: 1997
% NOI VISC¹: 3%

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%

17,5% do Shopping Crystal

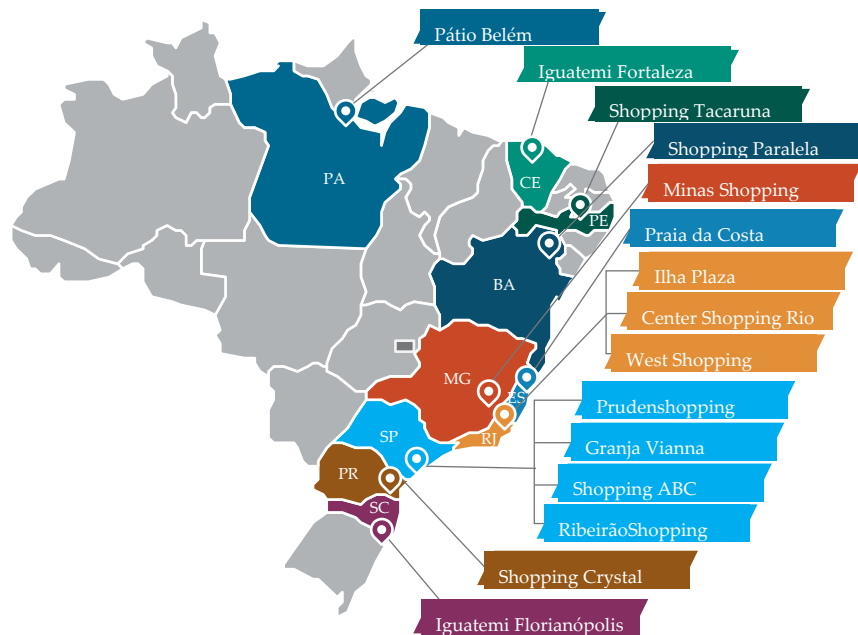


Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.124
Inauguração: 1996
% NOI VISC¹: 1%

7,5% do Center Shopping Rio



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



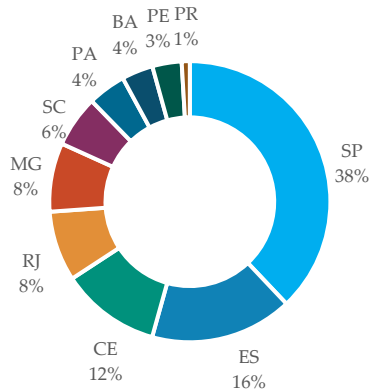
¹ Representatividade no NOI potencial do fundo com base nos orçamentos originais para 2020

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

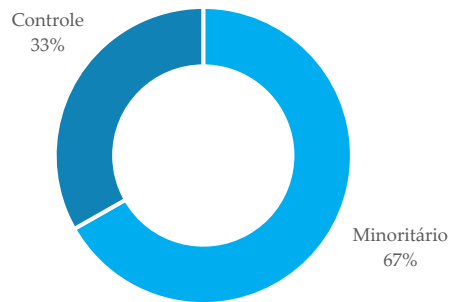
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2021

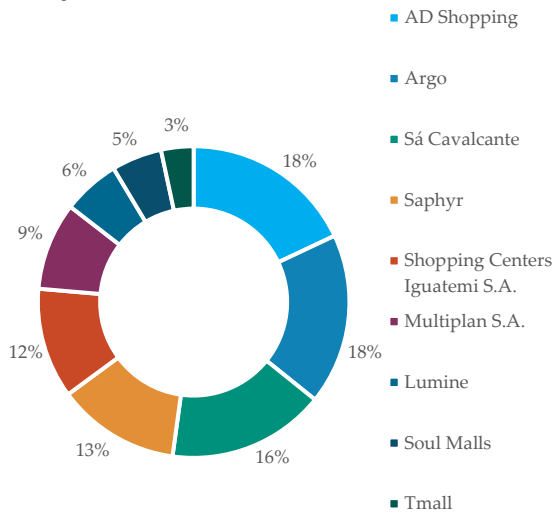
%NOI¹ por Estado



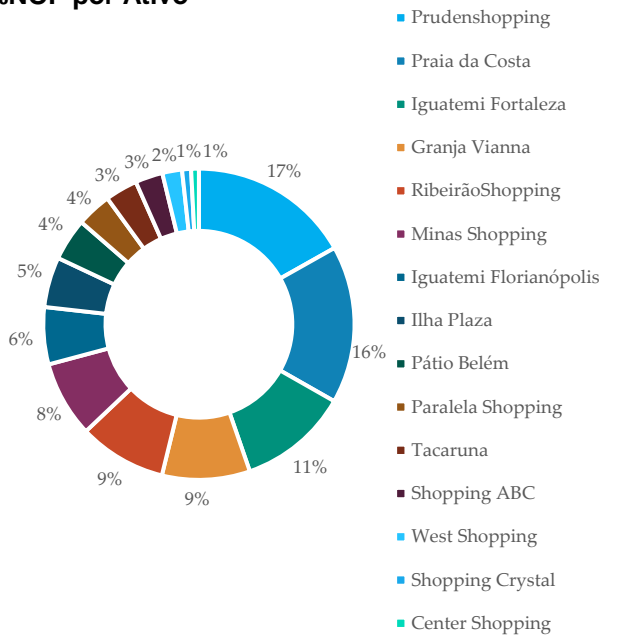
%NOI¹ por Tipo de Participação



%NOI¹ por Administrador



%NOI¹ por Ativo



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

Vinci Shopping Centers FII – VISC 11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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