



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020



O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de abril de 2020 enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a março de 2019.

# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 Cota<sup>1</sup> (30-04-20)**  
R\$ 97,88
- **Valor Patrimonial da Cota (30-04-20)**  
R\$ 121,67
- **Quantidade de Cotas**  
14.270.995
- **Número de Cotistas (30-04-20)**  
147.904
- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
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



<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

## **Vinci Shopping Centers FII**

### **Relatório de Desempenho Mensal**

ABRIL 2020

#### **Comentários do Gestor**

#### **Momento de Mercado – COVID-19**

O mês de abril foi caracterizado pela continuidade da pandemia do COVID-19. Alguns países do mundo começaram a relaxar as medidas de restrição, no entanto, ainda não temos visibilidade sobre o horizonte de tempo em que o isolamento será mantido. Em relação ao Brasil, e especificamente ao setor de shoppings, já tivemos a reabertura de centros comerciais em cidades que sofreram menores impactos da pandemia, enquanto a maioria dos shopping centers do país permanece temporariamente fechada. Atualmente, 81 shoppings localizados em 10 estados e 49 municípios encontram-se em operação. Das cidades em que ocorreram reabertura, as únicas capitais que tiveram autorização para funcionamento dos shoppings foram Florianópolis (SC) e Campo Grande (MS). Os shoppings abertos, que representam menos de 15% do total de shoppings no Brasil, têm adotado medidas sanitárias e de segurança atendendo aos requisitos do Poder Público, bem como orientações dos órgãos de saúde e da ABRASCE. Dentre os ativos do portfólio do Fundo, o Iguatemi Florianópolis foi o único a reestabelecer suas atividades até o momento tendo sido reaberto no dia 22 de abril de 2020, com horário reduzido de funcionamento e controle de acesso às pessoas.

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. Todas as administradoras têm feito esforços para redução das despesas condominiais e do fundo de promoção e, conseqüentemente, diminuir o custo de ocupação dos lojistas. Em relação à política de cobrança dos aluguéis, as estratégias têm sido baseadas na situação de cada shopping. Em linhas gerais, para o faturamento relativo ao mês de abril com vencimento em maio, para os lojistas que estiverem adimplentes com os boletos de condomínio e fundo de promoção, os aluguéis serão isentados.

A distribuição de rendimentos no mês de abril seguiu a mesma política adotada pelo Fundo no mês de março de 2020, equivalente ao resultado da aplicação financeira da cota patrimonial do Fundo pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI), líquido de impostos de aplicações financeiras para pessoas físicas (alíquota de 22,5%), que correspondeu a R\$ 0,27/cota. Vale ressaltar que a política de distribuição de rendimentos descrita nesse comunicado é válida apenas no mês de abril, e será reavaliada a cada mês, a depender do impacto da crise no segmento de shopping centers e no portfólio do Fundo.

Neste relatório apresentamos os dados de mercado do Fundo na B3 e as informações financeiras referentes ao mês de abril, enquanto os indicadores operacionais dos shoppings dizem respeito ao mês de março. É importante destacar que os shoppings do portfólio do Fundo tiveram seus fechamentos iniciados entre os dias 18 e 23 de março e permaneceram fechados o restante do mês, portanto, com exceção do indicador de inadimplência que foi parcialmente impactado por ser referente ao faturamento do mês de fevereiro, com vencimento em março, os demais indicadores operacionais neste mês sofreram impactos relevantes.

## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

#### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 1.635 mil, o equivalente a R\$ 0,11/cota e as remessas dos shoppings totalizaram R\$ 1.838 mil, o equivalente a R\$ 0,13/cota.

O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 5.796 mil, equivalente a R\$ 0,41/cota.

Resultado do Fundo	Abril 2020 (R\$ mil)	Abril 2020 (R\$/cota)	Acumulado 2020 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	1.838	0,13	0,63	0,56
Resultado Financeiro	1.593	0,11	0,03	0,09
Receita Financeira	1.950	0,14	0,06	0,13
Despesa Financeira	-357	-0,03	-0,04	-0,03
Taxa de Administração	-1.709	-0,12	-0,13	-0,09
Administrador e Escriturador	-171	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.538	-0,11	-0,11	-0,07
Outras Receitas/ Despesas	-87	-0,01	0,00	-0,02
<b>Resultado Total</b>	<b>1.635</b>	<b>0,11</b>	<b>0,54</b>	<b>0,58</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>3.853</b>	<b>0,27</b>	<b>0,46</b>	<b>0,61</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	8.014	0,56
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-2.218	-0,16
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>5.796</b>	<b>0,41</b>

#### Estimativa de Rendimentos

Conforme detalhado em [Comunicado ao Mercado](#) de 30/04/2020, 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.

# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

### Rentabilidade

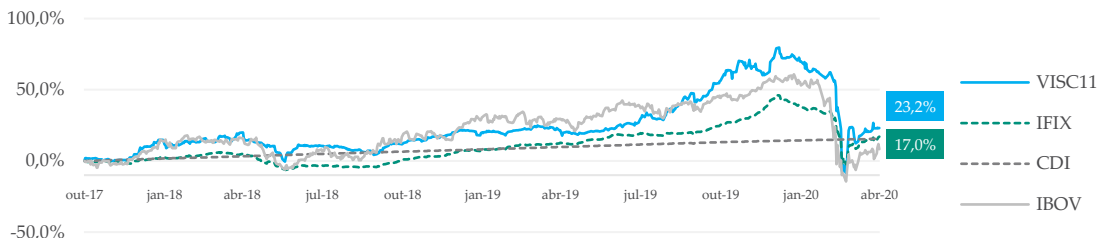
Rentabilidade	Abril 20	Acumulado 2020	Desde a 6ª Emissão	Desde a 5ª Emissão	Desde a 4ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	97,90	138,93	126,50	108,00	106,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	97,88	97,88	97,88	97,88	97,88	97,88
<b>Rentabilidade Bruta</b>						
Varição Bruta da Cota	0,0%	-29,5%	-22,6%	-9,4%	-7,7%	-2,1%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,3%	1,1%	0,7%	4,6%	16,7%	25,3%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>0,3%</b>	<b>-28,5%</b>	<b>-21,9%</b>	<b>-4,8%</b>	<b>9,0%</b>	<b>23,2%</b>
IFIX <sup>3</sup>	4,4%	-18,6%	-14,9%	-2,0%	11,4%	17,0%
IBOVESPA <sup>4</sup>	10,3%	-30,4%	-30,3%	-22,4%	-6,5%	8,3%
<b>Rentabilidade Líquida</b>						
Varição Líquida da Cota	0,0%	-29,5%	-22,6%	-9,4%	-7,7%	-2,1%
Rendimentos e Outros	0,3%	1,1%	0,7%	4,6%	16,7%	25,3%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>0,3%</b>	<b>-28,5%</b>	<b>-21,9%</b>	<b>-4,8%</b>	<b>9,0%</b>	<b>23,2%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,2%	1,1%	0,8%	2,4%	10,1%	13,2%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota não-ajustada do Fundo encerrou o mês de abril cotada na B3 a R\$ 97,88, mesmo patamar do mês de março e considerando os rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,3% no mês.

A rentabilidade acumulada total do Fundo desde o seu IPO é de 23,2%. Neste mesmo período o IFIX apresentou rentabilidade total de 17,0%. 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 23,2% representando 175,8 % do CDI líquido no período.

### Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

<sup>1</sup> Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

<sup>4</sup> Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

<sup>5</sup> Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

<sup>6</sup> 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

ABRIL 2020

#### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 2020
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.400.698
Número de Cotistas	147.904
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.920
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de abril com 147.904 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de R\$ 1,4 bilhão. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 4.920 mil, o que representou um giro equivalente a 7% das cotas do Fundo.

#### Carteira do Fundo

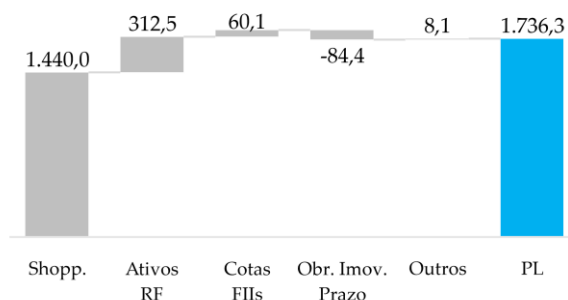
O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 1.736,3 milhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 1.440,1 milhões.

As aplicações financeiras totalizam R\$ 372,6 milhões, dos quais R\$ 312,5 milhões são títulos públicos, fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 60,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez, que atualmente representam 3,2% do patrimônio líquido do Fundo, fração que pode sofrer variação nos próximos meses através de alocações táticas.

O Fundo possui R\$ 84,4 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo de aquisições prévias do Fundo, dos quais apenas R\$ 13,4 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	1.440,0	100,9
Ativos de Renda Fixa	312,5	21,9
Cotas de FIIs	60,1	4,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-84,4	-5,9
A Pagar / Receber	8,1	0,6
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.736,3</b>	<b>121,7</b>

Fonte: Administrador



## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

#### Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

Em função das atuais condições adversas, o Fundo encerrou as tratativas para a potencial aquisição de até 100% das cotas do FII IPS PB. Desta forma, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas que deliberaria sobre o tema foi cancelada, conforme detalhado em [Comunicado ao Mercado](#) de 07/05/2020.

#### Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de **março de 2020**. Vale reforçar que todos os shoppings do portfólio tiveram seus fechamentos decretados pelo Poder Público entre os dias 18 e 23 do mês de março e permaneceram fechados o restante do mês, o que impactou de forma relevante os indicadores operacionais do portfólio.

- As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 614,8/m<sup>2</sup>, uma redução de 42,2% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, em função do período de interrupção das atividades do shopping em que não ocorreram vendas.
- A inadimplência líquida do mês foi de 8,0%, 6,7 pontos percentuais acima que o mesmo período do ano anterior. Embora esse indicador reflita a inadimplência de aluguel recebido em março, tivemos um impacto parcial em função do não pagamento de aluguel de lojistas que geralmente efetuam o pagamento ao longo do mês do vencimento e que deixaram de pagar em decorrência de um cenário de incerteza causado pelo fechamento dos shoppings.
- A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,7%, 1,1 ponto percentual abaixo que do mês anterior.
- O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou redução de 27,4% em comparação ao mesmo mês do ano anterior em função principalmente dos descontos concedidos em decorrência do fechamento dos shoppings.
- As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram redução de 42,2% quando comparado com o mesmo período do ano anterior, em função do período de interrupção das atividades do shopping em que não ocorreram vendas.
- O fluxo de veículos no mês de março apresentou uma redução de 42,8% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, em função do período de interrupção das atividades do shopping.

# Vinci Shopping Centers FII

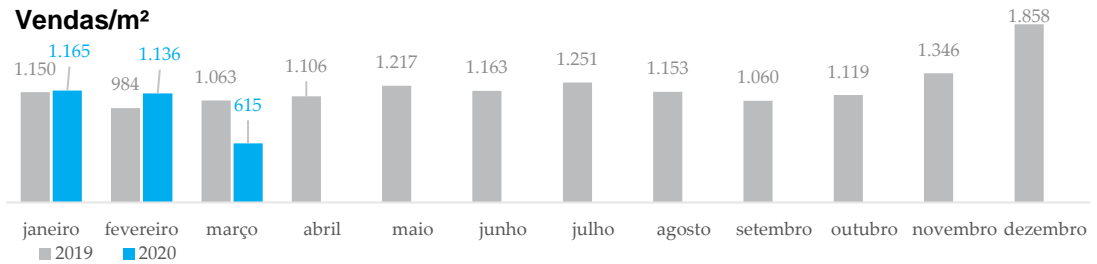
## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

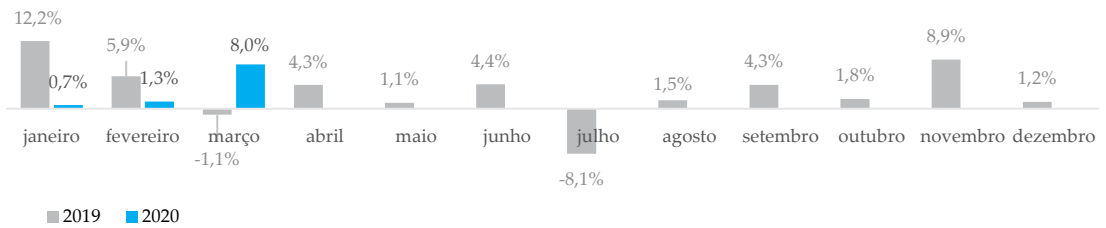
### Vendas

	Março 2020	% (Ano contra Ano)	Acumulado do Ano	% (Ano contra Ano)
Vendas Totais (R\$ MM) <sup>1</sup>	66,1	23,0%	307,3	90,2%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	614,8	-42,2%	971,9	-8,8%

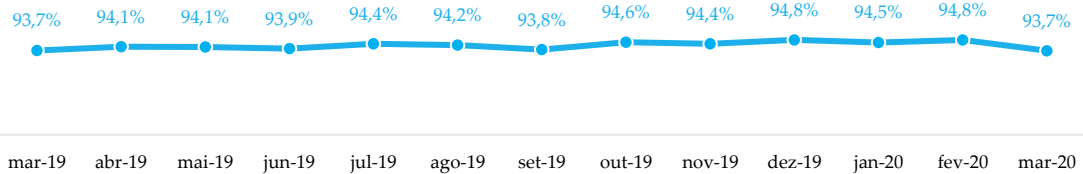
### Vendas/m<sup>2</sup>



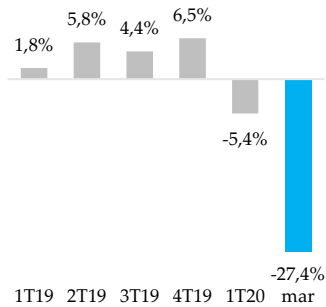
### Inadimplência Líquida



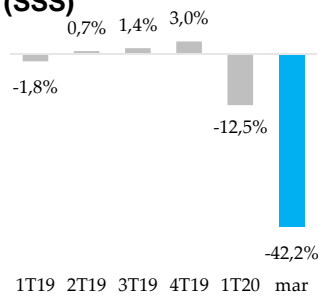
### Taxa de Ocupação



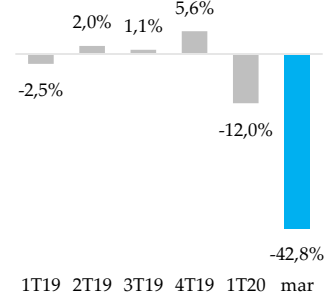
### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



### Fluxo de Veículos (%)



<sup>1</sup> Crescimento em vendas totais reflete as aquisições realizadas desde março de 2019



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 m<sup>2</sup> de ABL própria.

#### 100,0% do Prudenshopping



**Localização:**  
Pres. Prudente, SP  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 32.374  
**Ano de Inauguração:**  
1990

#### 49,0% do Shopping Granja Vianna



**Localização:**  
Cotia, SP  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 30.376  
**Ano de Inauguração:**  
2010

#### 15,0% do Shopping Iguatemi Fortaleza



**Localização:**  
Fortaleza, CE  
**Adm:** SCI S.A.<sup>1</sup>  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 90.103  
**Ano de Inauguração:**  
1982

#### 19,1% do Minas Shopping



**Localização:**  
Belo Horizonte, MG  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 45.749  
**Ano de Inauguração:**  
1991

#### 34,4% do Shopping Ilha Plaza



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Soul Malls  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.678  
**Ano de Inauguração:**  
1992

#### 10,0% do Shopping Tacaruna



**Localização:**  
Recife, PE  
**Adm:** Tmall  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 44.829  
**Ano de Inauguração:**  
1997

#### 30,0% do Shopping Iguatemi Florianópolis



**Localização:**  
Florianópolis, SC  
**Adm:** Lumine  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.132  
**Ano de Inauguração:**  
2007

#### 11,0% do Shopping Paralela



**Localização:**  
Salvador, BA  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 40.191  
**Ano de Inauguração:**  
2009

#### 7,3% do Shopping ABC



**Localização:**  
Santo André, SP  
**Adm:** AD Malls  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 47.375  
**Ano de Inauguração:**  
1996

#### 7,5% do West Shopping



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 42.390  
**Ano de Inauguração:**  
1997

<sup>1</sup> Shopping Centers Iguatemi S.A.

## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

#### 21,4% do Pátio Belém



**Localização:**  
Belém, PA  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m²):** 21.648  
**Ano de Inauguração:**  
1993

#### 17,5% do Shopping Crystal



**Localização:**  
Curitiba, PR  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.124  
**Ano de Inauguração:**  
1996

#### 7,5% do Center Shopping Rio



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 17.191  
**Ano de Inauguração:**  
2001

## Vinci Shopping Centers FII

### Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2020

#### Glossário

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

#### Contato RI

[ri@vincishopping.com.br](mailto: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