



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de fevereiro de 2023, enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a janeiro de 2023.



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

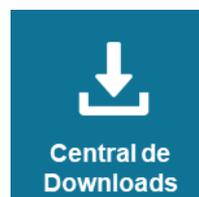
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023



## Sumário

Informações Gerais .....	3
Visão Geral do Fundo .....	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor .....	4
Cenário Macroeconômico.....	4
Atualizações sobre o desempenho do Fundo .....	5
Performance do Fundo .....	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos.....	6
Estimativa de Rendimentos.....	7
Rentabilidade .....	8
Negociação do Fundo na B3.....	9
Carteira do Fundo.....	10
Indicadores Operacionais .....	11
Shopping Centers .....	14
Glossário .....	16
Contato RI.....	16



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

## 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.
- **Início do Fundo**  
10/03/2014
- **Código de Negociação – B3**  
VISC11
- **CNPJ**  
17.554.274/0001-25
- **Tipo Anbima – foco de atuação**  
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Shopping Centers
- **Público Alvo**  
Investidores em Geral

- **Valor de Mercado da Cota<sup>1</sup> (28-02-23)**  
R\$ 102,34
- **Valor Patrimonial da Cota (28-02-23)**  
R\$ 124,24
- **Quantidade de Cotas**  
18.591.052
- **Número de Cotistas (28-02-23)**  
240.211

- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

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.

- **Taxa de Performance**  
Não há.

## Destaques

**0,80** DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)<sup>3</sup>  
O Fundo gerou R\$ 0,85/cota e distribuiu rendimentos de R\$ 0,80/cota no mês. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com R\$ 0,98/cota de resultado acumulado, que poderá ser usado em distribuições futuras.

**21,0%** CRESCIMENTO VENDAS/M<sup>2</sup> (% VS 2022)  
O portfólio apresentou crescimento de vendas de 21,0% quando comparamos com o mesmo período no ano anterior.

**15,7%** CRESCIMENTO NOI/M<sup>2</sup> (% VS 2022)  
O portfólio do Fundo apresentou crescimento de NOI Caixa/m<sup>2</sup> de 15,7% quando comparamos o mês de janeiro de 2023 com o mesmo período em 2022.

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

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

<sup>3</sup> A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

### Comentários do Gestor

#### Cenário Macroeconômico

A perspectiva de crescimento global sofreu uma alteração significativa nos últimos meses. A China acabou repentinamente com a política de Covid-Zero que tanto limitava a atividade econômica. A curtíssimo prazo, com uma imunidade de rebanho baixa, a pandemia se alastrou ainda mais. Mas a médio prazo, com a demanda reprimida e a promessa de novos estímulos governamentais ao crescimento, a maior parte do mercado mudou sua previsão de crescimento para a China em 2023, que era de 3% ao final de 2022 para cerca de 6% atualmente.

Embora por motivos distintos, um fenômeno semelhante ocorreu na Europa. No final de 2022 o grande temor era de que o corte da oferta de gás pela Rússia gerasse uma queda significativa na produção da Alemanha e da Europa como um todo. Com uma reação rápida aumentando a oferta de gás natural liquefeito, uma redução da demanda de gás residencial e a sorte de um inverno menos frio, a Europa chega ao final de fevereiro com estoques de gás em níveis recordes para essa época do ano. Consequentemente as expectativas de crescimento da Alemanha e da Europa seguem sendo revisadas para cima a cada semana.

Um fenômeno semelhante também aconteceu no outro motor de crescimento do mundo, os Estados Unidos. Em poucos meses o mercado migrou de um cenário que temia uma recessão em 2023, para um cenário de “no-landing”, ou seja, uma redução de crescimento, mas longe de uma queda no PIB que se temia antes. O custo disso pode ser uma alta um pouco maior de juros, mas que não deve ultrapassar 50 pontos base.

Essa mudança de perspectiva nos três principais motores da economia global geraram uma expectativa de crescimento maior para o ano de 2023. Isso, por sua vez, gerou uma perspectiva mais positiva para commodities - como por exemplo no caso do minério de ferro que em poucos meses passou de 80 para 120 dólares por tonelada. Esse ambiente de maior crescimento global, ainda que não muito forte, é favorável para o Brasil por dois fatores. Em primeiro lugar, o crescimento brasileiro é muito correlacionado com o preço das commodities. Em segundo lugar, o fluxo cambial tende a ser mais positivo com preço de commodities em alta, o que ajuda a estabilizar a taxa de câmbio e indiretamente ajuda a inflação.

Se no cenário internacional os sinais são positivos, no cenário doméstico a direção a ser seguida ainda está confusa. No final de 2022 o governo atual aprovou um orçamento que permite um déficit fiscal primário de até 2,2% do PIB. Recentemente o ministro Haddad se comprometeu a executar o orçamento de forma mais conservadora, além de buscar aumento de impostos, de forma a fechar o ano de 2023 com um déficit fiscal menor, em torno de 1% do PIB. Os passos concretos nessa direção ainda são tímidos, como a recente reoneração parcial dos impostos sobre combustíveis. No entanto, com um estímulo fiscal significativo (de um superávit de 1,3% em 2022 para um déficit de 1% em 2023) fica difícil anteciper uma queda na demanda da economia que leva a uma queda na inflação que permita ao Banco Central iniciar o corte nas taxas de juros.

Com demanda forte (esperamos que o PIB cresça 2% em 2023) é provável que os juros permaneçam num patamar elevado. Com commodities em alta e juros elevados, também parece provável que a taxa de câmbio permaneça estável – ainda mais com os sinais de que o dólar americano interrompeu a tendência de fortalecimento observada na segunda metade de 2022. Finalmente, na bolsa, é possível que tenha um comportamento surpreendente. Por quê? Em primeiro lugar porque com as taxas de juros elevadas no Brasil, os investidores locais reduziram os seus portfólios para níveis historicamente baixos. No final de 2022, estima-se que o portfólio médio do investidor brasileiro tivesse apenas 9% de alocação em bolsa, valor próximos dos mínimos observados nos últimos 20 anos. Essa redução fez com que o *valuation* da bolsa (usando os lucros esperados para os próximos 12 meses) caísse para próximo de 7 vezes o lucro. Com esse *valuation* atrativo, os investidores estrangeiros têm mantido um fluxo positivo significativo para a bolsa brasileira – mais de 22 bilhões de dólares nos últimos 12 meses. Com um mercado “leve” pela baixa alocação de locais, é possível que a bolsa surpreenda com uma alta em 2023.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

Historicamente, nos últimos vinte anos, sempre que a alocação chegou num nível tão baixo como o observado no final de 2022, a bolsa surpreendeu com uma alta significativa no ano seguinte. Vamos observar se esse efeito vai se repetir em 2023.

No curto prazo, o principal item da agenda será a divulgação da nova regra fiscal nas próximas semanas. Uma proposta coerente, que ponha limites a uma expansão desenfreada de gastos públicos, poderá ser um catalizador positivo para os mercados. Os desenhos iniciais dessa proposta parecem apontar nesse sentido, mas o modus operandi do atual governo sugere que as intenções originais podem ser radicalmente transformadas ao longo do debate entre facções internas no governo. Resta aguardar o desfecho desse capítulo importante nas próximas semanas.

### Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em fevereiro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,80/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,85/cota. Após essa distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,98/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em janeiro apresentaram crescimentos relevantes quando comparados ao mesmo mês em 2022. As vendas totais/m<sup>2</sup> apresentaram um aumento de 21,0% quando comparadas com o mesmo mês no ano anterior. O NOI Caixa/m<sup>2</sup> apresentou crescimento de 15,7% quando comparado ao mesmo mês de 2022. Da mesma forma, tanto os níveis de desconto quanto a inadimplência líquida apresentaram melhora na comparação entre os períodos.

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.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 15.856 mil, o equivalente a R\$ 0,85/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 21.654 mil, o equivalente a R\$ 1,16/cota.

O Fundo distribuiu em fevereiro o rendimento de R\$ 0,80/cota, e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 18.304 mil, o equivalente a R\$ 0,98/cota. A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Resultado do Fundo	Fevereiro 2023 (R\$ mil)	Fevereiro 2023 (R\$/cota)	Acumulado 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	21.654	1,16	1,36	0,65
Resultado Financeiro	-3.497	-0,19	-0,18	0,01
Receita Financeira	514	0,03	0,03	0,07
Despesa Financeira	-4.011	-0,22	-0,21	-0,06
Taxa de Administração	-2.188	-0,12	-0,12	-0,09
Administrador e Escriturador	-265	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.923	-0,10	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-113	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>15.856</b>	<b>0,85</b>	<b>1,06</b>	<b>0,57</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>14.873</b>	<b>0,80</b>	<b>0,81</b>	<b>0,58</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	17.321	0,93
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	983	0,05
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	18.304	0,98

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota)



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

## Estimativa de Rendimentos

Com base nas nossas projeções para os resultados do Fundo que levam em consideração, entre outros fatores, os orçamentos apresentados pelas administradoras dos shoppings do portfólio, a estimativa mensal de distribuição de rendimentos para o período de janeiro a junho de 2023 é entre R\$ 0,78 e R\$ 0,82 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.**

## Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

### Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 22	Acumulado 2023	Desde a 7ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	106,02	107,02	106,19	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	102,34	102,34	102,34	102,34
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Variação Bruta da Cota	-3,5%	-4,4%	-3,6%	2,3%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,8%	1,5%	12,8%	51,7%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>9,2%</b>	<b>54,0%</b>
IFIX <sup>3</sup>	0,0%	-2,0%	3,6%	26,1%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-6,4%	-4,4%	-7,6%	41,2%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Variação Líquida da Cota	-3,5%	-4,4%	-3,6%	1,9%
Rendimentos e Outros	0,8%	1,5%	12,8%	51,7%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>-2,7%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>9,2%</b>	<b>53,5%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,7%	1,7%	14,3%	34,2%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro cotada na B3 a R\$ 102,34, uma queda de 3,5% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou redução de 2,7% no mês, equivalente a 2,7 pontos percentuais abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 54,0%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 26,1%. 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 53,5% representando 156,4% 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 janeiro, 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 – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

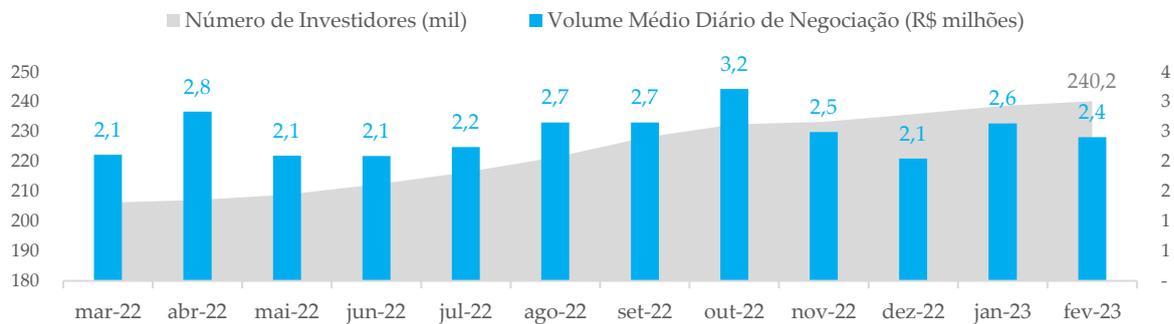
### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 2023
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.917.481
Número de Cotistas	240.211
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.409
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 240.211 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 1,9 bilhão. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 2,4 milhões, o que representou um giro equivalente a 2% das cotas do Fundo.

### Evolução de Investidores e Volume de Negociação



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

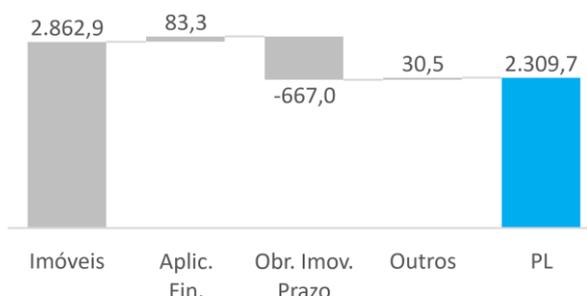
## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 2,3 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,9 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 83,3 milhões, dos quais R\$ 80,6 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 2,7 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	2.862,9	154,0
Aplicações Financeiras	83,3	4,5
Obrigações Imóveis a Prazo	-667,0	-35,9
A Pagar / Receber	30,5	1,6
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.309,7</b>	<b>124,2</b>

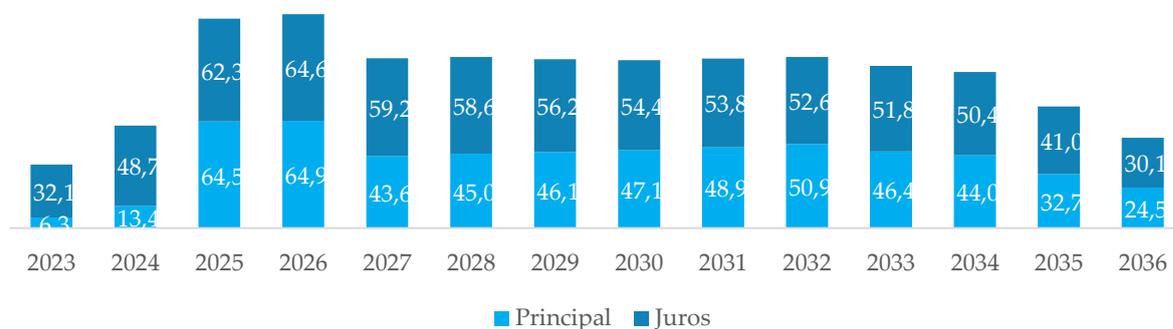


Fonte: Administrador

O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 667,0 milhões e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 583,7 milhões, que representa 20,4% dos imóveis do Fundo. Do montante total, R\$ 6,7 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações à prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	<a href="#">21I0682465</a>	IPCA + 6,25%	set/36	453.379	68%
Campinas Tranche 2 (CRI)	<a href="#">22K1361155</a>	IPCA + 7,65%	dez/34	91.914	14%
Campinas Tranche 1 (CRI)	<a href="#">22K1362572</a>	IPCA + 7,65%	dez/26	45.957	7%
Granja Vianna (CRI)	<a href="#">14C0039136</a>	CDI + 1,85%	mar/33	37.611	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	<a href="#">15E0135577</a>	TR + 9,85% <sup>2</sup>	mai/29	20.693	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	<a href="#">14C0039136</a>	TR + 9,40% <sup>2</sup>	mar/27	12.045	2%
Tacaruna	n.a.	100% CDI	n.a. <sup>3</sup>	5.399	1%
<b>Total</b>		-	-	<b>666.998</b>	-

### Cronograma obrigações à prazo do Fundo (R\$ mm)



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

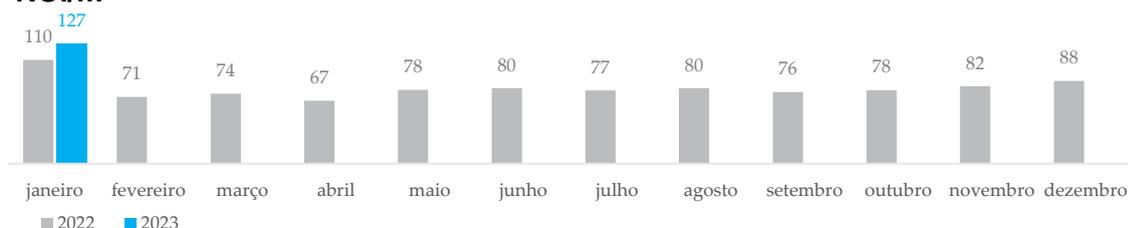
## Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de janeiro de 2022.

### Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de janeiro foi de R\$ 127/m<sup>2</sup>, um crescimento de 15,7% quando comparado com o mesmo período em 2022.

#### NOI/m<sup>2</sup>

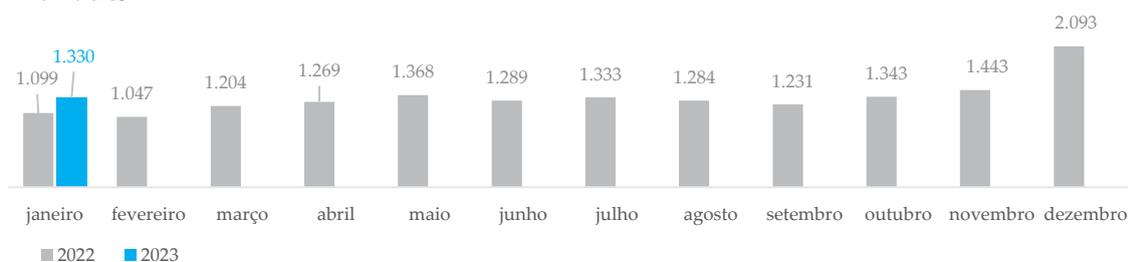


### Vendas

As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 1.330,2/m<sup>2</sup>, um aumento de 21,0% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

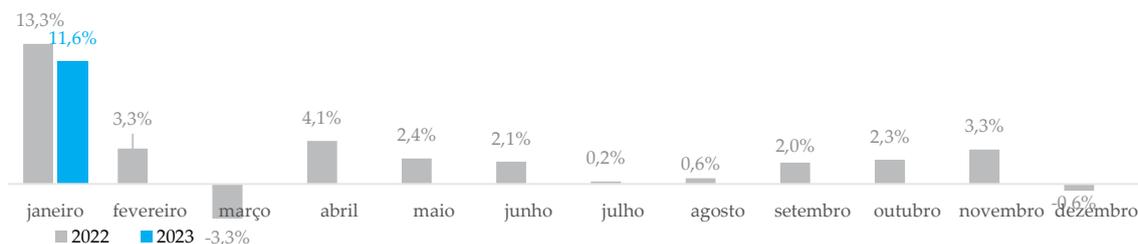
	Janeiro 2023	% (2023 x 2022)	Acumulado do Ano	% (2023 x 2022)
Vendas Totais (R\$ MM)	285,2	30,5%	285,2	30,5%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	1.330,2	21,0%	1.330,2	21,0%

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



### Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de janeiro foi de 11,6%, uma redução de 1,7 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior. O mês de janeiro é historicamente um mês de inadimplência mais alta em função da sazonalidade do setor e da cobrança do 13º aluguel de dezembro.



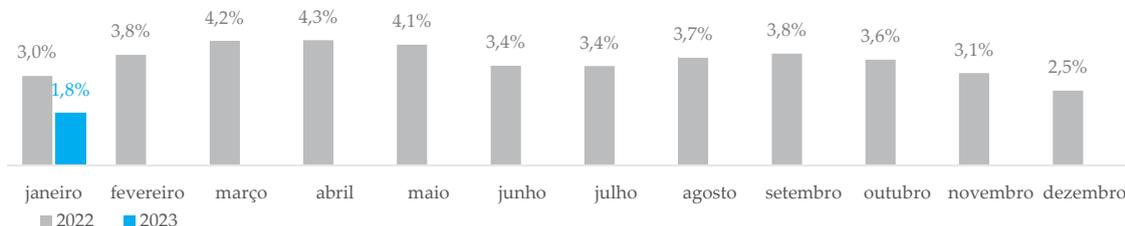
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

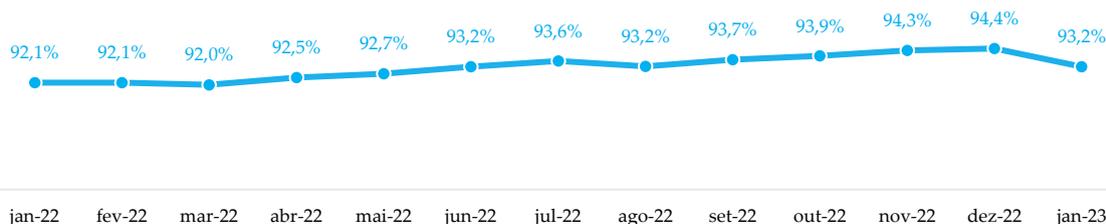
### Descontos

Os descontos atingiram 1,8% do faturamento total do portfólio, uma redução de 1,5 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior.



### Taxa de Ocupação

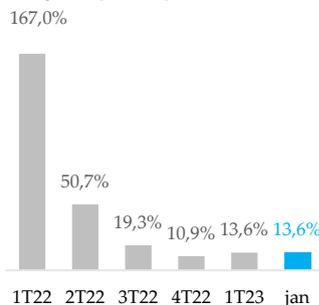
A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,2%, 1,2 ponto percentual abaixo do mês anterior, afetada principalmente por devolução de área relevante no Shopping Iguatemi Bosque e no Shopping Praia da Costa. Em ambos os casos, as respectivas administradoras, já tem plano de reposição em andamento para a ocupação das áreas.



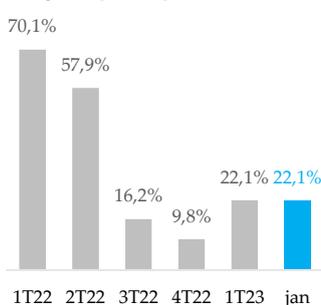
### Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de janeiro apresentaram crescimento de 13,6%, 22,1% e 16,1%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

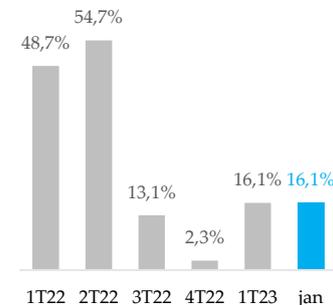
#### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



#### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



#### Fluxo de Veículos (%)



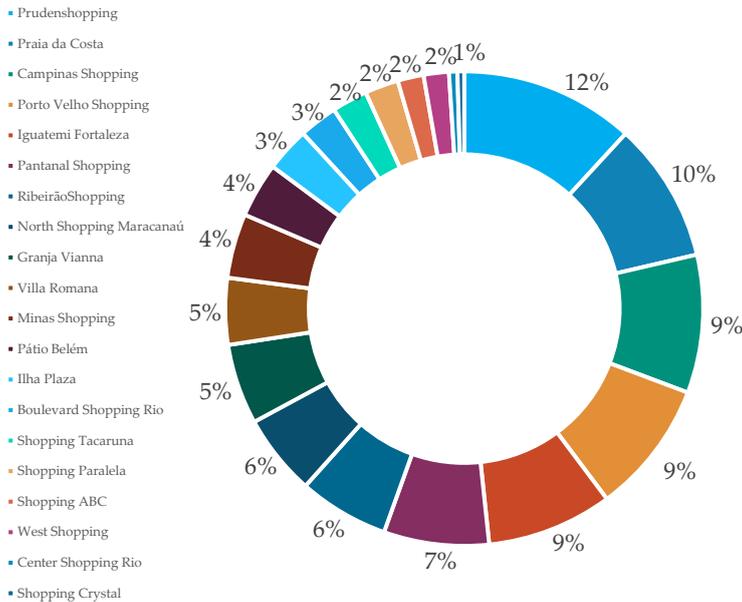
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

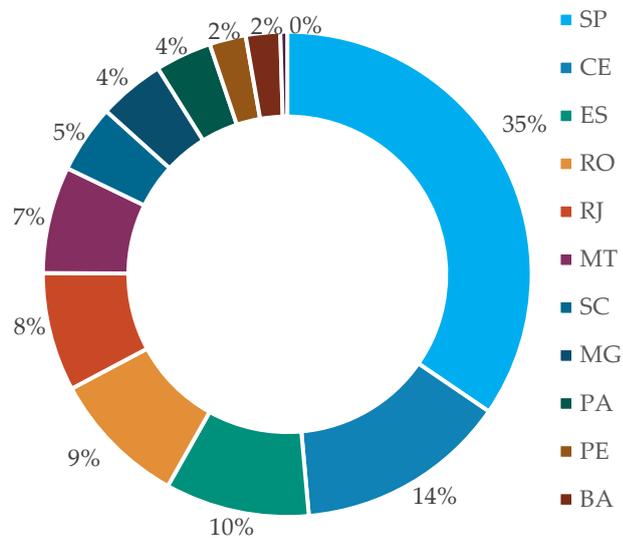
FEVEREIRO 2023



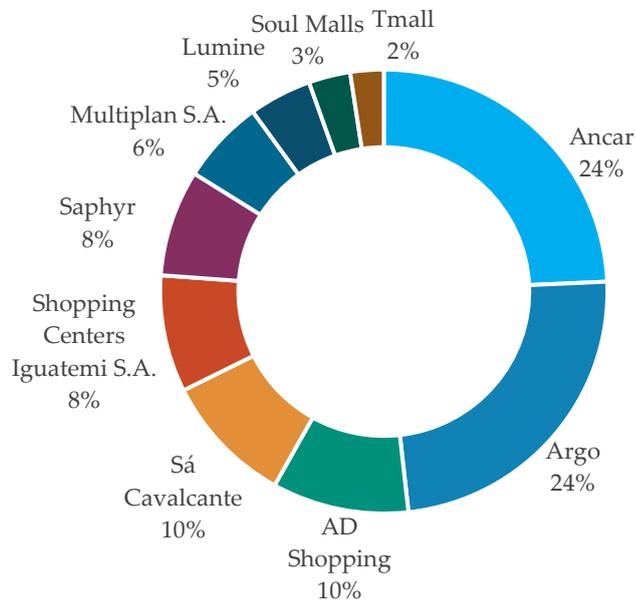
### %NOI por Ativo



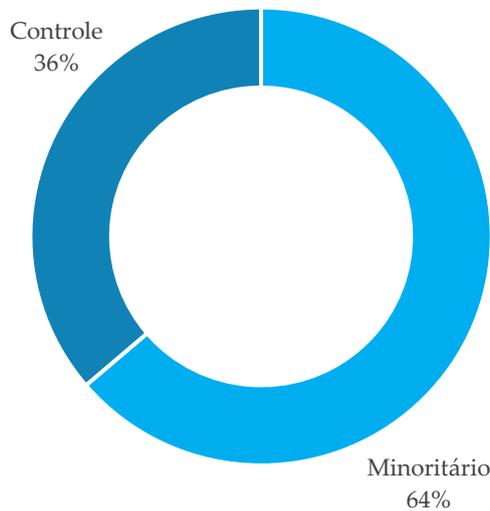
### %NOI por Estado



### %NOI por Administrador



### %NOI por Tipo de Participação



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

## Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 20 shoppings em 12 diferentes estados, administrados por 10 administradoras distintas, totalizando mais de 220 mil m<sup>2</sup> de ABL própria.

### Prudenshopping



**Localização:**  
Pres. Prudente, SP  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 31.108  
**Inauguração:** 1990  
**Stake VISC:** 100%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 12%

### Shopping Praia da Costa



**Localização:**  
Vila Velha, ES  
**Adm:** Sá Cavalcante  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 39.765  
**Inauguração:** 2002  
**Stake VISC:** 97,2%<sup>2</sup>  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 10%

### Campinas Shopping



**Localização:**  
Campinas, SP  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 36.165  
**Inauguração:** 1994  
**Stake VISC:** 55,0%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 9%

### Porto Velho Shopping



**Localização:**  
Porto Velho, RO  
**Adm:** Ancar Ivanhoé  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 44.824  
**Inauguração:** 2008  
**Stake VISC:** 49,0%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 9%

### Shopping Iguatemi Bosque<sup>3</sup>



**Localização:**  
Fortaleza, CE  
**Adm:** SCI S.A.  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 89.833  
**Inauguração:** 1982  
**Stake VISC:** 15,0%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 9%

### Pantanal Shopping



**Localização:**  
Cuiabá, MT  
**Adm:** Ancar Ivanhoé  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 45.222  
**Inauguração:** 2004  
**Stake VISC:** 23,1%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 7%

### RibeirãoShopping



**Localização:**  
Ribeirão Preto, SP  
**Adm:** Multiplan S.A.  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 74.988  
**Inauguração:** 1981  
**Stake VISC:** 18,2%<sup>4</sup>  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 6%

### North Shopping Maracanaú



**Localização:**  
Maracanaú, CE  
**Adm:** Ancar Ivanhoé  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 20.002  
**Inauguração:** 2003  
**Stake VISC:** 100%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 6%

### Shopping Granja Vianna



**Localização:**  
Cotia, SP  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 30.377  
**Inauguração:** 2010  
**Stake VISC:** 49,0%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 5%

### Villa Romana Shopping<sup>5</sup>



**Localização:**  
Florianópolis, SC  
**Adm:** Lumine  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 22.439  
**Inauguração:** 2007  
**Stake VISC:** 30,0%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 5%

### Minas Shopping



**Localização:**  
Belo Horizonte, MG  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 45.861  
**Inauguração:** 1991  
**Stake VISC:** 10,0%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 4%

### Pátio Belém



**Localização:**  
Belém, PA  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.727  
**Inauguração:** 1993  
**Stake VISC:** 21,4%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 4%

<sup>1</sup> Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2023

<sup>2</sup> Representatividade da ABL total do shopping

<sup>3</sup> Novo nome do Iguatemi Fortaleza

<sup>4</sup> Representatividade da ABL total do shopping

<sup>5</sup> Novo nome do Iguatemi Florianópolis

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

### Shopping Ilha Plaza



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Soul Malls  
**ABL Total (m²):** 21.933  
**Inauguração:** 1992  
**Stake VISC:** 34,4%  
**% NOI VISC¹:** 3%

### Shopping Boulevard



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Ancar Ivanhoé  
**ABL Total (m²):** 28.948  
**Inauguração:** 1996  
**Stake VISC:** 40,0%  
**% NOI VISC¹:** 3%

### Shopping Tacaruna



**Localização:**  
Recife, PE  
**Adm:** Tmall  
**ABL Total (m²):** 49.898  
**Inauguração:** 1997  
**Stake VISC:** 10,0%  
**% NOI VISC¹:** 2%

### Shopping Paralela



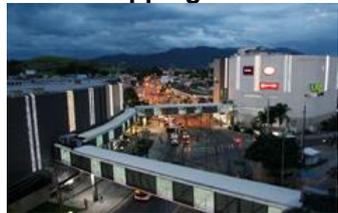
**Localização:**  
Salvador, BA  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m²):** 40.167  
**Inauguração:** 2009  
**Stake VISC:** 11,0%  
**% NOI VISC¹:** 2%

### Shopping ABC



**Localização:**  
Santo André, SP  
**Adm:** AD Malls  
**ABL Total (m²):** 48.017  
**Inauguração:** 1996  
**Stake VISC:** 7,3%  
**% NOI VISC¹:** 2%

### West Shopping



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 44.234  
**Inauguração:** 1997  
**Stake VISC:** 7,5%  
**% NOI VISC¹:** 2%

### Center Shopping Rio

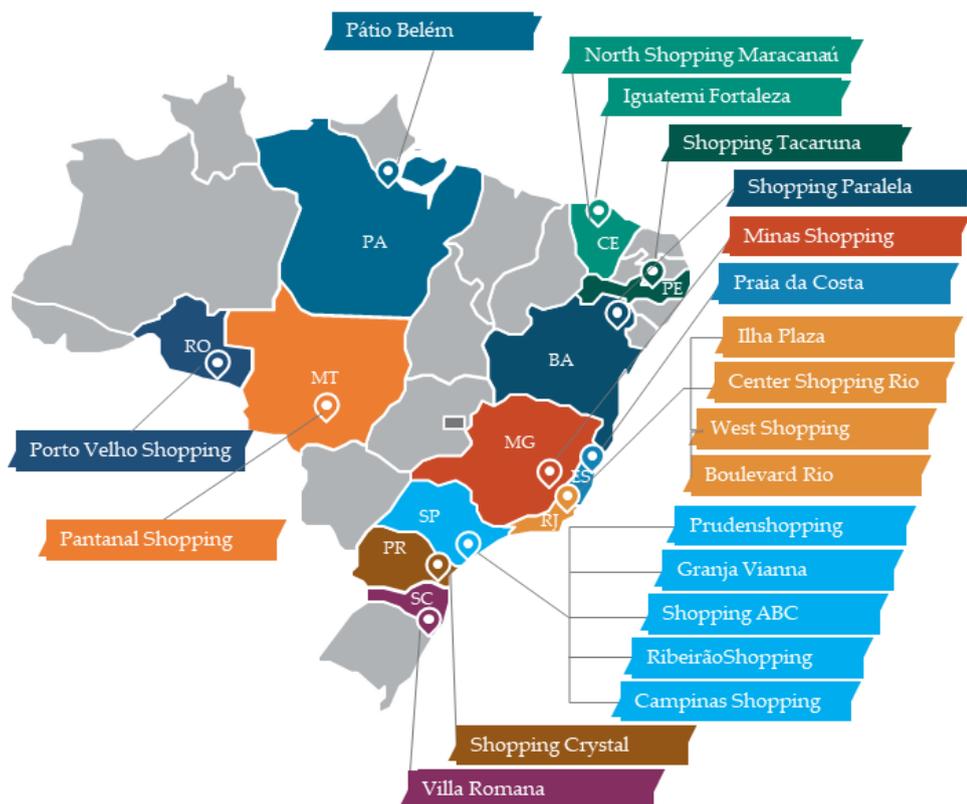


**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.144  
**Inauguração:** 2001  
**Stake VISC:** 7,5%  
**% NOI VISC¹:** 1%

### Shopping Crystal



**Localização:**  
Curitiba, PR  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.140  
**Inauguração:** 1996  
**Stake VISC:** 17,5%  
**% NOI VISC¹:** 0%



¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2023

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

## Glossário

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

## Contato RI

[www.vincifundoslistados.com](http://www.vincifundoslistados.com)

[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 - BRASIL**

55 21 2159 6000  
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon  
22431-002 Rio de Janeiro RJ

**SÃO PAULO - BRASIL**

55 11 3572 3700  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277  
14º andar - Jardim Paulistano  
01452-000 São Paulo SP

**RECIFE - BRASIL**

55 81 3204 6811  
Av. República do Líbano, 251  
Sala 301 - Torre A - Pina  
51110-160 Recife PE

**NOVA YORK - EUA**

1 646 559 8000  
780 Third Avenue, 25th Floor  
New York, NY 10017