



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de janeiro de 2023, enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a dezembro de 2022.



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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> (31-01-23)**  
R\$ 106,02
- **Valor Patrimonial da Cota (31-01-23)**  
R\$ 124,34
- **Quantidade de Cotas**  
18.591.052
- **Número de Cotistas (31-01-23)**  
238.693

#### 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

**0,82** **DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)<sup>3</sup>**  
O Fundo gerou R\$ 1,27/cota e distribuiu rendimentos de R\$ 0,82/cota no mês. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com R\$ 0,93/cota de resultado acumulado, que poderá ser usado em distribuições futuras.

**14,9%** **VENDAS MESMOS SHOPPINGS (% VS 2019)**  
O portfólio apresentou crescimento de vendas de 14,9% quando comparamos os mesmos shoppings que o Fundo tinha participação em dezembro de 2019.

**2,3%** **CRESCIMENTO OCUPAÇÃO 2022 (%)**  
O portfólio do Fundo encerrou o dezembro com uma taxa de ocupação de 94,4%, 2,3 pontos percentuais de crescimento ao longo de 2022, fechando no maior nível desde o início da pandemia.

<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

No cenário internacional começa a haver um pouco mais de clareza, ao menos no que se refere ao aperto monetário no banco central americano (Fed). Depois de uma queda inicial causada pelo preço das commodities, a inflação americana começa a ceder também em componentes do núcleo. Adicionalmente, o mercado de trabalho começa a mostrar alguns sinais de moderação, como a queda no número de horas trabalhadas e a demissão de trabalhadores temporários. Esses indicadores tendem a anteceder em alguns meses um desaquecimento mais geral do mercado de trabalho. Em resumo, os próximos meses devem mostrar um ambiente favorável para o Fed pausar a alta de juros. Obviamente ainda existe muita incerteza na economia americana. Os economistas costumam dizer que os efeitos da política monetária começam a se fazer sentir após um ano da alta de juros. Se isso for verdade, grande parte do desaquecimento da economia e do efeito sobre a inflação pode não ter sido observado ainda. Essa calma na inflação que mencionamos acima cria uma janela de oportunidade perfeita para que o Fed tenha tempo para observar a magnitude desses efeitos defasados. Os investidores institucionais de bolsa nos Estados Unidos estão pouco posicionados, com muito “caixa” em seus fundos. Essa parada pode ser o catalizador para que os fundos aumentem as suas compras, gerando uma alta adicional na bolsa americana e criando um ambiente global de apetite para risco.

Outro fator global que pode vir a ajudar o Brasil em 2023 é a reabertura da economia da China após o fim dos controles da pandemia. Evidentemente, a curto prazo, houve uma explosão de casos que deprimiram ainda mais a atividade econômica. Mas após atingir a imunidade de rebanho, o crescimento deverá retomar com força, acentuado pelo estímulo do governo e pela demanda reprimida. Essa perspectiva já vem afetando o preço das commodities, em especial o minério de ferro. Isso deve ser bom para o crescimento do Brasil, porém poderá causar problemas pelo lado de inflação – principalmente se atingir significativamente a parte de combustíveis.

No cenário local, o principal foco de atenção é na determinação da nova regra fiscal. Toda a estabilidade das demais variáveis dependem desta decisão. É essencial que a regra fiscal gere a confiança de que a dívida pública não vai subir sem limites e que não vai gerar uma demanda muito forte na economia que na prática impeça o Banco Central de cair as taxas de juros no futuro. No momento, a perspectiva é de o déficit primário saltar de um superávit de +1,3% do PIB em 2022 para um déficit orçado de -2% do PIB em 2023. Se de fato se confirmar essa expansão fiscal de cerca de 3% do PIB em 2023, é muito provável que não exista espaço para queda de juros nesse ano.

Outro tema que vem permeando os debates no Brasil é a possibilidade de elevar o centro da meta de inflação. A ideia, equivocada, por trás desse raciocínio é que se a meta de inflação for mais alta, o Banco Central poderia cair mais a taxa de juros. Associar na mesma frase mais inflação e menos juros já dá pistas de que a direção está errada. O que importa de fato para combater a inflação e/ou acelerar a atividade econômica é a taxa de juros real. Quando o juro real está acima da taxa de juros real neutra, a inflação e a atividade desaceleram. O inverso ocorre quando a taxa de juro real está abaixo do juro neutro de equilíbrio. No Brasil, estima-se que a taxa de juros real de equilíbrio seja em torno de 4%. Se a meta de inflação for de 3%, e o Banco Central de fato perseguir essa meta, a taxa nominal de juros oscilará em torno de 7%. Se a meta de inflação subir para, digamos, 5%, a taxa nominal oscilará em torno de 9%. Ou seja, o efeito final acaba por ser elevar as taxas de juros nominais. A Argentina seguiu esse caminho de elevar a meta de inflação durante o governo Macri para reduzir as taxas de juros quando a meta de inflação era 15% e as taxas de juros oscilavam em torno de 30%. Hoje, depois de elevar a meta, a taxa de juros é de 70% ao ano - e ainda assim não consegue combater a inflação argentina que vem oscilando em torno de 100% ao ano. Enfim, os próximos meses serão de decisões cruciais por parte do governo que vão determinar o rumo das principais variáveis macroeconômicas ao longo dos próximos anos.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

### Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em janeiro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,82/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 1,27/cota, **o maior resultado recorrente do Fundo desde o seu início**. Após essa distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,93/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em dezembro apresentaram crescimentos relevantes quando comparados ao mesmo mês em 2021. As vendas totais/m<sup>2</sup> apresentaram um aumento de 19,9% quando comparadas com o mesmo mês no ano anterior. Quando comparamos as vendas totais/m<sup>2</sup> para os mesmos shoppings em relação a dezembro de 2019 observamos um crescimento de 14,9%. Além disso, o NOI Caixa/m<sup>2</sup> apresentou crescimento de 8,3% quando comparado ao mesmo mês de 2021 e, quando comparamos os mesmos shoppings, em relação dezembro de 2019, observamos um crescimento de NOI Caixa/m<sup>2</sup> de 10,7%.

Neste relatório, apresentamos os dados de mercado do Fundo na B3 e as informações financeiras referentes ao mês de janeiro, enquanto os indicadores operacionais dos shoppings dizem respeito ao mês de dezembro.

### Impacto Lojas Americanas no portfólio do Fundo

Os recentes acontecimentos impactando o grupo Americanas trouxeram receios para o mercado em geral. No caso do setor de shopping centers, estamos monitorando a adimplência das Lojas Americanas e as equipes de todas as administradoras estão atentas para quaisquer movimentos da marca. O cenário ainda é incerto na espera da apresentação de um plano de Recuperação Judicial e sua consequente aprovação pelos credores do grupo.

Com relação ao Fundo, as Lojas Americanas estão presentes em 19 dos 20 shoppings do portfólio e representaram, em média, aproximadamente 2% da receita mensal dos shoppings nos últimos 12 meses terminados em dezembro de 2022. Com relação à área, as Americanas ocupam aproximadamente 4% da ABL do Fundo. Entendemos que são níveis poucos representativos e as administradoras já estão estudando alternativas para as áreas ocupadas caso seja necessária qualquer movimentação de lojistas. Para o mês de janeiro, o volume de aluguel que ainda está em aberto nos shoppings do portfólio do Fundo representa aproximadamente 1% do resultado gerado no mês.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 23.608 mil, o equivalente a R\$ 1,27/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 29.018 mil, o equivalente a R\$ 1,56/cota.

O Fundo distribuiu em janeiro o rendimento de R\$ 0,82/cota, e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 17.321 mil, o equivalente a R\$ 0,93/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	Janeiro 2023 (R\$ mil)	Janeiro 2023 (R\$/cota)	Acumulado 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	29.018	1,56	1,56	0,64
Resultado Financeiro	-3.172	-0,17	-0,17	0,02
Receita Financeira	584	0,03	0,03	0,08
Despesa Financeira	-3.756	-0,20	-0,20	-0,06
Taxa de Administração	-2.121	-0,11	-0,11	-0,09
Administrador e Escriturador	-260	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.861	-0,10	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-116	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	0,01	0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>23.608</b>	<b>1,27</b>	<b>1,27</b>	<b>0,57</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>15.245</b>	<b>0,82</b>	<b>0,82</b>	<b>0,58</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	8.957	0,48
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	8.364	0,45
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>17.321</b>	<b>0,93</b>

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



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

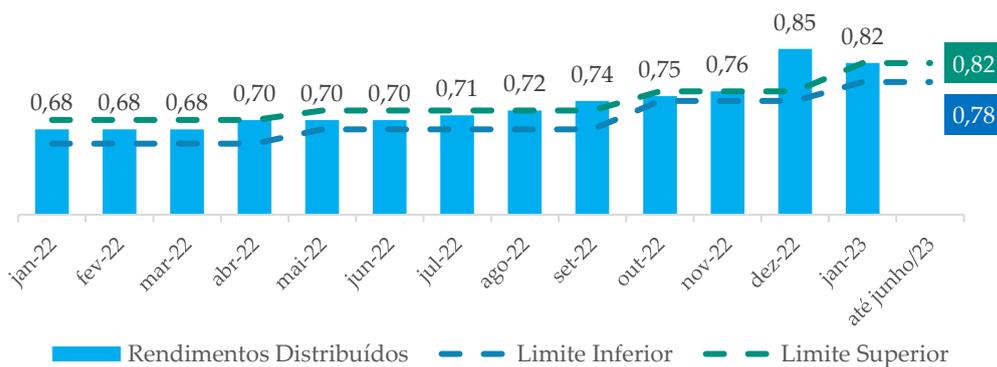
## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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

JANEIRO 2023

### Rentabilidade

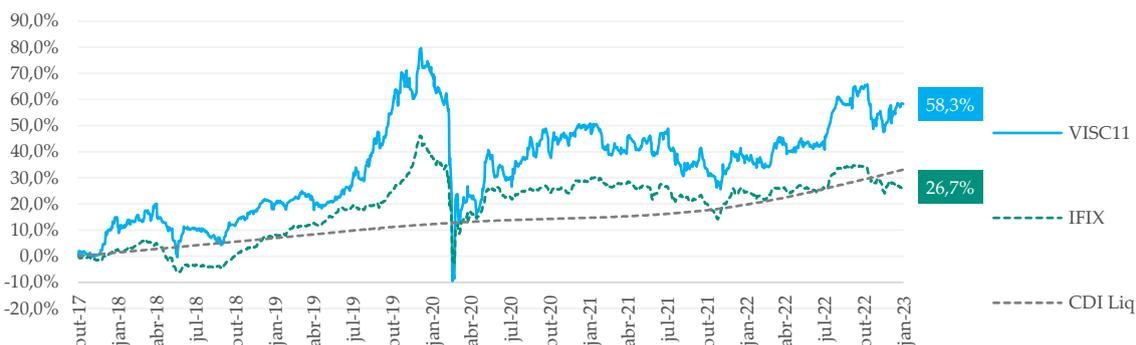
Rentabilidade	Janeiro 22	Acumulado 2023	Desde a 7ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	106,18	106,18	106,19	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	106,02	106,02	106,02	106,02
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	-0,2%	-0,2%	-0,2%	6,0%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,8%	0,8%	12,4%	52,3%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>0,6%</b>	<b>0,6%</b>	<b>12,2%</b>	<b>58,3%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-1,6%	-1,6%	4,0%	26,7%
IBOVESPA <sup>4</sup>	3,4%	3,4%	-0,1%	52,6%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	-0,2%	-0,2%	-0,2%	4,8%
Rendimentos e Outros	0,8%	0,8%	12,4%	52,3%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>0,6%</b>	<b>0,6%</b>	<b>12,2%</b>	<b>57,1%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	1,0%	1,0%	13,4%	33,2%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro cotada na B3 a R\$ 106,02, uma queda de 0,2% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou aumento de 0,6% no mês, equivalente a 2,2 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 58,3%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 26,7%. 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 57,1% representando 172,2% 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 dezembro, 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

JANEIRO 2023

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 2023
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.986.268
Número de Cotistas	238.693
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.640
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 238.693 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 2,0 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 2,6 milhões, o que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.

### Evolução de Investidores e Volume de Negociação



### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 2,3 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,9 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 85,9 milhões, dos quais R\$ 83,1 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 2,8 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	2.859,9	153,8
Aplicações Financeiras	85,9	4,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-664,7	-35,8
A Pagar / Receber	30,5	1,6
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.311,6</b>	<b>124,3</b>

Fonte: Administrador

O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 664,7 milhões e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 578,8 milhões, que representa 20,2% dos imóveis do Fundo. Do montante total, R\$ 9,7 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	450.656	68%
Campinas Tranche 2 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/34	91.596	14%
Campinas Tranche 1 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/26	45.798	7%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	37.723	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% <sup>2</sup>	mai/29	21.214	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% <sup>2</sup>	mar/27	12.362	2%
Tacaruna <sup>2</sup>	100% CDI	N/A <sup>3</sup>	5.350	1%
<b>Total</b>	-	-	<b>664.668</b>	-

<sup>1</sup> Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

<sup>2</sup> Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

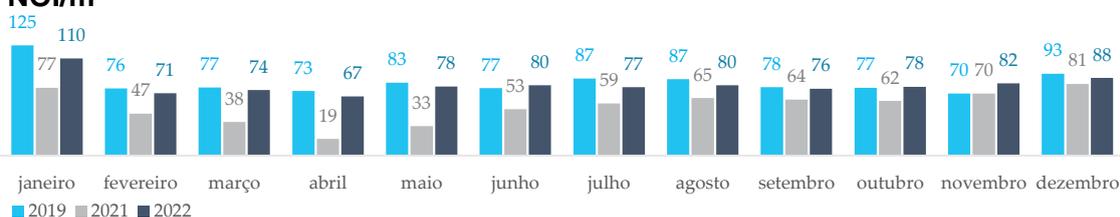
### Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de **dezembro de 2022**. Vale lembrar que, em determinados meses de 2021, 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 de dezembro foi de R\$ 88/m<sup>2</sup>, um crescimento de 8,3% quando comparado com o mesmo período em 2021 e uma redução de 5,1% quando comparado com o mesmo período em 2019. Comparando apenas os mesmos shoppings em dezembro de 2022 e 2019, observamos um crescimento de 10,7%.

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

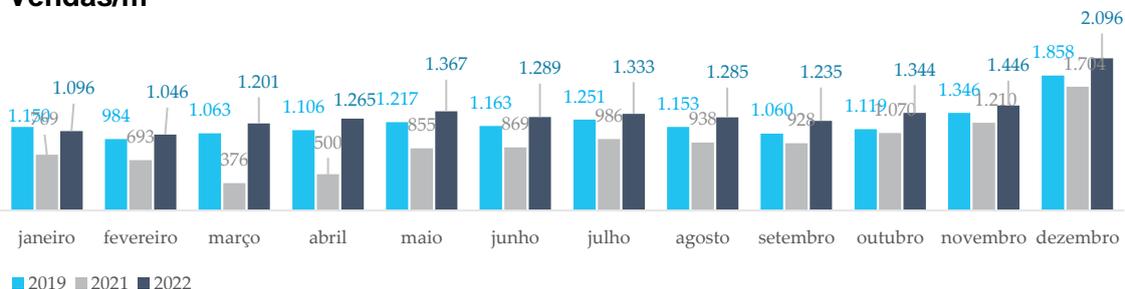


#### Vendas

As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 2.095,9/m<sup>2</sup>, um aumento de 23,0% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior e um crescimento de 12,8% quando comparado a 2019. Comparando apenas os mesmos shoppings em dezembro de 2022 e 2019, observamos um crescimento de 14,9%.

	Dezembro 2022	% (2022 x 2021)	% (2022 x 2019)	Acumulado do Ano	% (2022 x 2021)	% (2022 x 2019)
Vendas Totais (R\$ MM)	453,4	19,9%	138,6%	3.249,4	59,3%	226,8%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	2.095,9	23,0%	12,8%	1.339,2	47,5%	11,1%

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



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

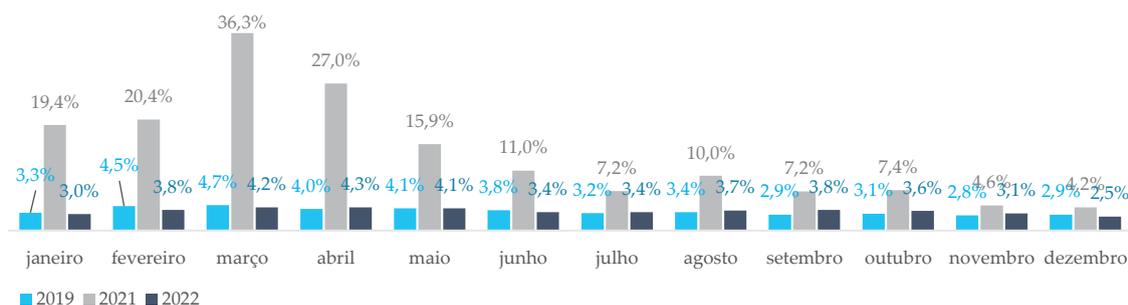
### Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de dezembro foi de -0,7%, uma redução de 2,8 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior e uma redução de 1,9 ponto percentual quando comparado a 2019.



### Descontos

Os descontos atingiram 2,5% do faturamento total do portfólio, uma redução de 1,7 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior e de 0,4 ponto percentual quando comparado ao mesmo mês em 2019.



### Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,4%, 0,1 ponto percentual acima do mês anterior e a maior taxa desde junho de 2020.



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

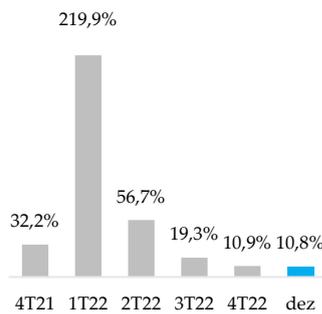
### Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 10,8% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

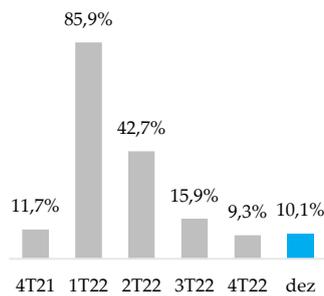
As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 10,1% quando comparado com o mesmo mês do ano anterior.

O fluxo de veículos no mês de dezembro apresentou um aumento de 1,9% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

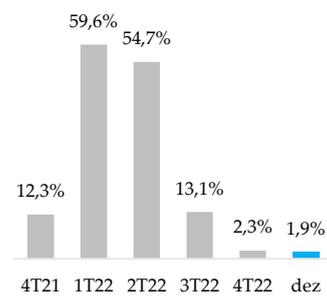
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



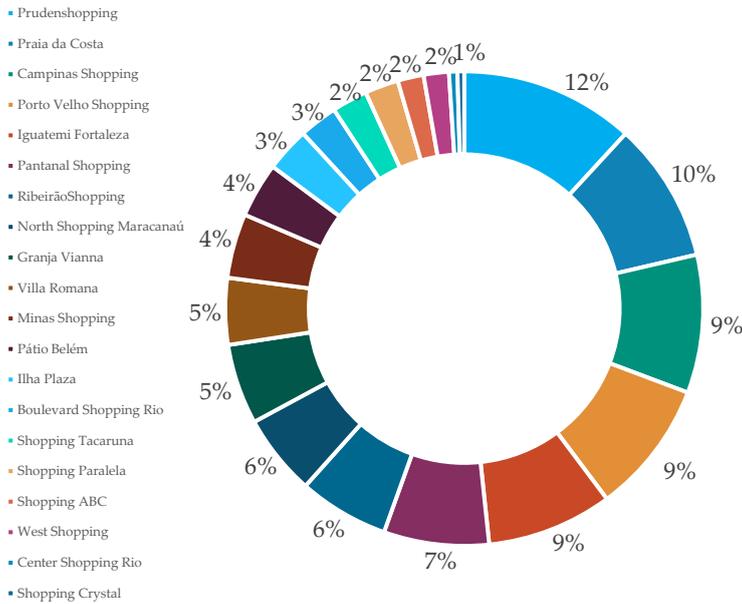
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

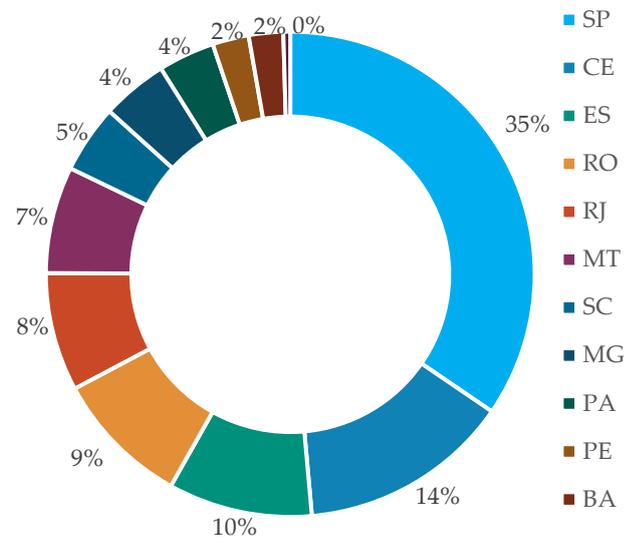
JANEIRO 2023



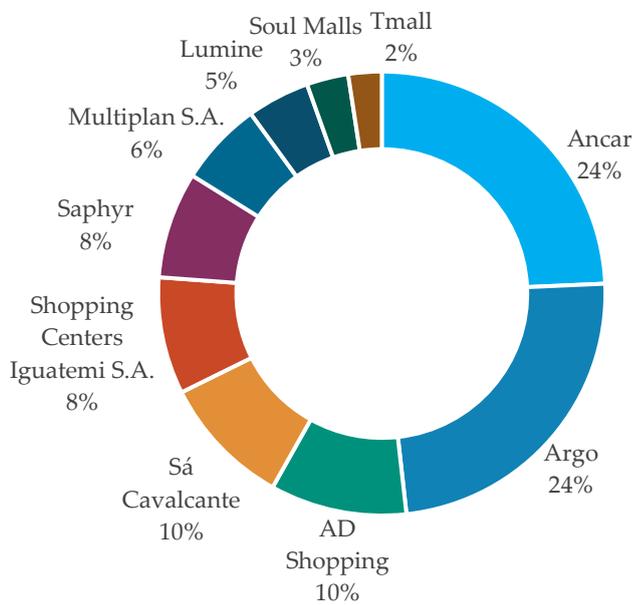
### %NOI por Ativo



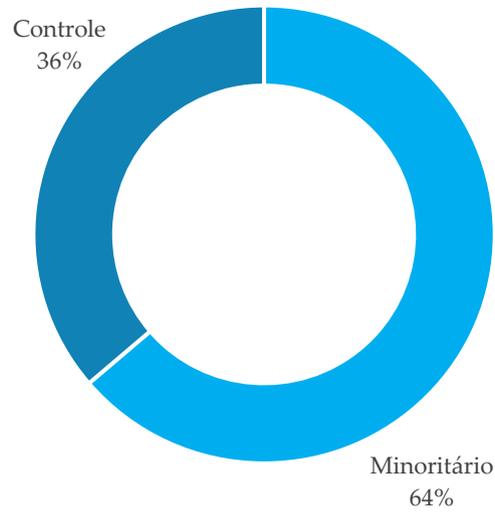
### %NOI por Estado



### %NOI por Administrador



### %NOI por Tipo de Participação



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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 240 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 2021

<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

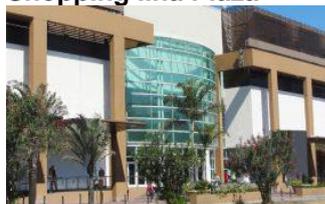
<sup>5</sup> Novo nome do Iguatemi Florianópolis

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

### Shopping Ilha Plaza



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Soul Malls  
**ABL Total (m²):** 21.933  
**Inauguração:** 1992  
**Stake VISC:** 34,4%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 3%

### Shopping Boulevard



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Ancar Ivanhoé  
**ABL Total (m²):** 28.948  
**Inauguração:** 1996  
**Stake VISC:** 40,0%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 3%

### Shopping Tacaruna



**Localização:**  
Recife, PE  
**Adm:** Tmall  
**ABL Total (m²):** 49.898  
**Inauguração:** 1997  
**Stake VISC:** 10,0%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 2%

### Shopping Paralela



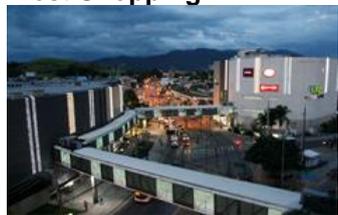
**Localização:**  
Salvador, BA  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m²):** 40.167  
**Inauguração:** 2009  
**Stake VISC:** 11,0%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 2%

### Shopping ABC



**Localização:**  
Santo André, SP  
**Adm:** AD Malls  
**ABL Total (m²):** 48.017  
**Inauguração:** 1996  
**Stake VISC:** 7,3%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 2%

### West Shopping



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 44.234  
**Inauguração:** 1997  
**Stake VISC:** 7,5%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 2%

### Center Shopping Rio

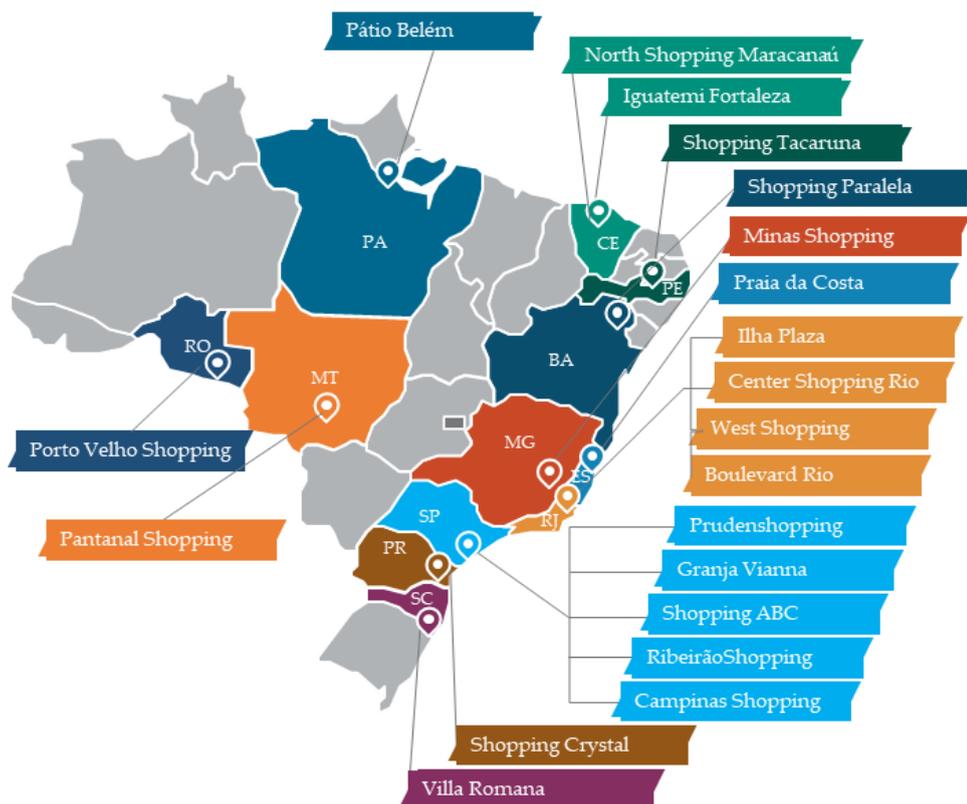


**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.144  
**Inauguração:** 2001  
**Stake VISC:** 7,5%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 1%

### Shopping Crystal



**Localização:**  
Curitiba, PR  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.140  
**Inauguração:** 1996  
**Stake VISC:** 17,5%  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 0%



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

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

## Glossário

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

## Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.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