



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 Cota¹ (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 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.

- **Taxa de Performance**
Não há.

Destaques

0,82 **DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)³**
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.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ 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/m² apresentaram um aumento de 19,9% quando comparadas com o mesmo mês no ano anterior. Quando comparamos as vendas totais/m² para os mesmos shoppings em relação a dezembro de 2019 observamos um crescimento de 14,9%. Além disso, o NOI Caixa/m² 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/m² 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

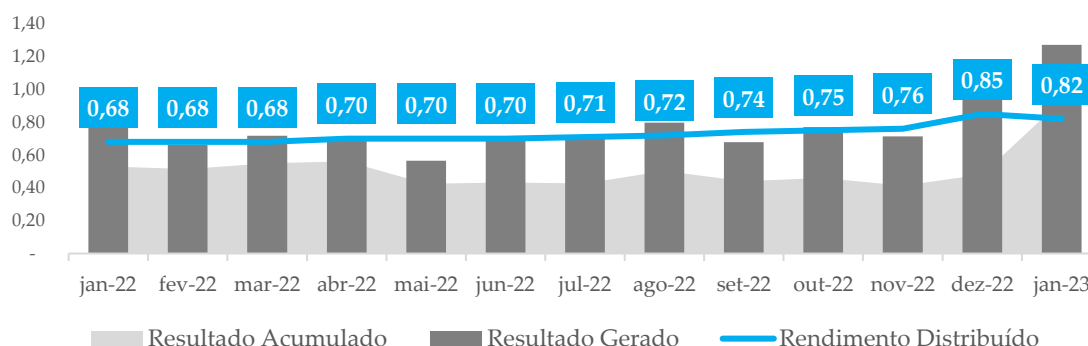
O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 23.608 mil, o equivalente a R\$ 1,27/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 29.018 mil, o equivalente a R\$ 1,56/cota.

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
Resultado Total	23.608	1,27	1,27	0,57
Rendimentos a serem distribuídos	15.245	0,82	0,82	0,58

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

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

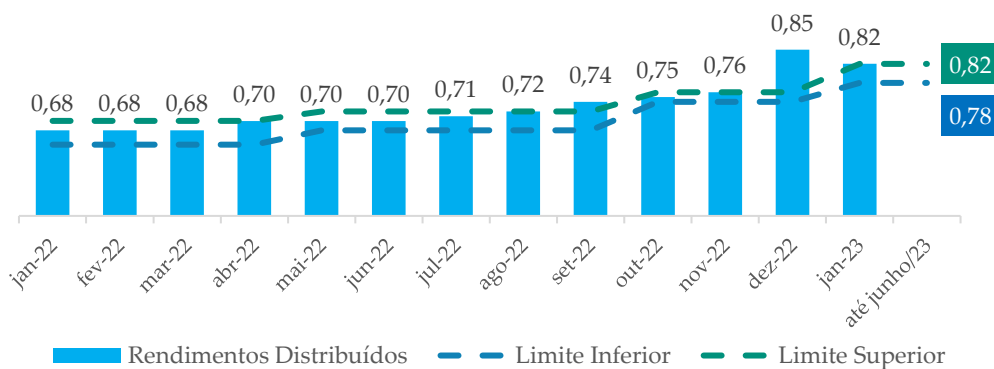
Relatório de Desempenho Mensal

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

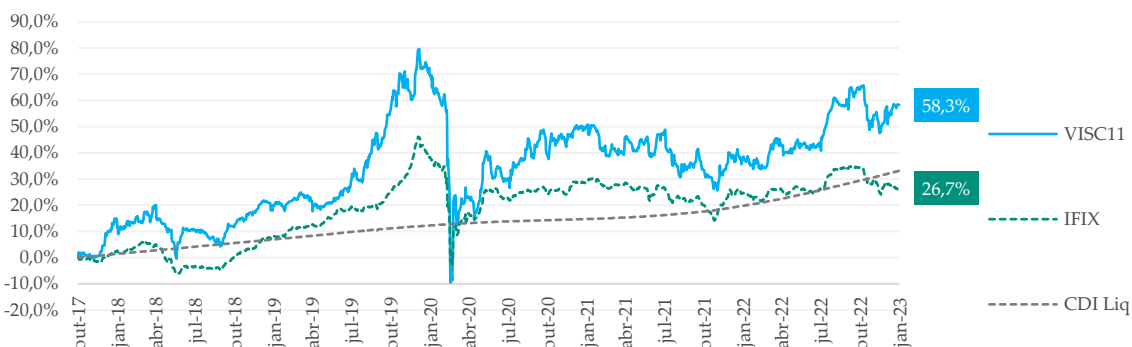
Rentabilidade	Janeiro 22	Acumulado 2023	Desde a 7ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	106,18	106,18	106,19	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	106,02	106,02	106,02	106,02
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	-0,2%	-0,2%	-0,2%	6,0%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	0,8%	12,4%	52,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,6%	0,6%	12,2%	58,3%
IFIX ³	-1,6%	-1,6%	4,0%	26,7%
IBOVESPA ⁴	3,4%	3,4%	-0,1%	52,6%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	-0,2%	-0,2%	-0,2%	4,8%
Rendimentos e Outros	0,8%	0,8%	12,4%	52,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	0,6%	0,6%	12,2%	57,1%
CDI Líquido ⁶	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

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 dezembro, negociabilidade e representatividade na B3.

⁵ Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

⁶ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

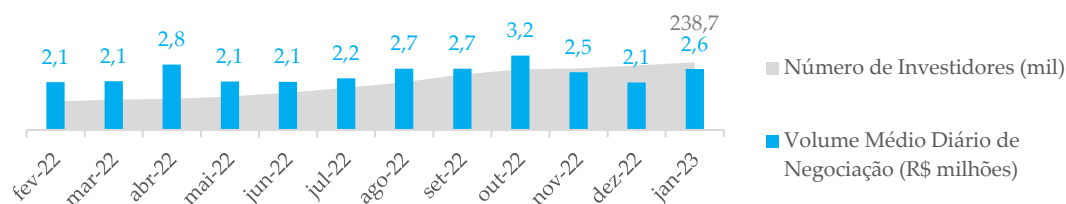
Negociação do Fundo na B3

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
Patrimônio Líquido	2.311,6	124,3

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% ²	mai/29	21.214	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% ²	mar/27	12.362	2%
Tacaruna ²	100% CDI	N/A ³	5.350	1%
Total	-	-	664.668	-

¹ Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

² 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

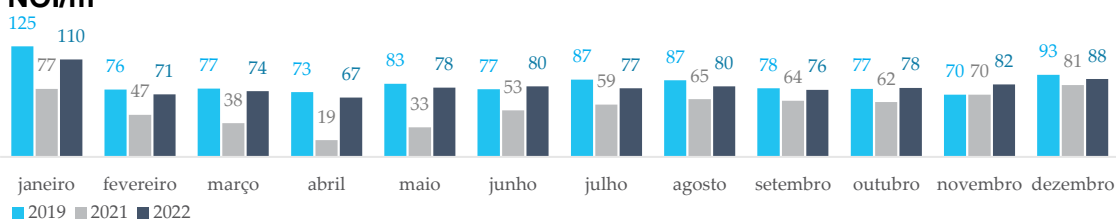
Indicadores Operacionais

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/m², 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/m²

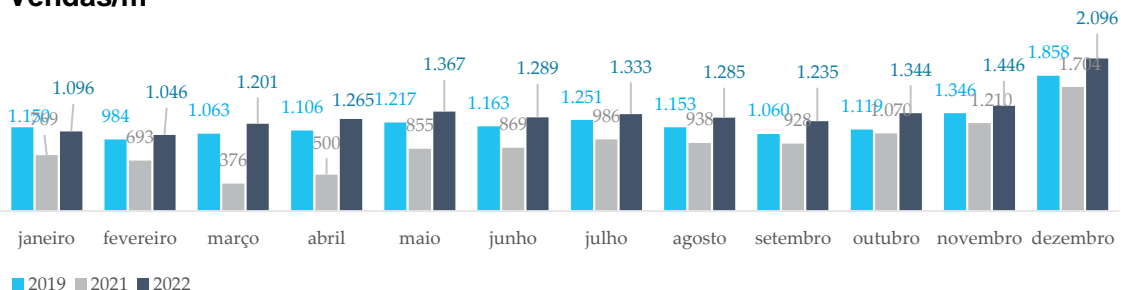


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 2.095,9/m², 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 ²	2.095,9	23,0%	12,8%	1.339,2	47,5%	11,1%

Vendas/m²



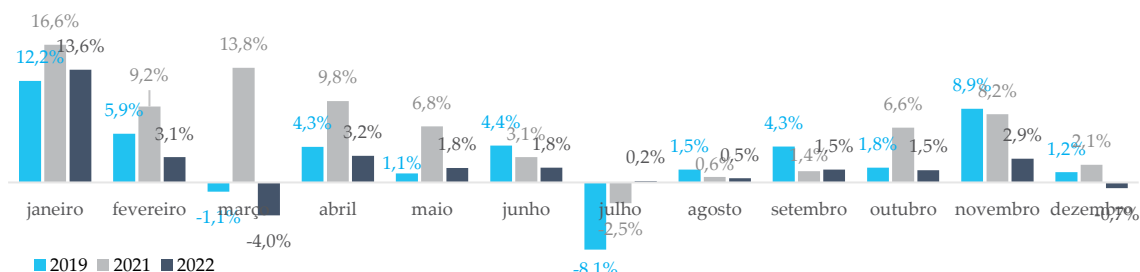
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

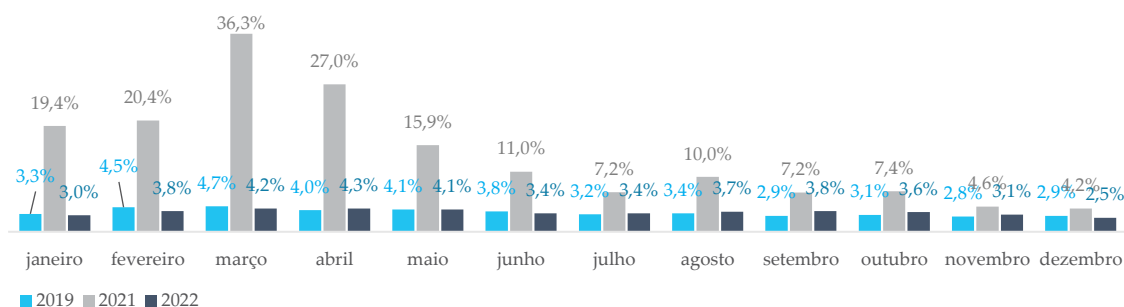
Inadimplência Líquida

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.



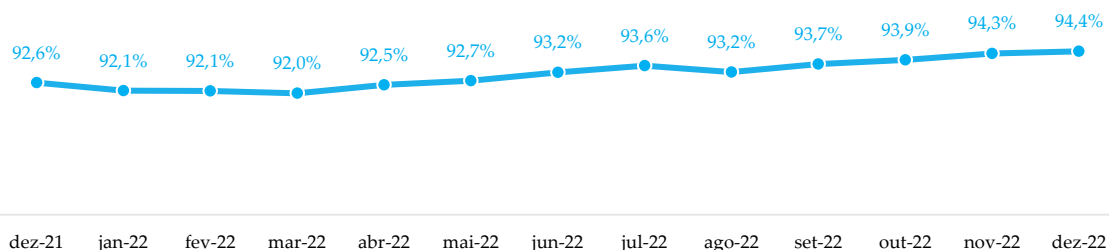
Descontos

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

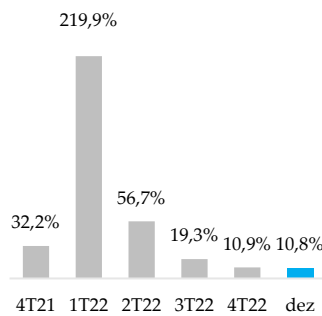
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

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

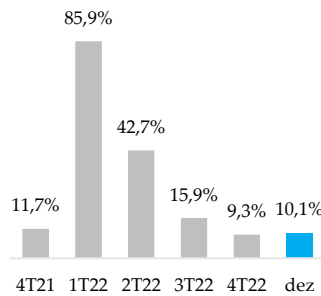
As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 10,1% quando comparado com o mesmo mês do ano anterior.

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

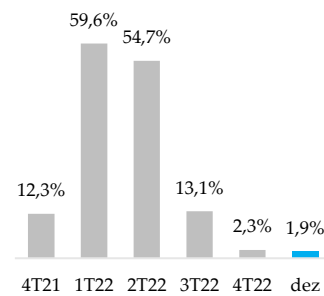
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



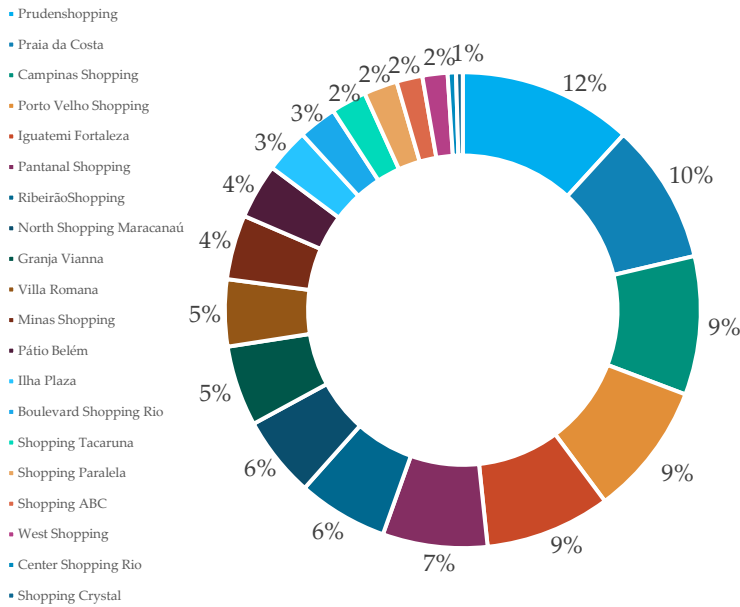
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

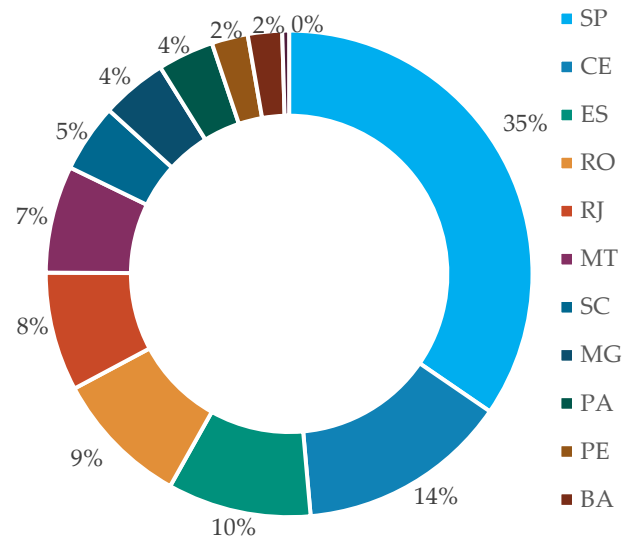
JANEIRO 2023



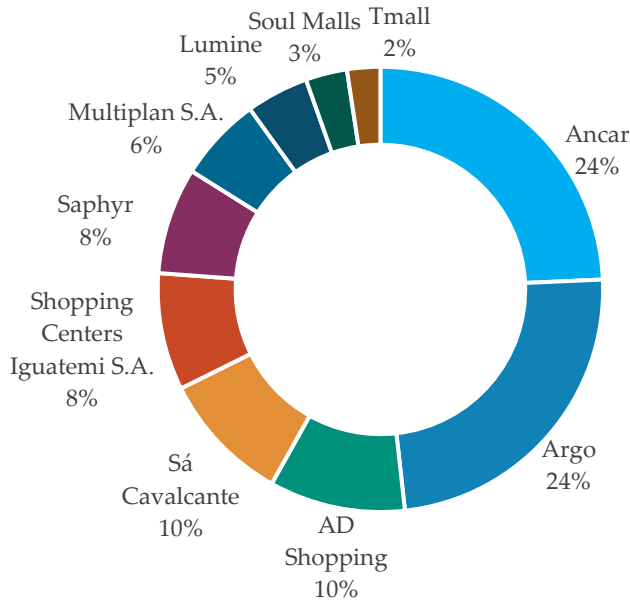
%NOI por Ativo



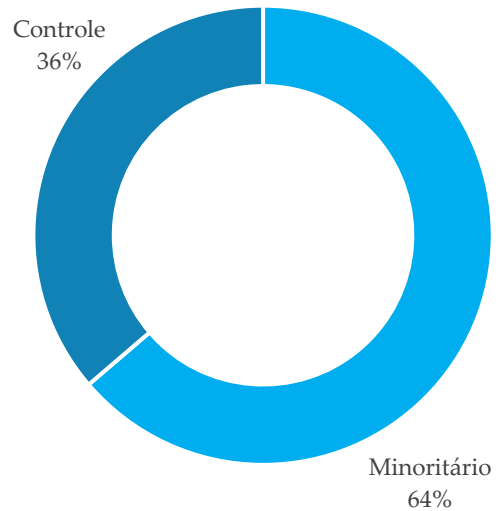
%NOI por Estado



%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 m² de ABL própria.

Prudenshopping



Localização:
Pres. Prudente, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 31.108
Inauguração: 1990
Stake VISC: 100%
% NOI VISC¹: 12%

Shopping Praia da Costa



Localização:
Vila Velha, ES
Adm: Sá Cavalcante
ABL Total (m²): 39.765
Inauguração: 2002
Stake VISC: 97,2%²
% NOI VISC¹: 10%

Campinas Shopping



Localização:
Campinas, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 36.165
Inauguração: 1994
Stake VISC: 55,0%
% NOI VISC¹: 9%

Porto Velho Shopping



Localização:
Porto Velho, RO
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 44.824
Inauguração: 2008
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 9%

Shopping Iguatemi Bosque³



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.
ABL Total (m²): 89.833
Inauguração: 1982
Stake VISC: 15,0%
% NOI VISC¹: 9%

Pantanal Shopping



Localização:
Cuiabá, MT
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 45.222
Inauguração: 2004
Stake VISC: 23,1%
% NOI VISC¹: 7%

RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
Stake VISC: 18,2%⁴
% NOI VISC¹: 6%

North Shopping Maracanaú



Localização:
Maracanaú, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 20.002
Inauguração: 2003
Stake VISC: 100%
% NOI VISC¹: 6%

Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 30.377
Inauguração: 2010
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 5%

Villa Romana Shopping⁵



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 22.439
Inauguração: 2007
Stake VISC: 30,0%
% NOI VISC¹: 5%

Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 45.861
Inauguração: 1991
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 4%

Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 21.727
Inauguração: 1993
Stake VISC: 21,4%
% NOI VISC¹: 4%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2021

² Representatividade da ABL total do shopping

³ Novo nome do Iguatemi Fortaleza

⁴ Representatividade da ABL total do shopping

⁵ 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 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

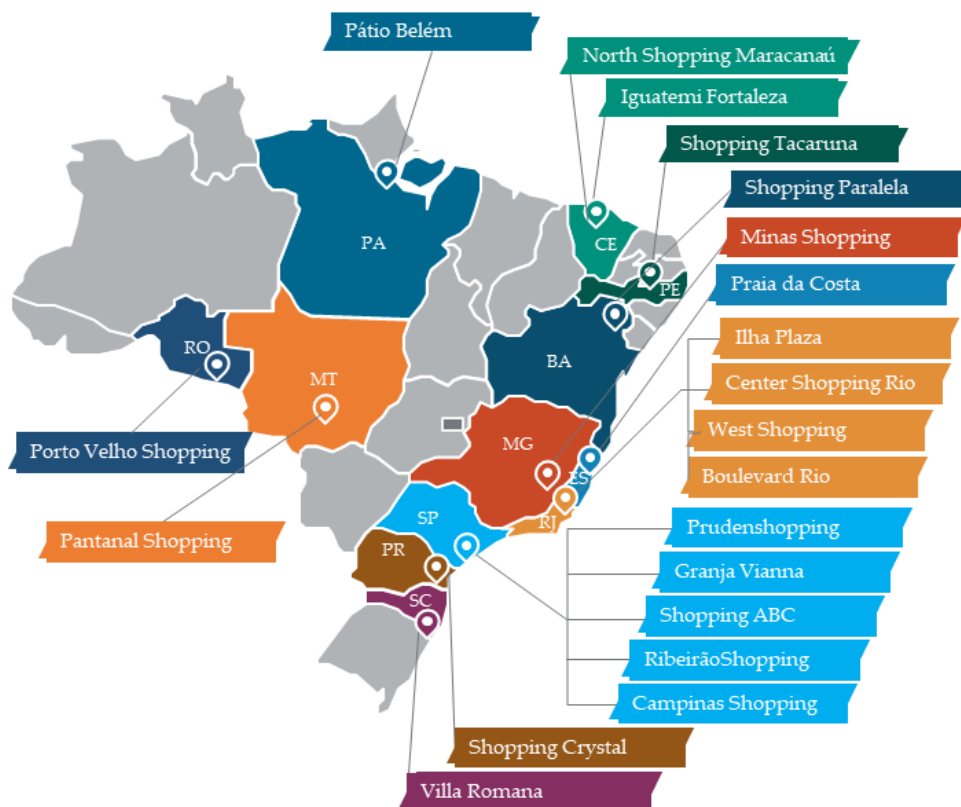


Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.144
Inauguração: 2001
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 1%

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

JANEIRO 2023

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 - 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