



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de janeiro de 2024, enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a dezembro de 2023.

VINCI
partners

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

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
Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 35,0% do Shopping Estação, localizado em Curitiba, PR.....	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	17
Contato RI.....	17



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast
Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

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 (31-01-24)**
R\$ 120,20

▪ **Valor Patrimonial da Cota (31-01-24)**
R\$ 128,70

▪ **Quantidade de Cotas**
28.828.640

▪ **Número de Cotistas (31-01-24)**
294.965

▪ **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

2,44 RESULTADO GERADO (R\$/COTA)
Em janeiro, o Fundo gerou R\$ 2,44/cota, composto por um resultado recorrente de R\$ 1,11/cota e R\$ 1,33/cota de um resultado não recorrente em função do recebimento das segundas parcelas das vendas realizadas em 2023.

15,5% CRESCIMENTO NOI/M² (% VS 2022)
O portfólio do Fundo apresentou crescimento de NOI Caixa/m² de 15,5% quando comparamos o mês de dezembro de 2023 com o mesmo período em 2022.

9,9 VOLUME MÉDIO DE NEGOCIAÇÃO (R\$ MM)
No mês de janeiro, o volume médio de negociação das cotas do Fundo na B3 atingiu R\$ 9,9 milhões, o dobro da média dos últimos 12 meses.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Janeiro de 2024 marca um ponto de inflexão significativo no panorama dos mercados financeiros globais. Se, durante 2023, as atenções estavam voltadas para a cadência e magnitude dos incrementos nas taxas de juros pelos principais bancos centrais do mundo, agora o foco se desloca para o potencial declínio dessas taxas. Tal mudança abrupta no cenário pode, compreensivelmente, desorientar temporariamente os agentes do mercado.

Eminente entre os analistas do Federal Reserve, Tim Duy inicialmente previu uma possível redução na taxa do Fed Funds já em janeiro ou, alternativamente, um corte de 50 pontos-base na reunião de março. Contudo, o Fed tem habilmente recalibrado as expectativas, esclarecendo que não apenas as reduções de taxa em janeiro estavam fora de questão, mas também que é improvável qualquer diminuição nas taxas na reunião de março. Entretanto, é plausível antecipar uma série de reduções ao longo de 2024, possivelmente totalizando três ajustes de 25 pontos-base, iniciando mais adiante no ano.

A postergação desses cortes não é sem motivo: os Estados Unidos observam uma trajetória descendente na inflação, com expectativas de alinhar-se à meta central em meados de 2024. A preocupação preeminente reside na persistência de uma demanda robusta, evidenciada por uma taxa de desemprego inferior ao seu nível natural e um PIB em expansão. Apesar de uma moderação progressiva nos indicadores de demanda, a desaceleração parece ocorrer a um ritmo lento.

Grande parte da redução na inflação pode ser atribuída a um declínio global nos custos empresariais, um reflexo da normalização das cadeias de suprimentos pós-pandêmicas. Contudo, o sustento de uma demanda vigorosa poderia reacender pressões inflacionárias caso a compressão de custos se estabilize.

O cenário atual é, de modo geral, auspicioso para mercados emergentes: uma inflação em queda globalmente e um crescimento econômico robusto. Este ambiente é particularmente benéfico para o Brasil, cuja balança comercial tem demonstrado expansão contínua. O superávit comercial do país ultrapassou os 104 bilhões de dólares nos últimos doze meses. Olhando os últimos três meses com ajuste sazonal e anualizado, o saldo chega a 136 bilhões de dólares. A expectativa é que a exportação brasileira mantenha sua trajetória ascendente, especialmente com a previsão de um aumento superior a 50% na produção de petróleo do país até 2029.

Ademais, a dinâmica do fluxo cambial brasileiro, que compreende tanto as entradas provenientes do comércio quanto as saídas do segmento financeiro, sinaliza entradas comerciais substancialmente superiores, sugerindo uma apreciação adicional do Real, a exemplo do que já vem acontecendo nos últimos anos.

No Brasil, onde apenas um terço do IPCA é influenciado por serviços, e dois terços são sensíveis às variações nos preços de câmbio e commodities, a redução no custo das commodities, quando medido em Reais, deverá continuar a exercer uma pressão deflacionária. Isto, por sua vez, favorecerá uma continuidade na redução das taxas de juros, potencialmente levando a uma taxa Selic terminal inferior às expectativas de mercado atuais. A iminente redução das taxas de juros nos Estados Unidos, prevista para meados de 2024, poderia criar margem para cortes adicionais no Brasil.

Por fim, a confluência de taxas de juros mais baixas e um crescimento econômico ampliado estabelece um terreno fértil para avanços no mercado de ações. Juros mais baixos não apenas melhoram a avaliação presente de lucros futuros, mas também, à medida que o custo de oportunidade associado ao CDI elevado diminui, faz com que uma parcela maior de investidores domésticos migre progressivamente para ativos de maior risco, antecipando-se a um crescimento do PIB que pode ultrapassar 2% em 2024, superando as expectativas correntes de 1,6%.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em janeiro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 1,00/cota, abaixo do resultado recorrente gerado, que foi de R\$ 1,11/cota. O resultado gerado no mês foi ainda positivamente impactado em R\$ 1,33/cota pelo ganho de capital realizado em função do recebimento da segunda parcela das vendas de ativos concluídas em 2023, fechando o resultado do mês em R\$ 2,44/cota. O resultado gerado em excesso dos será distribuído ao longo deste primeiro semestre, reforçando o guidance de distribuição média de rendimentos entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 até junho de 2024. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 1,80/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

No mês de janeiro, conforme cronograma de obrigações do Fundo, realizamos o pagamento do Earnout referente à aquisição do Ribeirãoshopping. O Earnout referente ao Portfólio Ancar será pago até o fim de fevereiro.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em dezembro continuaram apresentando crescimento quando comparados ao mesmo mês em 2022. O NOI Caixa/m² apresentou crescimento de 15,5% e as Vendas Mesmas Lojas (SSS) cresceram 6,5% na comparação entre períodos. Em dezembro, o fundo apresentou uma inadimplência líquida negativa de -5,2%, o que representa uma recuperação líquida no período. Além disso, o nível de desconto ficou em 1,3%, patamar bastante saudável, e que representa o menor nível de todo ano de 2023.

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.

Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 35,0% do Shopping Estação, localizado em Curitiba, PR

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 16/01/2024, o Fundo concluiu a aquisição de 35,0% do Shopping Estação, localizado em Curitiba, PR. O valor total da aquisição foi de R\$ 156,3 milhões, o que representa um cap rate de 10,3 % para os próximos 12 meses.

O ativo possui aproximadamente 54,7 mil m² de ABL e conta com cerca de 900 mil consumidores mensais. Da ABL total do ativo, 27,7 mil m² correspondem à área de shopping, enquanto o restante é destinado a escritórios, complementando o mix e gerando tráfego adicional para o empreendimento. O NOI/m² da ABL de shopping foi de R\$ 1.163/m² nos últimos 12 meses, acima da média do portfólio do Fundo.

Além disso, o Shopping Estação apresentou vendas/m² das lojas satélites acima de R\$ 2.400/m² no mesmo período e uma taxa de ocupação próxima a 93% ao final do ano de 2023. Os demais indicadores operacionais do ativo demonstram patamares saudáveis, em linha com os observados no portfólio atual do Fundo, como um nível de descontos próximo à 4% e inadimplência líquida de 2,1%.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

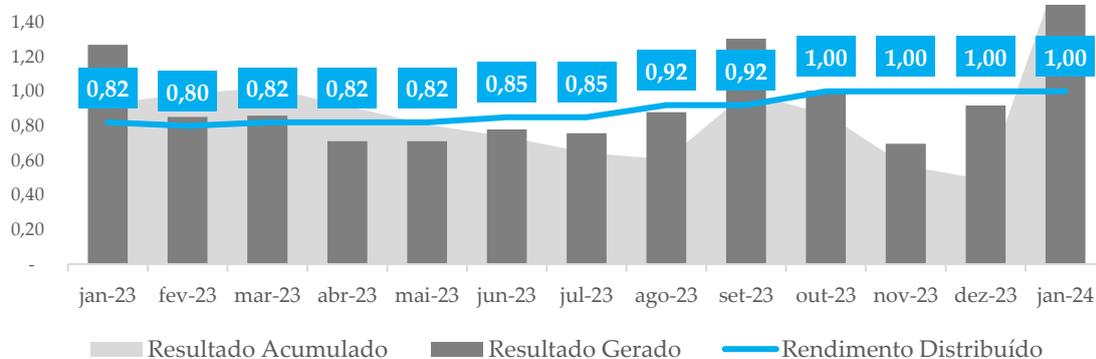
O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 70.457 mil, o equivalente a R\$ 2,44/cota, impactado positivamente por um resultado não recorrente de R\$ 1,33/cota, por conta do recebimento da segunda parcela proveniente das vendas dos ativos realizadas em 2023. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 30.606 mil, o equivalente a R\$ 1,06/cota.

O Fundo distribuiu em janeiro o rendimento de R\$ 1,00/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 51.985 mil, o equivalente a R\$ 1,80/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 2024 (R\$ mil)	Janeiro 2024 (R\$/cota)	Acumulado 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	30.606	1,06	1,06	0,70
Resultado Financeiro	4.117	0,14	0,14	-0,00
Receita Financeira	6.751	0,23	0,23	0,07
Despesa Financeira	-2.634	-0,09	-0,09	-0,08
Taxa de Administração	-2.482	-0,09	-0,09	-0,10
Administrador e Escriturador	-254	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.228	-0,08	-0,08	-0,08
Outras Despesas do Fundo	-137	-0,00	-0,00	-0,01
Resultado Não Recorrente	38.353	1,33	1,33	0,04
Resultado Total	70.457	2,44	2,44	0,64
Rendimentos a serem distribuídos	28.829	1,00	1,00	0,63

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	10.356	0,36
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	41.628	1,44
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	51.985	1,80

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

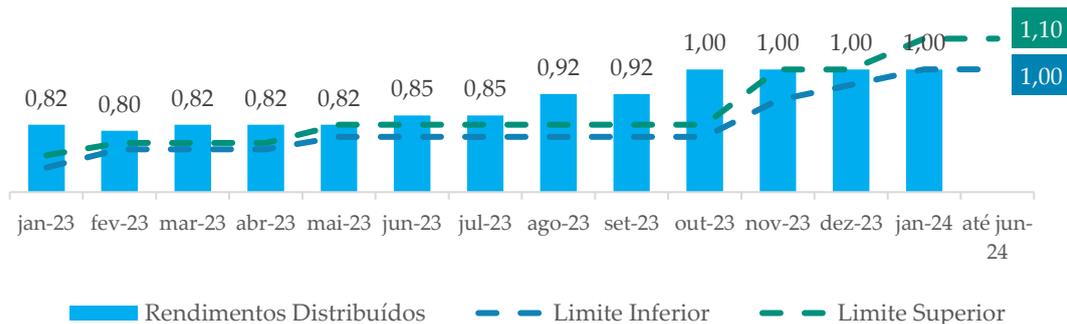
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Estimativa de Rendimentos

Considerando os orçamentos dos shoppings para 2024 e o ganho de capital gerado pelas parcelas recebidas no primeiro semestre referentes às vendas parciais realizadas no segundo semestre de 2023, estimamos uma distribuição de rendimentos entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota entre janeiro e junho de 2024. **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 2024

Rentabilidade

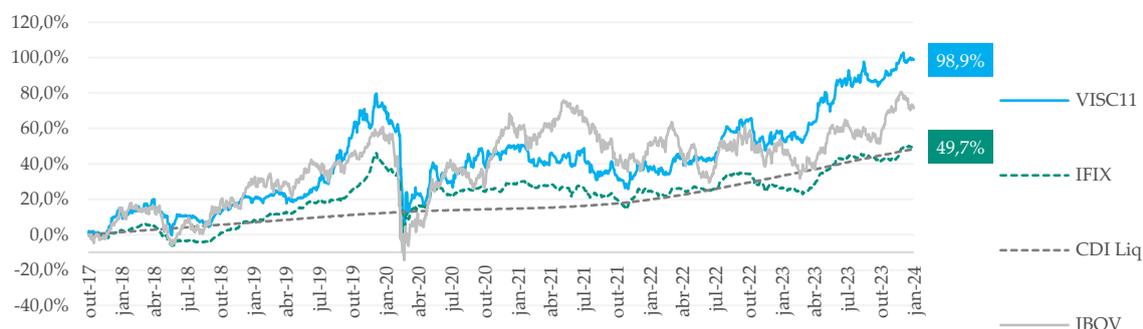
Rentabilidade	Janeiro 24	Acumulado 2024	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	122,83	122,83	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	120,20	120,20	120,20	120,20
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	-2,1%	-2,1%	2,3%	20,2%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	0,8%	0,9%	78,7%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,3%	-1,3%	3,2%	98,9%
IFIX ³	0,7%	0,7%	4,3%	49,7%
IBOVESPA ⁴	-4,8%	-4,8%	11,0%	71,9%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	-2,1%	-2,1%	1,9%	16,2%
Rendimentos e Outros	0,8%	0,8%	0,9%	78,7%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-1,3%	-1,3%	2,7%	94,9%
CDI Líquido ⁶	0,9%	0,9%	3,2%	48,4%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro cotada na B3 a R\$ 120,20, uma queda de 2,1% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou redução de 1,3% no mês, equivalente a 2,0 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 98,9%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 49,7%. 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 94,9% representando 196,2% 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 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 2024
Valor de Mercado (R\$ mil)	3.494.031
Número de Cotistas	294.965
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	9.874
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 294.965 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 3,5 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 9,9 milhões, o que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

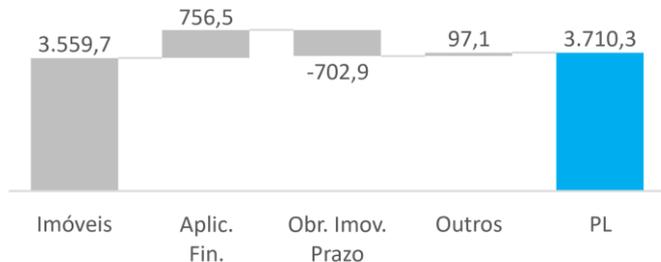
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 3,7 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 3,6 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 756,5 milhões, dos quais R\$ 751,3 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 5,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	3.559,7	123,5
Aplicações Financeiras	756,5	26,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-702,9	-24,4
Outros	97,1	3,4
Patrimônio Líquido	3.710,3	128,7



Fonte: Administrador

O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 702,9 milhões, já considerando as previsões de pagamento de *earnouts* e, líquidas das aplicações financeiras e parcelas a prazo das vendas de ativos, o Fundo possui caixa líquido de R\$ 153,8 milhões.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	359.361	61%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	95.970	16%
Via Sul	-	-	out/24	63.655	11%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	36.811	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	19.257	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	10.313	2%
Tacaruna	-	100% CDI	- ²	6.038	1%
Total		-	-	591.406	-

O Fundo possui obrigações de *earnout* referentes à aquisição do Portfólio Ancar, que somam R\$ 80,4 milhões, que será pago em fevereiro de 2024. Com o recebimento do orçamento de NOI do Praia da Costa para 2024, foi estimada a previsão de *earnout* referente à sua aquisição, no valor de R\$ 31,1 milhões, a ser pago em janeiro de 2025, totalizando R\$ 114,5 milhões estimados de *earnouts*.

Estimativa de Earnouts	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar	fev/24	80.373	72%
Praia da Costa	jan/25	31.121	28%
Total	-	111.494	-

Durante os próximos 12 meses, o Fundo possui R\$ 193,5 milhões em obrigações, além da expectativa de recebimento de R\$ 100,2 milhões das vendas de imóveis a prazo.

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



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de dezembro de 2023.

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de dezembro foi de R\$ 102/m², um crescimento de 15,5% quando comparado com o mesmo período em 2022.

NOI/m²

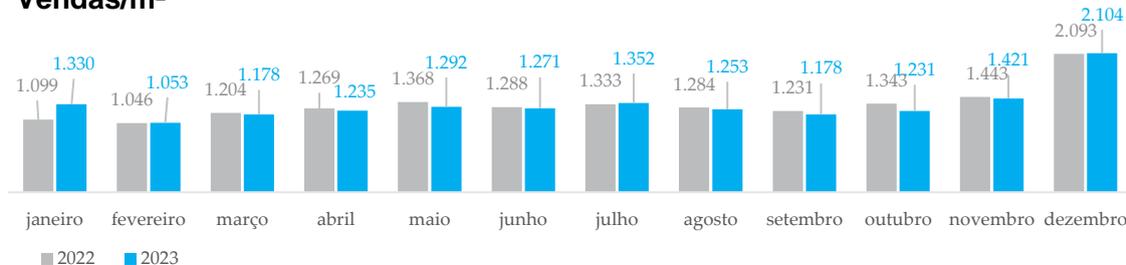


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 2.104,2/m², um aumento de 0,5% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

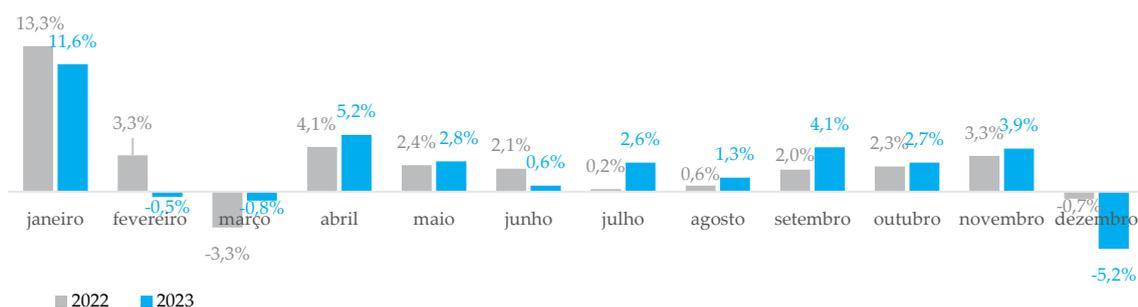
	Dezembro 2023	% (2023 x 2022)	Acumulado do Ano	% (2023 x 2022)
Vendas Totais (R\$ MM)	524,1	15,7%	3.675,6	13,2%
Vendas Totais / m ²	2.104,2	0,5%	1.330,5	-0,2%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de dezembro foi de -5,2%, uma queda de 4,6 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.



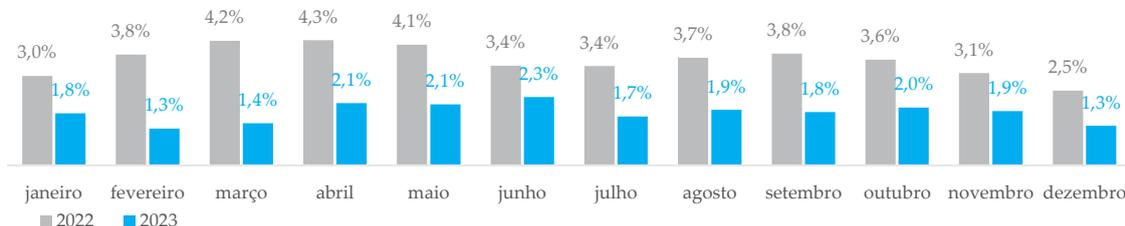
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

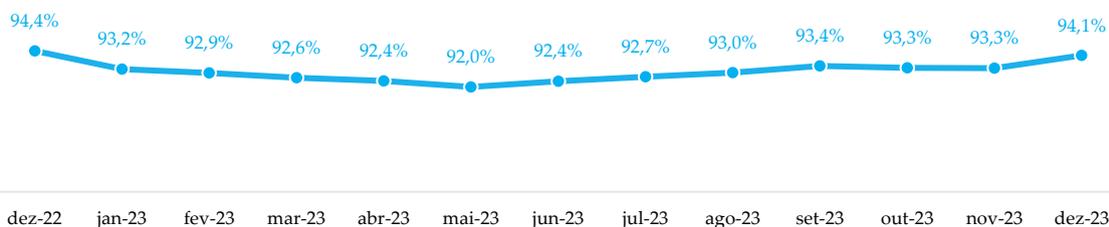
Descontos

Os descontos atingiram 1,3% do faturamento total do portfólio, uma redução de 1,2 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior.



Taxa de Ocupação

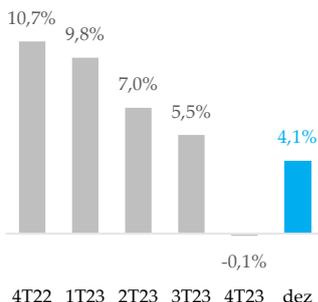
A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,1%, 0,8 ponto percentual acima do mês anterior.



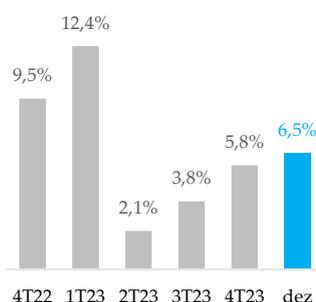
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de dezembro apresentaram crescimento de 4,1%, 6,5% e 0,6%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

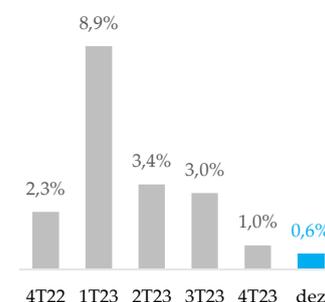
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 25 shoppings em 14 diferentes estados, administrados por 10 administradoras distintas, totalizando 274 mil m² de ABL própria.

Prudenshopping



Localização:
Pres. Prudente, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 31.108
Inauguração: 1990
Stake VISC: 100%
% NOI VISC¹: 13%

Porto Velho Shopping



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

Campinas Shopping



Localização:
Campinas, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 36.165
Inauguração: 1994
Stake VISC: 55,0%
% NOI VISC¹: 8%

Shopping Praia da Costa



Localização:
Vila Velha, ES
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 39.765
Inauguração: 2002
Stake VISC: 98,7%²
% NOI VISC¹: 7%

Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 30.377
Inauguração: 2010
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 7%

Pantanal Shopping



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



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Allos
ABL Total (m²): 49.869³
Inauguração: 1997
Stake VISC: 35%
% NOI VISC¹: 5%

RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
Stake VISC: 13,2%⁴
% NOI VISC¹: 6%

Natal Shopping



Localização:
Natal, RN
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 28.332
Inauguração: 1992
Stake VISC: 30,0%
% NOI VISC¹: 4%

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 Iguatemi Bosque



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.
ABL Total (m²): 89.833
Inauguração: 1982
Stake VISC: 6,0%
% NOI VISC¹: 3%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

² Representatividade da ABL total do shopping

³ Da ABL Total do Estação Curitiba, 27.763 são de operações de varejo

⁴ Representatividade da ABL total do shopping

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Villa Romana Shopping



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 22.439
Inauguração: 2007
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 3%

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%

Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 21.727
Inauguração: 1993
Stake VISC: 21,4%
% NOI VISC¹: 3%

Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 45.861
Inauguração: 1991
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 Conjunto Nacional



Localização:
Brasília, DF
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 43.271
Inauguração: 1971
Stake VISC: 6%
% NOI VISC¹: 2%

Madureira Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 37.021
Inauguração: 1989
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 2%

Shopping Tacaruna



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

Via Sul Shopping



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 26.018
Inauguração: 2008
Stake VISC: 45,0%
% 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: 1%

Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.140
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

Center Shopping Rio



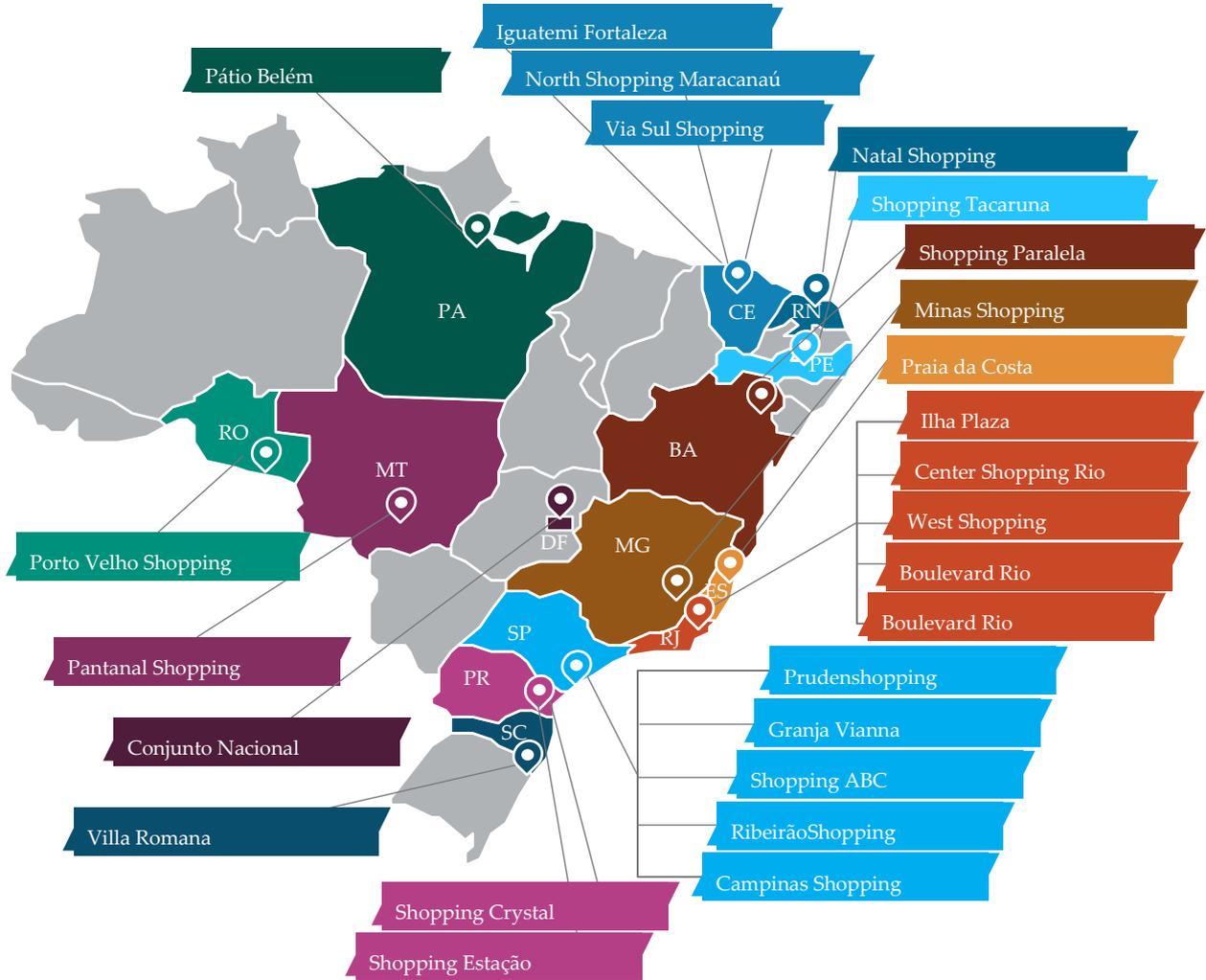
Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.144
Inauguração: 2001
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Glossário

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

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

visc11@vincifundoslistados.com

+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