



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

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



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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
Podcast Trimestral Vinci Real Estate: O Mercado de Shoppings no Brasil.....	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

ABRIL 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> (28-04-23)**  
R\$ 107,02
- **Valor Patrimonial da Cota (28-04-23)**  
R\$ 121,28
- **Quantidade de Cotas**  
18.591.052
- **Número de Cotistas (28-04-23)**  
242.773

- **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\$ 0,71/cota e distribuiu rendimentos de R\$ 0,82/cota no mês. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com R\$ 0,91/cota de resultado acumulado, o que representa mais um mês de rendimento e que poderá ser usado em distribuições futuras.

**6,6%** **RENTABILIDADE BRUTA DO FUNDO**  
A cota do Fundo, ajustada pela distribuição de rendimentos anunciada, encerrou o mês de abril apresentando crescimento de 6,6% quando comparada com o final do mês anterior, o equivalente a 3,1 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

**9,1%** **CRESCIMENTO NOI/M<sup>2</sup> (% VS 2022)**  
O portfólio do Fundo apresentou crescimento de NOI Caixa/m<sup>2</sup> de 9,1% quando comparamos o mês de março 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

Durante o mês de abril, as preocupações com o mercado bancário norte-americano foram diminuindo à medida que ficava claro que os eventos ocorridos em março eram mais relacionados a problemas específicos de alguns bancos regionais do que do sistema como um todo. No entanto, a crise de mais um banco no final do mês, o First Republic Bank, reacendeu o debate. De forma mais rápida do que ocorreu no SVB e no Signature Bank, a interpretação de que o First Republic também padecia de problemas internos esvaziou as preocupações de um problema sistêmico, como foi a reação inicial. Porém, o acontecimento sinaliza para o que deve voltar a acontecer nos próximos meses: os receios do elevado ciclo de alta de juros deixam no ar a sensação de alguma crise prestes a estourar. Entretanto, é preciso separar o que é ruído e o que é tendência.

Muito se tem discutido sobre o aperto de crédito, não só nos países desenvolvidos, mas também aqui no Brasil. A intenção dos bancos centrais ao subir juros é justamente provocar uma contração monetária, desaquecendo a atividade para interromper o ciclo inflacionário, e a desaceleração que está sendo observada agora parece estar dentro do projetado, segundo os próprios *policy makers*. No meio do caminho, as empresas que estiverem menos preparadas para esse cenário irão sofrer mais, pois, os problemas que conseguiam ficar “debaixo do tapete” nos anos de elevada liquidez, cobram seu preço nesse ambiente mais adverso. A corrida vai ser sempre entender se são, de fato, casos isolados ou sinalizam algum problema sistêmico, o que não parece ser o caso por ora.

Nos Estados Unidos, os dados de atividade continuam mostrando uma economia bastante resiliente. O PIB do primeiro trimestre mostrou não só o crescimento da economia como um todo, mas também a aceleração do consumo, mesmo em um cenário de inflação elevada. Além do estoque de liquidez que ainda existe na economia desde 2020, o mercado de trabalho apertado e, principalmente, o elevado gasto fiscal tem amortizado o impacto da política monetária na decisão de comprar das pessoas.

No Brasil, o destaque durante o último mês ficou com os dados de atividade, em especial o mercado de trabalho, com o Caged e a PNAD mostrando uma forte melhora na margem. Além desse fator, boa parte da resiliência da atividade também pode ser explicada no exterior: a supersafra começa a se refletir nas contas externas, mostrando a balança comercial no maior patamar da série histórica no acumulado de 12 meses, impulsionada pelas exportações de soja, trazendo grande quantidade de recursos para o país. Os superávits comerciais, somado ao elevado diferencial de juros, ajuda a explicar a resiliência do real, mesmo em um ambiente com o cenário político bastante ruidoso. Além disso, a expectativa do Fed pausar em breve o ciclo de alta de juros, deve gerar um enfraquecimento do dólar ao nível global, o que também melhora as perspectivas sobre a nossa moeda, que voltou a operar na casa dos 5 reais/dólar no final do mês.

Se no Fed discutimos a pausa, aqui no Brasil o debate acerca do início de ciclo de corte se intensificou com as últimas leituras de inflação abaixo das projeções de mercado e as melhores perspectivas com o alívio do câmbio e dos preços das commodities. Ainda que hoje as expectativas de inflação de longo prazo estacionadas em 4%, como mostra o Focus, impeçam o BC de iniciar a queda de juros, acreditamos que ao longo do segundo semestre o Copom vai conseguir encontrar respaldo nos dados para iniciar o ciclo de corte de juros. Após o Brasil iniciar o movimento de aumento de juros em 2020, liderar o de pausa em 2022, deve ser o primeiro BC a começar o ciclo de cortes, movimento que vai se disseminar ao longo do ano primeiro entre os emergentes e somente depois entre os desenvolvidos. No cenário local, o início do ciclo de corte deve gerar alívio na bolsa, que se encontra atualmente muito barata em termos de *valuation*. Ainda, se compararmos aos fundamentos da economia e com a baixa alocação nessa classe de ativo comparado a média histórica, a expectativa é que mercado está esperando um gatilho para a correção dos preços, que deve vir do político e/ou da política monetária.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

### Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em abril, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,82/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,71/cota. Após essa distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,91/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em março apresentaram patamares saudáveis quando comparados ao mesmo mês em 2022. O NOI Caixa/m<sup>2</sup> apresentou crescimento de 9,1% quando comparado ao mesmo mês de 2022. O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de março apresentaram crescimento de 9,0%, 5,3% e 4,6%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior. Além disso, os níveis de desconto e da inadimplência líquida estão em linha com as melhores métricas históricas do Fundo.

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

### Podcast Trimestral Vinci Real Estate: O Mercado de Shoppings no Brasil

No dia 04 de maio, os sócios da área imobiliária da Vinci Partners, Leandro Bousquet e Rodrigo Coelho, receberam Hugo Matheson, sócio fundador da ARGO | Desenvolvimento e Gestão e Marcos Carvalho, co-presidente da Ancar Ivanhoé Shopping Centers para um bate papo sobre o setor de shoppings no Brasil.

Na conversa, foram abordados temas como o momento do setor de shoppings e varejo brasileiro, e-commerce, como a tecnologia pode ser utilizada para melhorar os shoppings e a experiência do consumidor, investimentos e o futuro da indústria. Confira no Youtube em [Podcast Trimestral Real Estate #003: O Mercado de Shoppings no Brasil - YouTube](#) e no perfil da Vinci Partners nas principais plataformas de podcast.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 13.219 mil, o equivalente a R\$ 0,71/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 18.583 mil, o equivalente a R\$ 1,00/cota.

O Fundo distribuiu em abril o rendimento de R\$ 0,82/cota, e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 17.008 mil, o equivalente a R\$ 0,91/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	Abril 2023 (R\$ mil)	Abril 2023 (R\$/cota)	Acumulado 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	18.583	1,00	1,20	0,66
Resultado Financeiro	-3.070	-0,17	-0,16	0,01
Receita Financeira	421	0,02	0,03	0,07
Despesa Financeira	-3.491	-0,19	-0,19	-0,06
Taxa de Administração	-2.231	-0,12	-0,11	-0,09
Administrador e Escriturador	-219	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.012	-0,11	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-64	-0,00	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>13.219</b>	<b>0,71</b>	<b>0,92</b>	<b>0,58</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>15.245</b>	<b>0,82</b>	<b>0,82</b>	<b>0,59</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	19.034	1,02
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-2.026	-0,11
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	17.008	0,91

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



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

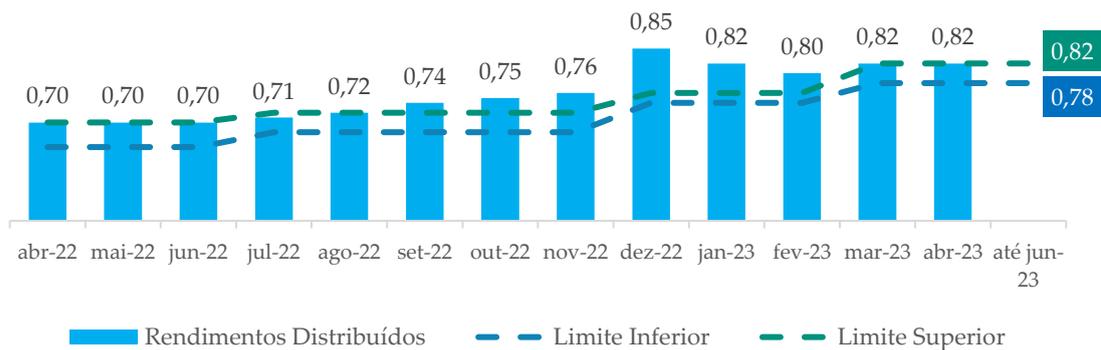
## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

ABRIL 2023

### Rentabilidade

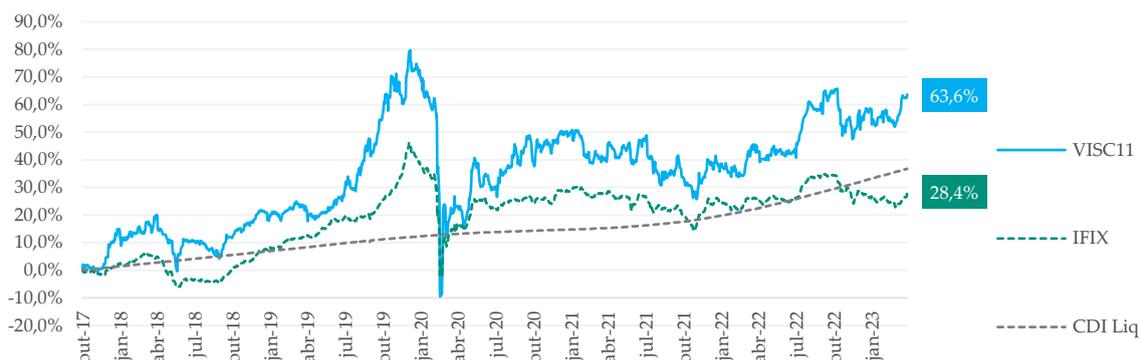
Rentabilidade	Abril 22	Acumulado 2023	Desde a 7ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	101,12	108,71	106,19	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	107,02	107,02	107,02	107,02
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Variação Bruta da Cota	5,8%	-1,6%	0,8%	7,0%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,8%	3,1%	15,2%	56,6%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>6,6%</b>	<b>1,6%</b>	<b>16,0%</b>	<b>63,6%</b>
IFIX <sup>3</sup>	3,5%	-0,3%	5,4%	28,4%
IBOVESPA <sup>4</sup>	2,5%	-4,8%	-8,1%	40,5%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Variação Líquida da Cota	4,7%	-1,6%	0,6%	5,6%
Rendimentos e Outros	0,8%	3,1%	15,2%	56,6%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>5,5%</b>	<b>1,6%</b>	<b>15,8%</b>	<b>62,2%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,8%	3,6%	16,4%	36,8%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril cotada na B3 a R\$ 107,02, um crescimento de 5,8% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou aumento de 6,6% no mês, equivalente a 3,1 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 63,6%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 28,4%. 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 62,2% representando 169,2% 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 março, 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

ABRIL 2023

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 2023
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.004.859
Número de Cotistas	242.773
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.767
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de abril com 242.773 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\$ 2,8 milhões, o que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.

### Evolução de Investidores e Volume de Negociação



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

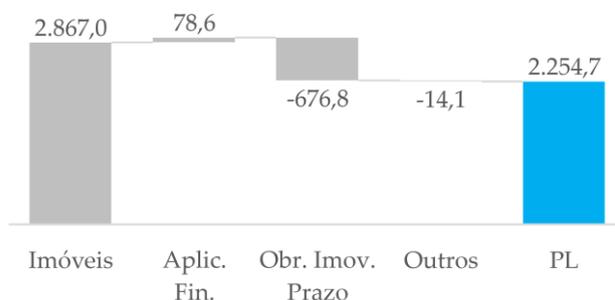
## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 2,3 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,9 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 78,6 milhões, dos quais R\$ 75,8 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	2.867,0	154,2
Aplicações Financeiras	78,6	4,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-676,8	-36,4
A Pagar / Receber	-14,1	-0,8
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.254,7</b>	<b>121,3</b>

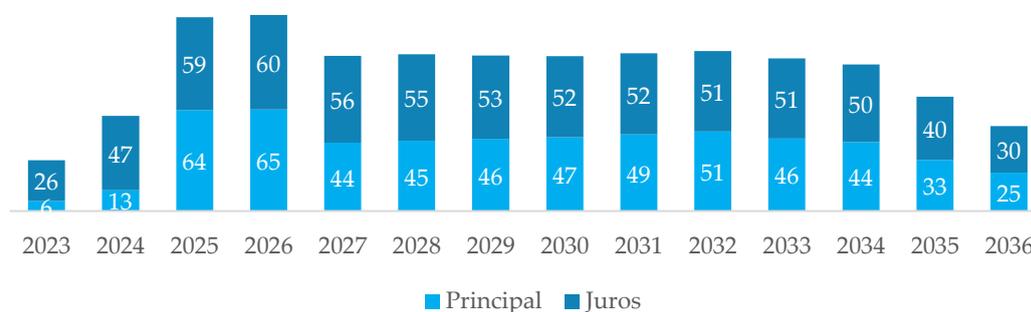


Fonte: Administrador

O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 676,8 milhões e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 598,2 milhões, que representa 20,9% dos imóveis do Fundo. Do montante total, R\$ 7,0 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	461.381	68%
Campinas Tranche 2 (CRI)	<a href="#">22K1361155</a>	IPCA + 7,65%	dez/34	93.381	14%
Campinas Tranche 1 (CRI)	<a href="#">22K1362572</a>	IPCA + 7,65%	dez/26	46.690	7%
Granja Vianna (CRI)	<a href="#">14C0039136</a>	CDI + 1,85%	mar/33	37.493	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	<a href="#">15E0135577</a>	TR + 9,85% <sup>1</sup>	mai/29	20.527	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	<a href="#">14C0039136</a>	TR + 9,40% <sup>1</sup>	mar/27	11.817	2%
Tacaruna	n.a.	100% CDI	n.a. <sup>2</sup>	5.512	1%
<b>Total</b>		-	-	<b>676.801</b>	-

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



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

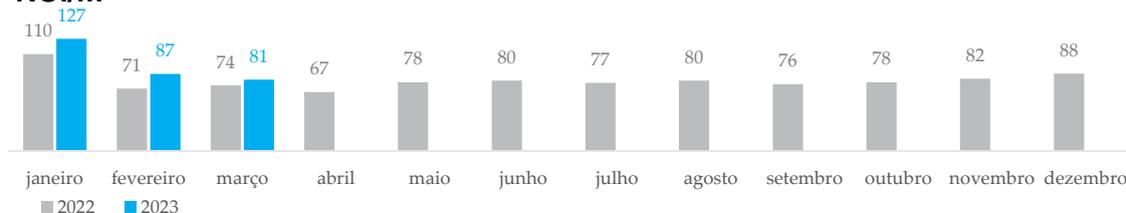
### Indicadores Operacionais

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

#### Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de março foi de R\$ 81/m<sup>2</sup>, um crescimento de 9,1% quando comparado com o mesmo período em 2022.

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

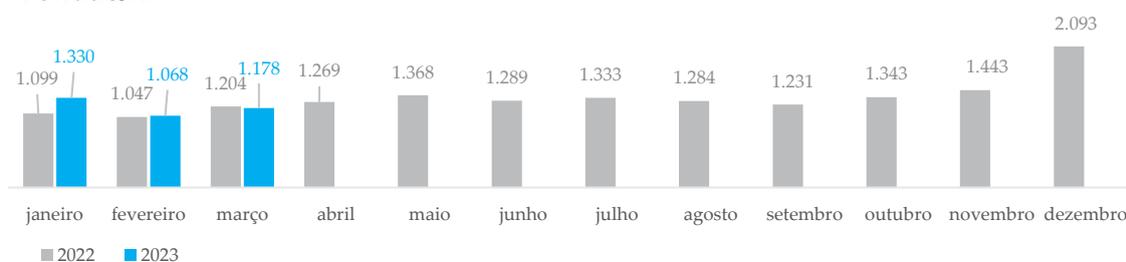


#### Vendas

As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 1.177,9/m<sup>2</sup>, uma redução de 2,2% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

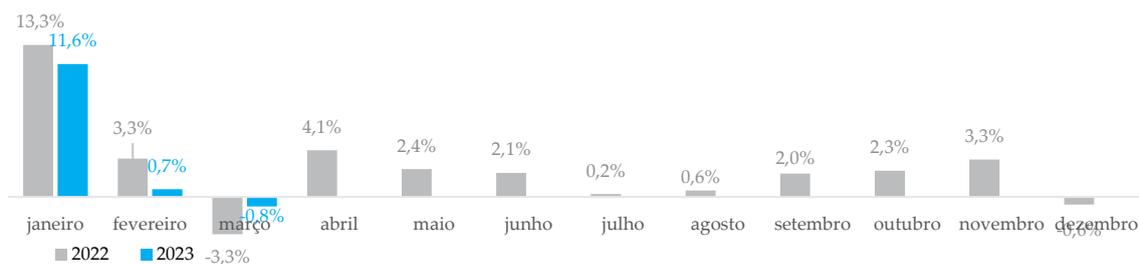
	Março 2023	% (2023 x 2022)	Acumulado do Ano	% (2023 x 2022)
Vendas Totais (R\$ MM)	269,5	12,1%	798,7	20,0%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	1.177,9	-2,2%	1.189,2	6,5%

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



#### Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de março foi de -0,8%, um aumento de 2,4 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.



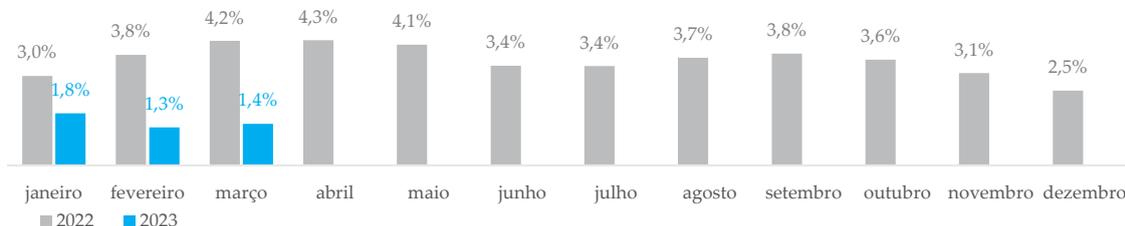
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

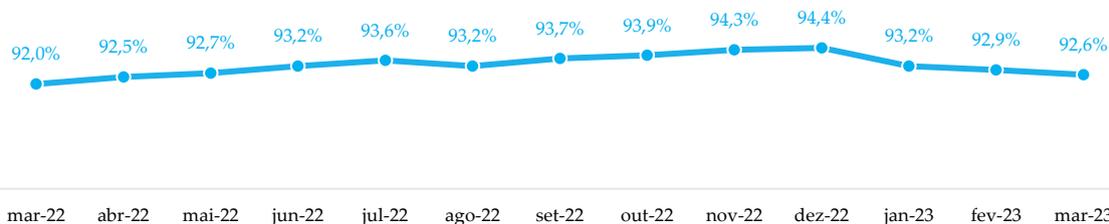
### Descontos

Os descontos atingiram 1,4% do faturamento total do portfólio, um aumento de 0,1 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior.



### Taxa de Ocupação

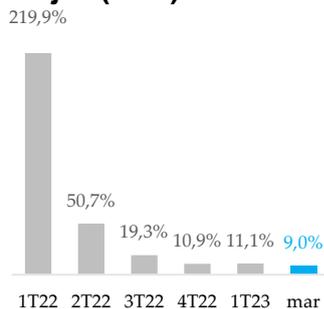
A taxa de ocupação encerrou o mês em 92,6%, 0,3 ponto percentual abaixo do mês anterior.



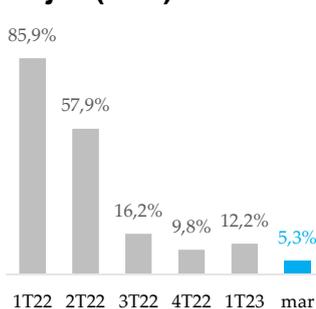
### Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de março apresentaram crescimento de 9,0%, 5,3% e 4,6%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

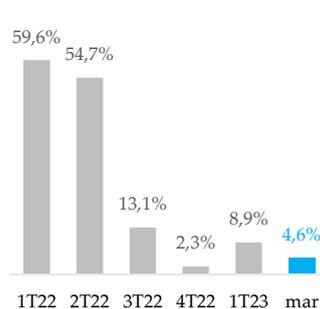
#### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



#### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



#### Fluxo de Veículos (%)



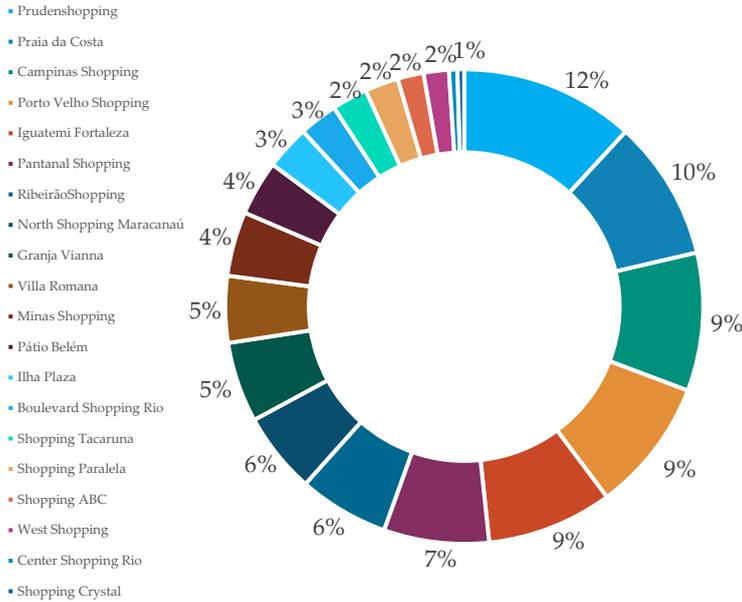
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

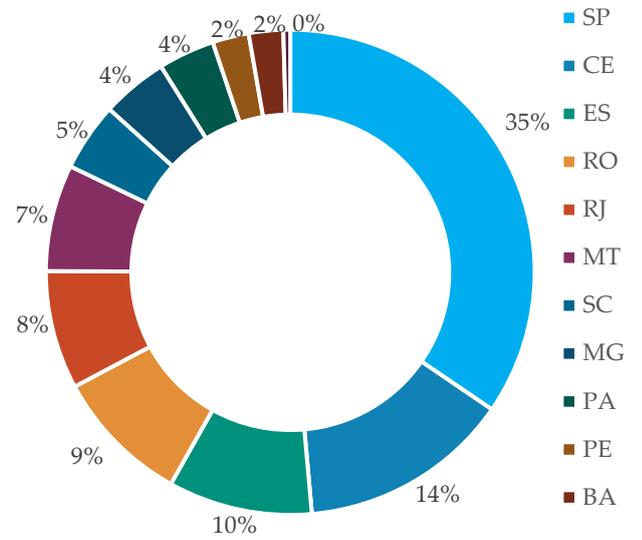
ABRIL 2023



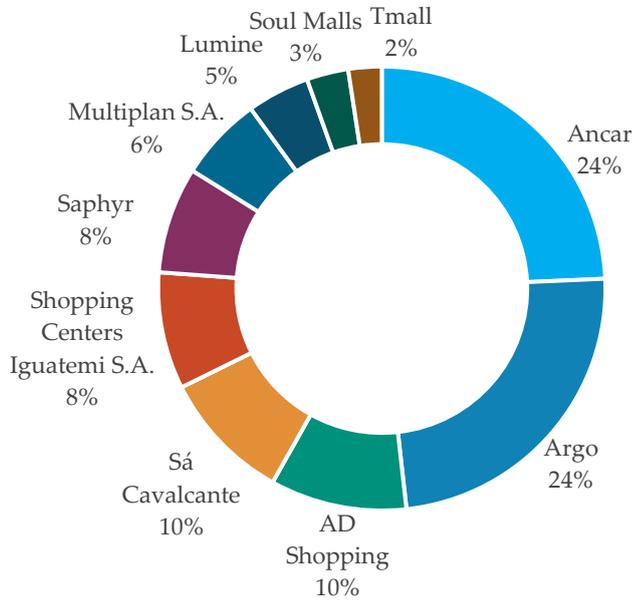
### %NOI por Ativo



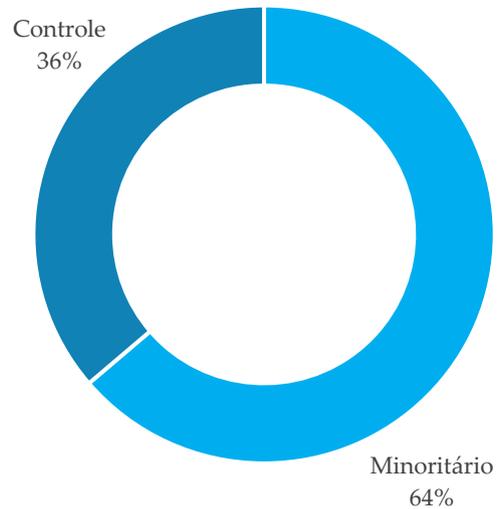
### %NOI por Estado



### %NOI por Administrador



### %NOI por Tipo de Participação



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

ABRIL 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

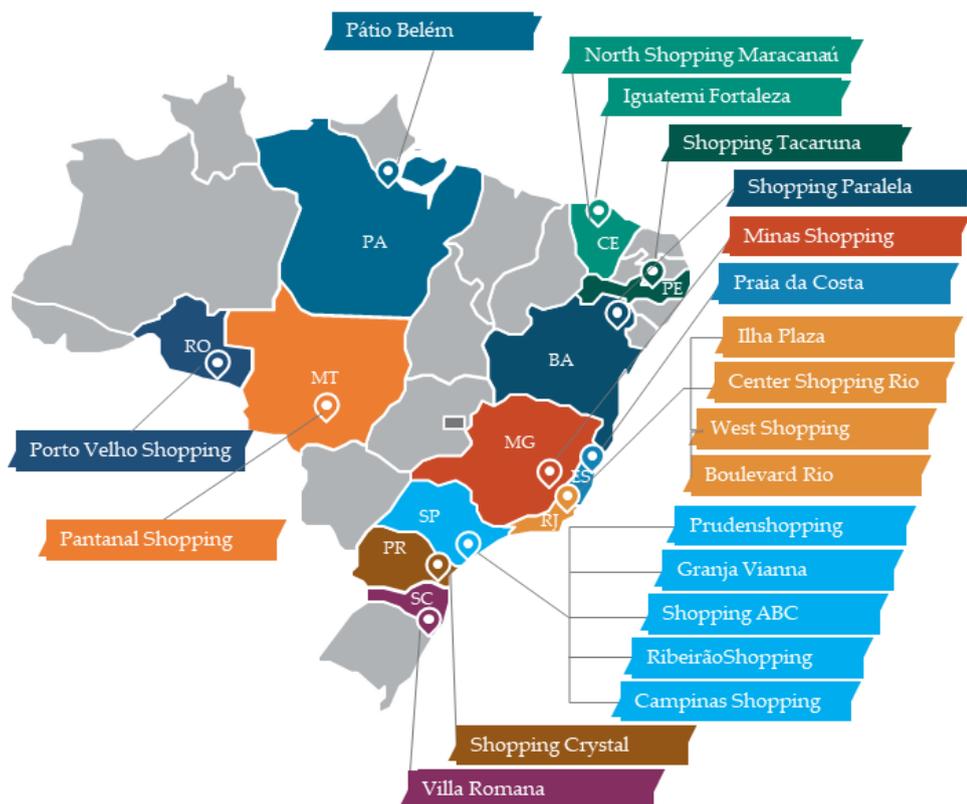


**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.144  
**Inauguração:** 2001  
**Stake VISC:** 7,5%  
**% NOI VISC¹:** 1%

### 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

ABRIL 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 Abril 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