



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

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

VINCI
partners

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 8,2% do Villagio Caxias, localizado em Caxias do Sul, RS.....	5
Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 15,0% do Carioca Shopping, localizado no Rio de Janeiro, RJ.....	5
Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 10,0% do Bangu Shopping, localizado no Rio de Janeiro, RJ.....	6
Performance do Fundo	7
Resultado e Distribuição de Rendimentos	7
Estimativa de Rendimentos.....	8
Rentabilidade	9
Negociação do Fundo na B3.....	10
Carteira do Fundo.....	11
Indicadores Operacionais	12
Shopping Centers	15
Glossário	18
Contato RI.....	18



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

ABRIL 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 (30-04-24)**
R\$ 119,29
- **Valor Patrimonial da Cota (30-04-24)**
R\$ 127,41
- **Quantidade de Cotas**
28.828.640
- **Número de Cotistas (30-04-24)**
342.576
- **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

1,00 **DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)**
Após a distribuição de rendimentos de R\$ 1,00 por cota no mês de abril, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,84/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

8,9% **VENDAS MESMAS LOJAS (%)**
As vendas mesmas lojas dos shoppings do portfólio do Fundo apresentaram crescimento de 8,9% quando comparamos o mês de março de 2024 com o mesmo mês no ano anterior.

216,3 **VOLUME TOTAL DE AQUISIÇÕES (R\$ MM)**
Até o início de maio, o Fundo concluiu as aquisições de 8,2% do Villagio Caxias, 15,0% do Carioca Shopping e 10,0% do Bangu Shopping, pelo valor total de R\$ 216,3 milhões.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O mês de abril foi bastante agitado em termos de economia e mercados. O fio da meada certamente começa com mais uma rodada de números piores do que o esperado na inflação americana. A expectativa de queda nas taxas de juros americana no início do ano era superior aos 75 pontos bases previstos pelo Fed. Mas com o passar do ano, os dados de economia fortes e a surpresa inflacionária para cima foram progressivamente reduzindo as expectativas de queda. No mês de maio o mercado retirou dos preços qualquer expectativa de queda nas taxas de juros do Fed Funds de maneira abrupta, depois de mais uma rodada de números de inflação acima do esperado. A taxa de juros do bond americano de 10 anos iniciou o mês de maio a 4,20% ao ano e fechou o mês em 4,70%. Esse movimento rápido e brusco no mercado americano levou a uma reprecificação dos ativos de risco em todo o mundo.

No Brasil a expectativa de queda nas taxas de juros foi afetada imediatamente. Todo o mercado no Brasil pensava os limites de queda nas taxas de juros brasileiras a partir do equilíbrio doméstico. A taxa de juros neutra no Brasil (aquela que não faz a inflação acelerar nem desacelerar) é estimada em torno de 4,5% real pelo próprio Banco Central. Com expectativas de inflação em torno de 3,5% para os próximos anos, acreditava-se que as taxas de juros no Brasil poderiam cair até cerca de 8% nominal, ou seja, 4,5% de juro real mais 3,5% de inflação. No entanto, com a mudança de cenário do mercado internacional, esse valor passou a ser irrelevante, e a restrição externa passou a ser crítica. Qual é essa restrição externa?

Obviamente se num caso hipotético as taxas de juros fossem idênticas no Brasil e no exterior, muito capital deixaria o país para aplicar em dólares, gerando uma forte desvalorização do Real. Portanto, as taxas de juros têm que ser mais altas no Brasil do que no exterior. Se pegarmos a taxa de juros em dólar no Brasil, adicionarmos uma medida de risco Brasil e mais a expectativa de desvalorização cambial do Real, chegamos a uma taxa de juros limítrofe de cerca de 9-9,25%. Portanto, após as modificações no cenário internacional que discutimos no primeiro parágrafo, esse é o novo piso para a queda de juros no Brasil. Juros locais abaixo desse limite tendem a estimular a saída de capitais para o exterior, desvalorizar o Real e, portanto, elevar a inflação brasileira. Esse piso só deve se reduzir na medida em que as taxas de juros americanas comecem a cair mais à frente.

Essa mudança rápida de cenário no exterior também gerou um movimento forte de redução de posições que apostavam em quedas mais agressivas nas taxas de juros no Brasil. Em função da necessidade de zerar as posições, o mercado futuro de juros chegou em alguns dias a precificar uma taxa terminal para a Selic acima de 10,5%, o que nos parece exagerado. Nossa previsão atual é que o Banco Central pare a queda nas taxas de juros um pouco acima do limite da “paridade de juros”, em torno de 9,75%. Se o cenário externo mudar em função de dados mais favoráveis, obviamente também alteraremos essa expectativa de queda.

Esse forte ajuste na curva de juros obviamente também afetou negativamente outros ativos em geral, como a bolsa de valores e a taxa de câmbio. Com uma taxa de juros mais alta, o câmbio pode voltar a se beneficiar mais a frente, uma vez que os fluxos de dólares advindos da balança comercial ainda continuam bem positivos.

Os próximos meses devem ser de acomodação a esse novo cenário global – e isso quer dizer que o cenário brasileiro vai ficar ainda mais dependente dos dados internacionais. O desaquecimento da economia americana tem sido bem gradual. Por um lado, as taxas de juros reais americanas, olhando o mercado de bonds indexados à inflação (TIPS), tem oscilado em torno de 2% -- o que deve ser acima da taxa de juro real neutra da economia americana. Por outro lado, a política fiscal americana tem sido francamente expansionista, ajudando a manter a atividade aquecida. Esses dois vetores opostos vêm gerando a atual incerteza sobre a trajetória futura de inflação e atividade. Essa incerteza impactará significativamente as taxas de juros no Brasil ao longo dos próximos meses e, portanto, as trajetórias de juros e bolsa também.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

Impactos nos ativos localizados no Rio Grande do Sul

Diante da situação de calamidade do Rio Grande do Sul, informamos que o ativo Villagio Caxias, localizado no estado e que representa 1,1% do portfólio, não foi diretamente afetado pelas chuvas e, até o momento, não apresenta nenhum dano material à propriedade. O shopping está operando, com ponto facultativo para os lojistas, liderando ações e servindo como ponto de apoio e coleta de doações na região.

A equipe de gestão continuará o monitoramento da situação e, caso haja qualquer alteração, irá atualizar os cotistas e o mercado em geral.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em abril, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 1,00/cota, enquanto o resultado gerado de R\$ 0,63/cota. Parte da distribuição de rendimentos do mês é proveniente do ganho de capital gerado pelo recebimento, em janeiro, da segunda parcela das vendas realizadas no ano passado. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,84/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

O NOI Caixa do portfólio do Fundo apresentou desaceleração no mês de março, quando comparado com o mesmo mês em 2023, com uma de 1,7% na comparação entre períodos. As Vendas/m², por outro lado, tiveram um crescimento de 4,4%. Os níveis de Desconto e Inadimplência Líquida permanecem em patamares extremamente saudáveis, de 2,1% e -0,7%, respectivamente. Além disso, O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de março apresentaram crescimento de 4,0%, 8,9% e 3,8%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

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.

Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 8,2% do Villagio Caxias, localizado em Caxias do Sul, RS

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 16/04/2024, o Fundo, após exercício parcial de direito de preferência pelos coproprietários do ativo, concluiu a aquisição de 8,2% do Villagio Caxias, localizado em Caxias do Sul, RS. O valor total da Aquisição foi de R\$ 44,2 milhões, o que representa um cap rate de 8,0% para os próximos 12 meses.

O Villagio Caxias é o 1º investimento do Fundo no Rio Grande do Sul, contribuindo ainda mais para a tese de diversificação do Fundo.

Considerando os últimos 12 meses terminados em fevereiro, o NOI/m² do shopping superou R\$ 1.350/m², acima da média do portfólio do Fundo. As vendas totais/m² atingiram o patamar de R\$ 1.500/m² no mesmo período. Os demais indicadores operacionais do ativo demonstram patamares saudáveis, como uma taxa de ocupação de 96%, um nível de descontos abaixo de 1% e inadimplência líquida de -4%, no acumulado do ano de 2024.

Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 15,0% do Carioca Shopping, localizado no Rio de Janeiro, RJ

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 29/04/2024, Fundo concluiu a aquisição de 15,0% do Carioca Shopping, localizado no Rio de Janeiro, RJ. O valor total da Aquisição foi de R\$ 80,3 milhões, o que representa um cap rate de 9,8% para os próximos 12 meses.

Considerando os últimos 12 meses terminados em fevereiro, o NOI/m² do shopping superou R\$

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

1.480/m² e as vendas totais/m² atingiram o patamar de R\$ 1.460/m², ambos indicadores acima da média do portfólio do Fundo. A taxa de ocupação do ativo encerrou o mês de fevereiro de 2024 em 90,5%, o que indica uma potencial fonte de crescimento para o shopping através da locação das áreas vagas.

Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 10,0% do Bangu Shopping, localizado no Rio de Janeiro, RJ

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 07/05/2024, o Fundo, após exercício parcial de direito de preferência pelos coproprietários do ativo, concluiu a aquisição de 10,0% do Bangu Shopping, localizado no Rio de Janeiro, RJ. O valor total da Aquisição foi de R\$ 91,8 milhões, o que representa um cap rate de 7,9% para os próximos 12 meses.

Inaugurado em 2007, o Bangu Shopping foi construído no centenário prédio tombado da antiga Fábrica de Tecidos Bangu e, por isso, possui arquitetura diferenciada e um forte elo emocional com os moradores da região. O shopping conta com aproximadamente 58 mil m² de ABL, recebendo mais de 21 milhões de consumidores por ano.

Considerando os últimos 12 meses terminados em fevereiro, o NOI/m² anual do shopping superou R\$ 1.150/m² e as venda média mensal total/m² atingiu o patamar de R\$ 1.090/m², ambos indicadores em linha com a média do portfólio do Fundo. A taxa de ocupação do ativo encerrou o mês de fevereiro de 2024 em 93,6%, também em linha com a ocupação do Fundo.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 18.222 mil, o equivalente a R\$ 0,63/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 20.657 mil, o equivalente a R\$ 0,72/cota.

O Fundo distribuiu em abril o rendimento de R\$ 1,00/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 24.235 mil, o equivalente a R\$ 0,84/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 2024 (R\$ mil)	Abril 2024 (R\$/cota)	Acumulado 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	20.657	0,72	0,84	0,71
Resultado Financeiro	931	0,03	0,06	-0,00
Receita Financeira	3.859	0,13	0,16	0,08
Despesa Financeira	-2.929	-0,10	-0,10	-0,08
Taxa de Administração	-3.280	-0,11	-0,11	-0,10
Administrador e Escriturador	-330	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.951	-0,10	-0,10	-0,08
Outras Despesas do Fundo	-85	-0,00	-0,00	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	0,33	0,04
Resultado Total	18.222	0,63	1,12	0,64
Rendimentos a serem distribuídos	28.829	1,00	1,00	0,64

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	34.841	1,21
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-10.606	-0,37
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	24.235	0,84

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

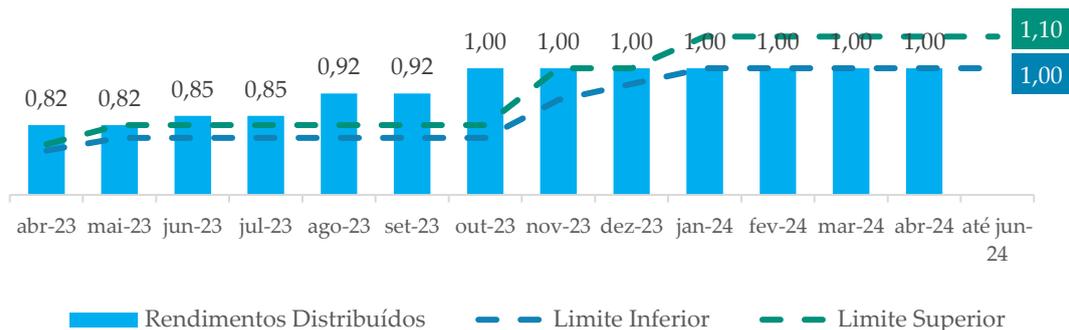
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

ABRIL 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Abril 24	Acumulado 2024	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	121,70	122,83	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	119,29	119,29	119,29	119,29
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	-2,0%	-2,9%	1,5%	19,3%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	3,3%	3,4%	80,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,2%	0,4%	5,0%	99,5%
IFIX ³	-0,8%	2,1%	5,8%	51,9%
IBOVESPA ⁴	-1,7%	-6,2%	9,4%	69,5%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	-2,0%	-2,9%	1,2%	15,4%
Rendimentos e Outros	0,8%	3,3%	3,4%	80,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-1,2%	0,4%	4,7%	95,6%
CDI Líquido ⁶	0,8%	3,0%	5,5%	51,8%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril cotada na B3 a R\$ 119,29, uma queda de 2,0% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou redução de 1,2% no mês, equivalente a 0,4 ponto percentual abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 99,5%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 51,9%. 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 95,6% representando 184,7% 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 março, 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

ABRIL 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 2024
Valor de Mercado (R\$ mil)	3.467.797
Número de Cotistas	342.576
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	9.282
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de abril com 342.576 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\$ 9,3 milhões, o que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



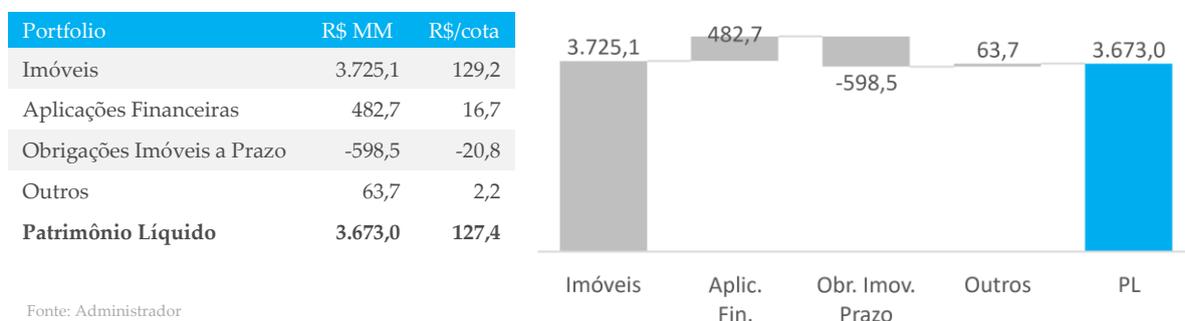
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 3,7 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 3,7 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 482,7 milhões, dos quais R\$ 478,6 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 4,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 623,7 milhões, já considerando as previsões de pagamento de *earnouts*. Considerando as aplicações financeiras e parcelas a prazo das vendas de ativos, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 40,7 milhões.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	366.591	61%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	97.501	16%
Via Sul	-	-	out/24	63.655	11%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	36.558	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	18.395	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	9.634	2%
Tacaruna	-	100% CDI	- ²	6.192	1%
Total		-	-	598.526	-

Com o recebimento do orçamento de NOI do Praia da Costa para 2024 e seu resultado gerado nos últimos meses, foi estimada a previsão de *earnout* referente à sua aquisição, no valor de R\$ 25,2 milhões, a ser pago em abril de 2025.

Estimativa de Earnouts	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Praia da Costa	jan/25	25.155	100%
Total	-	25.155	-

Durante os próximos 12 meses, o Fundo possui R\$ 112,5 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

ABRIL 2024

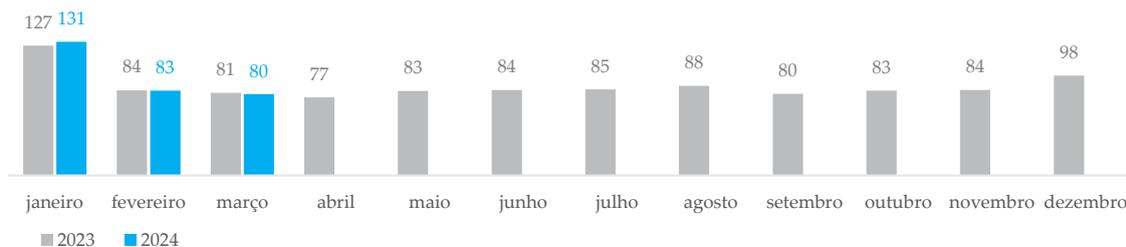
Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de março de 2024.

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de março foi de R\$ 80/m², uma queda de 1,7% quando comparado com o mesmo período em 2023.

NOI/m²

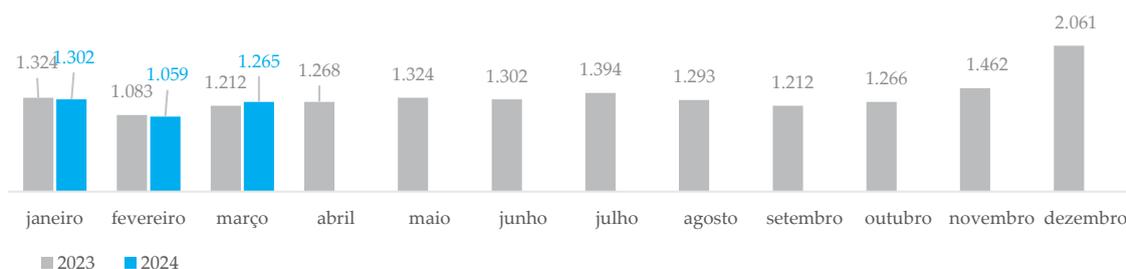


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.265,5/m², um crescimento de 4,4% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

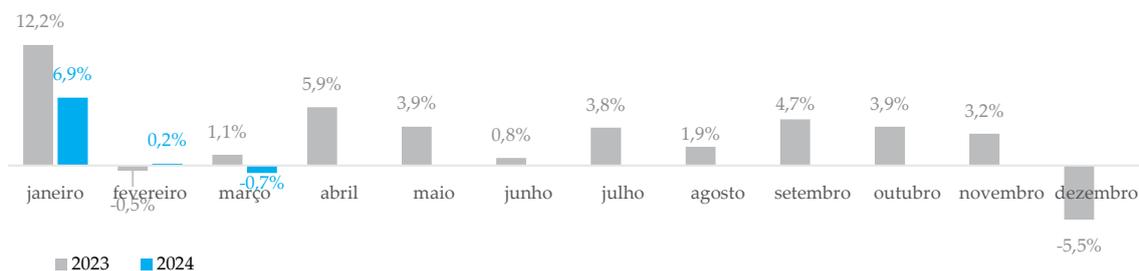
	Março 2024	% (2024 x 2023)	Acumulado do Ano	% (2024 x 2023)
Vendas Totais (R\$ MM)	334,8	24,3%	930,7	17,1%
Vendas Totais / m ²	1.265,5	4,4%	1.207,6	0,1%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de março foi de -0,7%, uma redução de 1,8 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.



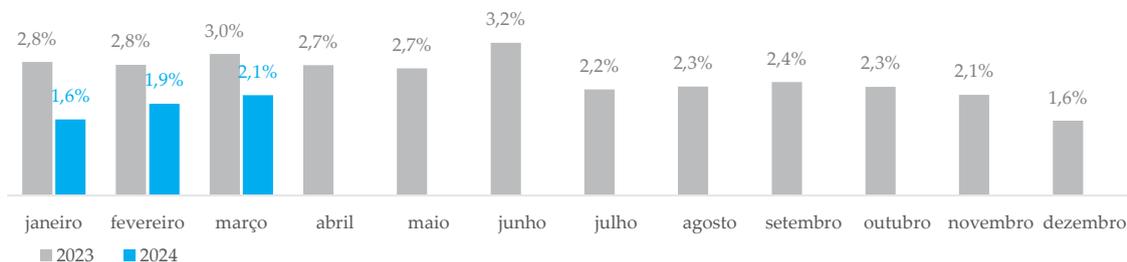
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

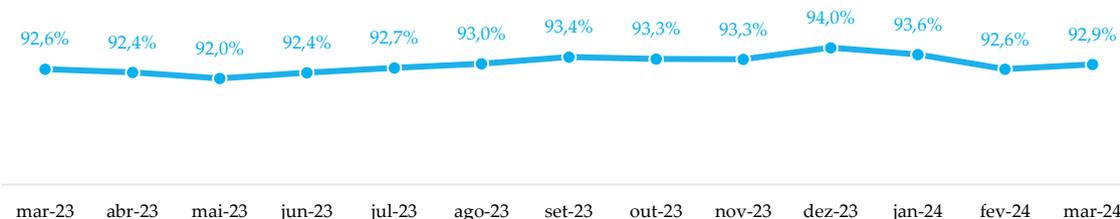
Descontos

Os descontos atingiram 2,1% do faturamento total do portfólio, uma redução de 0,9 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior.



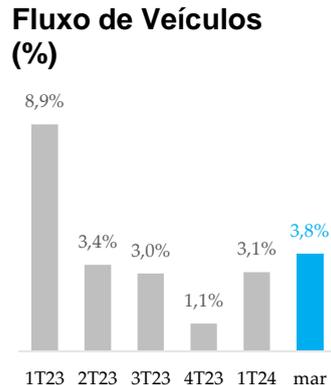
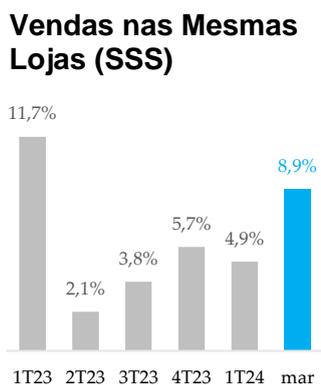
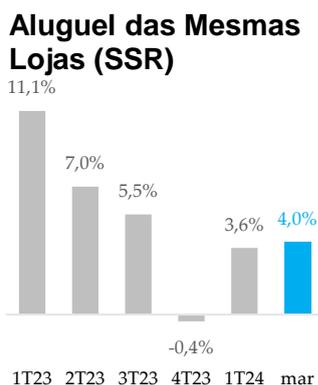
Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 92,9%, 0,3 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 março apresentaram crescimento de 4,0%, 8,9% e 3,8%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 29 shoppings em 15 diferentes estados, administrados por 11 administradoras distintas, totalizando 288 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: Tacla
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

ABRIL 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%

Carioca Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Allos
ABL Total (m²): 33.918
Inauguração: 2001
Stake VISC: 15,0%
% 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%

Bangu Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Allos
ABL Total (m²): 57.982
Inauguração: 2007
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

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 Villagio Caxias



Localização:
Caxias do Sul, RS
Adm: Allos
ABL Total (m²): 29.685
Inauguração: 1996
Stake VISC: 8,2%
% NOI VISC¹: 1%

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

Shopping Plaza Sul



Localização:
São Paulo, SP
Adm: Allos
ABL Total (m²): 28.054
Inauguração: 1994
Stake VISC: 5,0%
% NOI VISC¹: 0,8%

Shopping Crystal



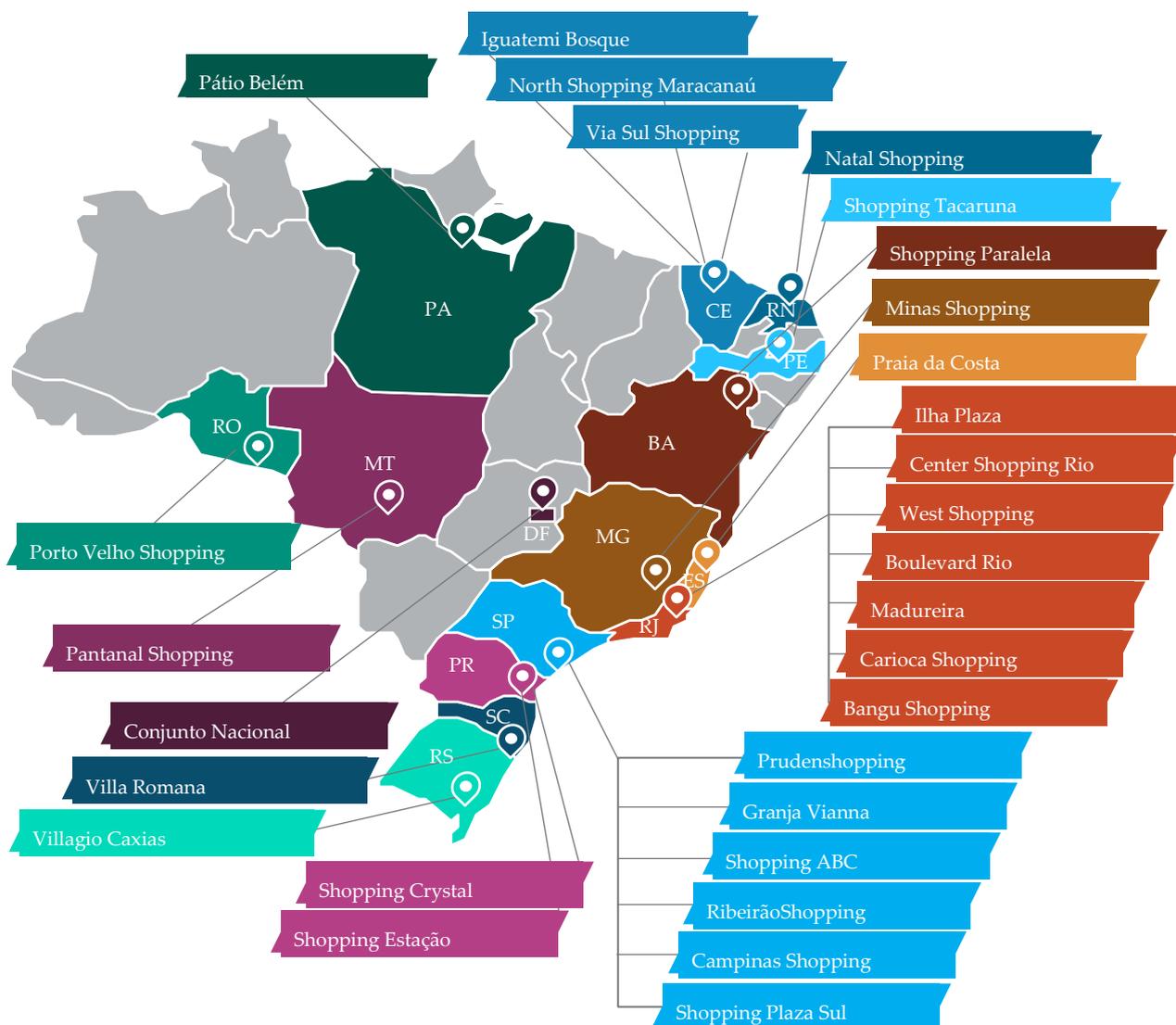
Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.140
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

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

ABRIL 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