



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2023

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



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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
Alienação parcial de participação em 3 shoppings.....	5
Impacto earnouts na cota patrimonial.....	6
Contratação de Formador de Mercado.....	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	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

JUNHO 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

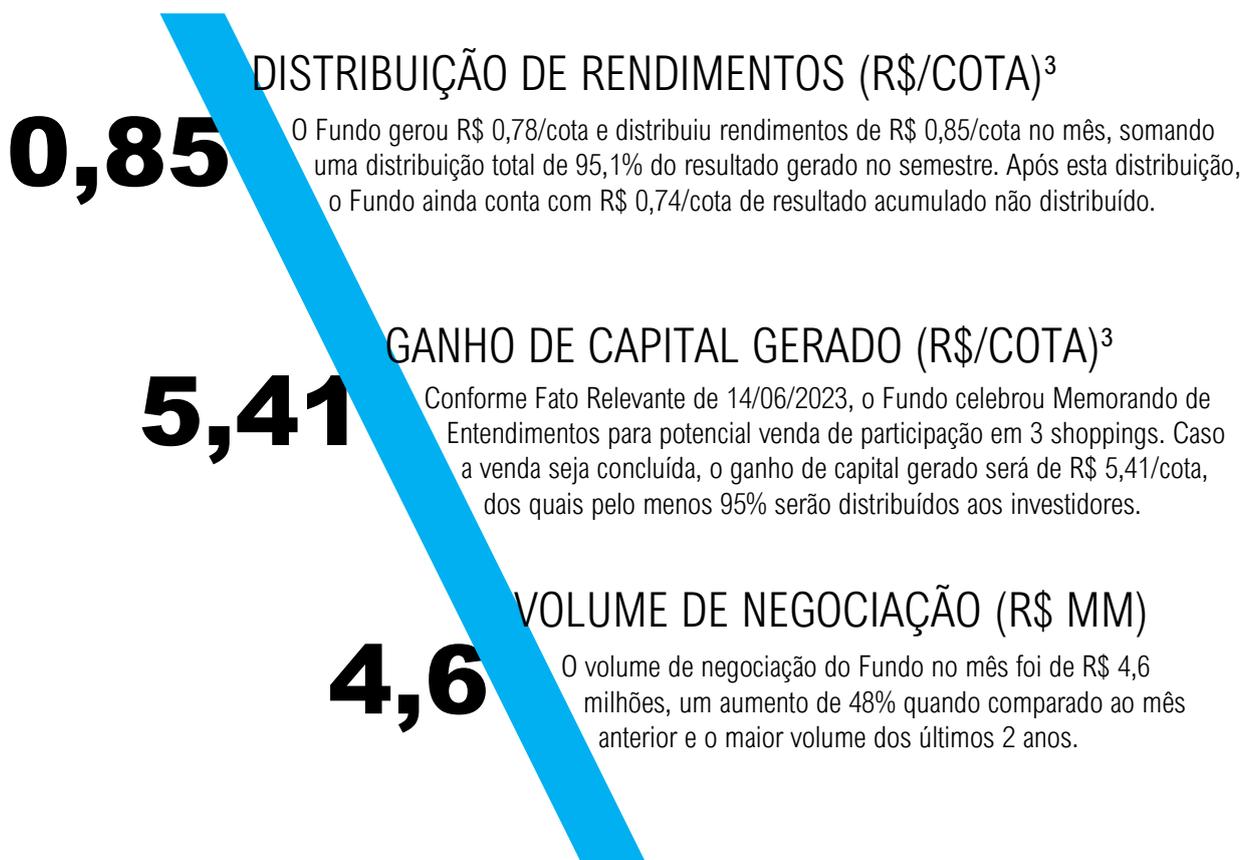
- **Valor de Mercado da Cota¹ (30-06-23)**
R\$ 118,85
- **Valor Patrimonial da Cota (30-06-23)**
R\$ 115,26
- **Quantidade de Cotas**
18.591.052
- **Número de Cotistas (30-06-23)**
254.109

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 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

O cenário macroeconômico nos mercados local e internacional segue evoluindo de acordo com as expectativas que temos discutido nas cartas passadas. No cenário internacional, o Fed anunciou uma redução no ritmo de altas de juros, indicando que está se aproximando do fim do ciclo de aperto monetário. A grande surpresa para o mercado é que essa alta significativa de juros se deu sem gerar uma recessão, o chamado “hard-landing”. No início do ano, o consenso do mercado (Bloomberg) para o crescimento em 2023 era muito próximo de zero. Ao longo do ano, esse consenso foi sendo revisado para cima e hoje se encontra em +1.3%. Porém, mesmo com essa atividade resiliente, esperamos que a inflação americana mostre uma queda significativa no segundo semestre, especialmente no núcleo. Os componentes relacionados a aluguéis correspondem a aproximadamente 30% do núcleo de inflação e considerando a fórmula que define essa variável – como uma função do preço das casas defasado – devemos observar uma forte queda no segundo semestre. Esse cenário ideal de inflação em queda, fim da alta de juros e economia com crescimento positivo vem fazendo que os pessimistas reconsiderem suas posições negativas, levando a uma alta expressiva no mercado acionário.

Esse vento positivo do mercado internacional também vem reforçando uma evolução favorável no mercado local. Dois fatores vêm afetando profundamente os mercados no Brasil. Em primeiro lugar, a aprovação do arcabouço fiscal: embora essa versão seja mais fraca do que a aprovada no governo Temer, ela é muito mais rígida do que o mercado imaginava ser possível num governo do PT. Apesar de não garantir a estabilidade da dívida pública a curto prazo, a aplicação da regra fiscal por um período prolongado garante a estabilidade da dívida a médio prazo – ou seja, os cenários extremos de explosão da dívida se tornaram bem menos prováveis. O segundo fator importante é o saldo expressivo na balança comercial. Nos últimos 12 meses o saldo da balança comercial é de 75 bilhões de dólares, aproximadamente 5% do PIB e, acima do mesmo valor em meados de 2022 que era de 50 bilhões de dólares. Esse fator acaba se refletindo nos preços e pode se notar uma tendência de apreciação do Real nos últimos meses.

O arcabouço fiscal e a apreciação do Real acabaram por se traduzir numa significativa revisão para baixo das expectativas de inflação do mercado. Essa revisão deve ser ainda mais acentuada nas próximas semanas na medida em que a recente confirmação da meta de inflação de 3% para 2026 comece a afetar as projeções de inflação de longo prazo. Esse cenário positivo fez com que o Banco Central avisasse na sua última ata do Copom que a maioria do comitê já tem confiança para começar de maneira parcimoniosa (25 pontos base) um ciclo de queda de juros em agosto. Apesar de muitos fatores poderem mudar ao longo do ciclo, uma versão conservadora hoje permite antecipar uma queda na taxa de juros Selic rumo a 9% - aproximadamente 5% de taxa de juros real mais uma inflação em torno de 4%. Esses dois parâmetros parecem conservadores, o que sugere que a queda pode ser ainda maior caso o cenário continue se comportando de maneira favorável.

O crescimento no Brasil também vem surpreendendo favoravelmente. Confirmando as previsões da Conab que estavam disponíveis desde setembro de 2022, a produção agrícola foi forte no primeiro trimestre do ano gerando uma surpresa para o mercado para o crescimento em 2023. Nossa previsão na Vinci aponta para um crescimento do PIB de 2,7% em 2023. Com a queda significativa de juros que deve ocorrer em 2023 e 2024, é difícil imaginar uma desaceleração do PIB em 2024. O mercado de ações já começa a responder positivamente à perspectiva de queda de juros e deve voltar a se tornar um mecanismo de financiamento da expansão das empresas brasileiras nos próximos anos. Adicionalmente, com a queda de juros também podemos esperar que o ciclo de crédito que hoje é contracionista, se transforme em expansionista a partir do próximo ano.

Em resumo, a conjunção de cenários favoráveis tanto no Brasil quanto no exterior parece permitir antecipar uma boa performance dos mercados nos próximos meses.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2023

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em junho, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,85/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,78/cota. No semestre, o resultado distribuído pelo Fundo representou 95,1% do resultado gerado. Após essa distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,74/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em maio apresentaram patamares saudáveis quando comparados ao mesmo mês em 2022. O NOI Caixa/m² apresentou crescimento de 5,9% na comparação do período enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 3,7%. Além disso, o fluxo de veículos apresentou crescimento de 2,1% em relação a maio de 2022 e o nível de desconto permanece em patamar saudável.

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

Alienação parcial de participação em 3 shoppings

Conforme [Fato Relevante](#) de 14/06/2023, no dia 13 de junho de 2023, o Fundo celebrou memorando de entendimentos para a venda parcial de suas participações nos seguintes shopping centers:

- i. 10,0% do Villa Romana Shopping, localizado em Florianópolis, SC;
- ii. 9,0% do Shopping Iguatemi Bosque, localizado em Fortaleza, CE; e
- iii. equivalente a 5,0% do RibeirãoShopping, localizado em Ribeirão Preto, SP.

O valor total da transação é de R\$ 297,5 milhões. A efetiva conclusão da alienação depende do cumprimento de condições precedentes, comuns a esse tipo de negócio, incluindo a formalização dos documentos definitivos, conclusão satisfatória da diligência dos ativos e o não exercício do direito de preferência por coproprietários.

O cap rate estimado da transação é de 7,3%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 meses encerrados em abril de 2023. Após a conclusão da transação, o Fundo permanecerá com 20% do Villa Romana Shopping, 6% do Shopping Iguatemi Bosque e o equivalente a 15,3% do RibeirãoShopping.

Caso a transação seja efetivada, o ganho de capital gerado pela venda representa um resultado caixa extraordinário não recorrente de aproximadamente R\$ 94,2 milhões, o equivalente a R\$ 5,07/cota na data de hoje e, considerando a estimativa da correção das parcelas a prazo por IPCA, o resultado gerado total pela transação até janeiro de 2025 deverá ser de R\$ 100,6 milhões, o equivalente a R\$ 5,41/cota. O resultado gerado pela transação irá compor a base de resultado futura do fundo, devendo no mínimo 95% ser distribuído como rendimento aos cotistas.

Essa potencial transação reforça a tese de gestão ativa do Fundo, de forma que permite a reciclagem de portfólio, contribuindo para diversificação e busca por retorno. A implementação de uma estratégia diferenciada, baseada em uma visão de longo prazo e em uma análise cuidadosa das condições de mercado, possibilita ao Fundo realizar aquisições de alta qualidade a preços atrativos, além de aproveitar oportunidades de vendas em momentos oportunos. Poucos anos após a aquisição dos ativos, a transação, caso seja concluída, terá resultado em uma taxa de interna de retorno nominal (TIR) combinada de 17,1% ao ano, o equivalente a CDI + 8,5% ao ano, e foi realizada a um valor 17,7% acima do laudo de avaliação dos ativos.

Vale notar que ao longo das últimas semanas recebemos a manifestação dos co-proprietários dos shoppings Villa Romana e RibeirãoShopping quanto ao exercício de seu direito de preferência nos ativos. Estes exercícios não afetam o retorno estimado acima e nem comprometem a alienação do Iguatemi Bosque.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2023

Impacto earnouts na cota patrimonial

Conforme informado nos fatos relevantes das transações, as aquisições do RibeirãoShopping, do Portfólio da Ancar, e do Praia da Costa foram realizadas durante a pandemia em um momento de muita incerteza sobre a velocidade de retomada do segmento de Shoppings e, com o intuito de gerar proteção ao Fundo, foram negociados mecanismos de earnouts. Através desses mecanismos, os preços iniciais negociados foram reduzidos e, em contrapartida, parte do *upside* da performance operacional dos ativos acima de nossas projeções seriam compartilhadas com os vendedores. Os earnouts dessas 3 transações são devidos em dezembro de 2023, janeiro de 2024 e janeiro de 2025, respectivamente.

Conforme apresentado no [Relatório Trimestral do 4T22](#) e reforçado no [Relatório Trimestral do 1T23](#), em função da boa performance operacional dos ativos desde suas aquisições, com crescimentos significativos de NOI, estimamos a necessidade de pagamentos complementares de R\$ 37,5 milhões no Ribeirão Shopping em dezembro/23 e aproximadamente R\$ 90 milhões da aquisição do Portfólio Ancar previsto para janeiro/24. Em função do mecanismo de earnout da aquisição do Praia da Costa envolver uma metodologia que leva em consideração o NOI do shopping para 2024, a expectativa do valor do earnout não foi estimada.

Tendo em vista a alta probabilidade de atingimento dos earnouts em função da performance operacional no primeiro semestre de 2023 do RibeirãoShopping e dos ativos que constituem o Portfólio Ancar, adotando as melhores práticas contábeis, o Fundo reconheceu na carteira de fechamento do semestre, a integralidade dos complementos de preço estimados destas transações. A partir de julho, a carteira refletirá as variações das estimativas atualizadas a cada mês. Este reconhecimento gerou um impacto de -3,7% na cota patrimonial do Fundo em junho de 2023.

Contratação de Formador de Mercado

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 29/06/2023, o Fundo contratou a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. para exercer a função de formador de mercado no âmbito da B3 a partir do dia 03 de julho de 2023, com o objetivo de fomentar a liquidez de suas cotas, além de aumentar o universo potencial de investidores do Fundo ao atender aos requisitos da Resolução CVM 175 de 2022 que permite que os Fundos de Investimentos Financeiros (FIF) que invistam fundos imobiliários com formador de mercado possam aumentar o limite de concentração por modalidade de ativos financeiros de 20% para 40%.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 14.495 mil, o equivalente a R\$ 0,78/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 20.012 mil, o equivalente a R\$ 1,08/cota.

O Fundo distribuiu em junho o rendimento de R\$ 0,85/cota, somando 95,1% do resultado gerado no semestre, e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 13.701 mil, o equivalente a R\$ 0,74/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	Junho 2023 (R\$ mil)	Junho 2023 (R\$/cota)	Acumulado 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	20.012	1,08	1,14	0,67
Resultado Financeiro	-3.057	-0,16	-0,16	0,00
Receita Financeira	363	0,02	0,03	0,07
Despesa Financeira	-3.421	-0,18	-0,19	-0,07
Taxa de Administração	-2.305	-0,12	-0,11	-0,09
Administrador e Escriturador	-226	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.079	-0,11	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-154	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,01
Resultado Total	14.495	0,78	0,86	0,58
Rendimentos a serem distribuídos	15.802	0,85	0,82	0,59

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	15.009	0,81
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.307	-0,07
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	13.701	0,74

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

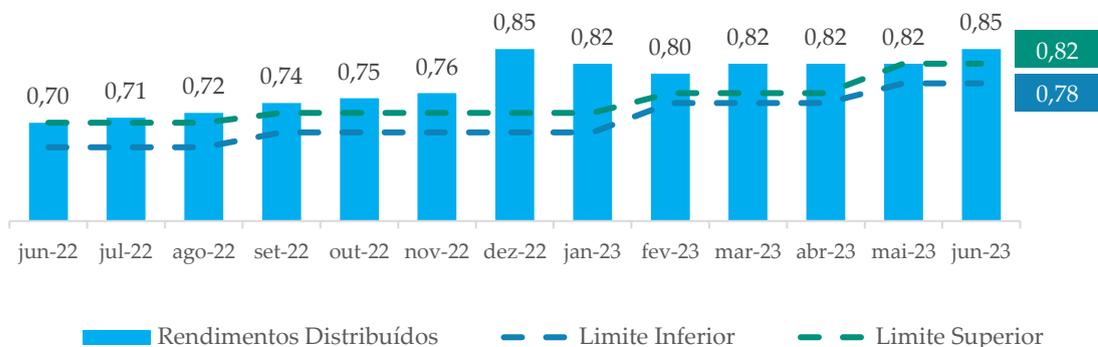
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 foi entre R\$ 0,78 e R\$ 0,82 por cota. Conforme [Fato Relevante](#) de 14/06/2023, o Fundo celebrou memorando de entendimentos para a potencial venda de participação em 3 shoppings. Manteremos a estimativa de rendimentos apresentada no primeiro semestre do ano até que a transação anunciada seja concluída, quando será apresentada a nova estimativa de rendimentos considerando o potencial ganho de capital gerado pelas alienações. **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

JUNHO 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Junho 23	Acumulado 2023	Desde a 7ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	117,18	105,37	106,19	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	118,85	118,85	118,85	118,85
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	1,4%	12,8%	11,9%	18,9%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	5,2%	18,7%	65,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,2%	18,0%	30,6%	84,3%
IFIX ³	4,8%	10,1%	16,4%	41,7%
IBOVESPA ⁴	6,8%	7,6%	4,0%	58,9%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	1,1%	10,2%	9,5%	15,1%
Rendimentos e Outros	0,7%	5,2%	18,7%	65,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	1,9%	15,5%	28,3%	80,5%
CDI Líquido ⁶	0,9%	5,5%	18,7%	39,4%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho cotada na B3 a R\$ 118,85, um crescimento de 1,4% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou aumento de 2,2% no mês, equivalente a 2,6 pontos percentuais abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 84,3%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 41,7%. 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 80,5% representando 204,1% 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 maio, 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

JUNHO 2023

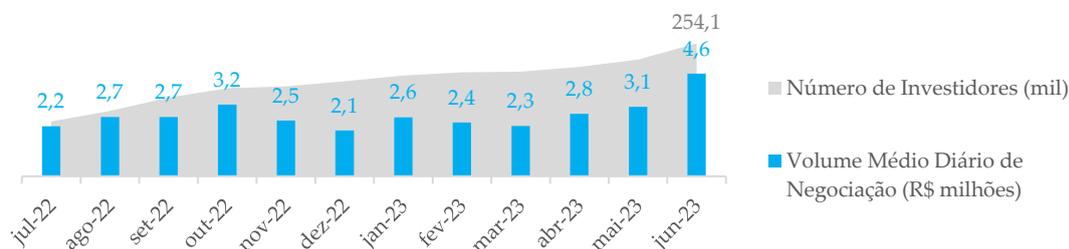
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 2023
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.225.349
Número de Cotistas	254.109
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.604
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de junho com 254.109 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 2,2 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 4,6 milhões, o maior volume negociado desde junho de 2020, o que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

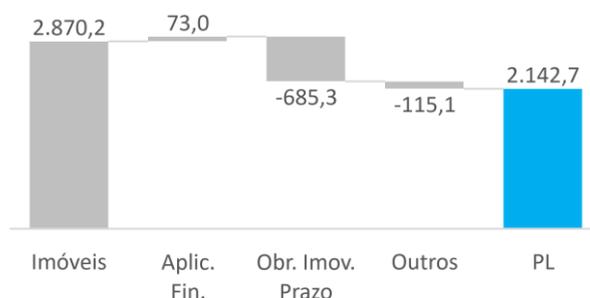
JUNHO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 2,1 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,9 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 73,0 milhões, dos quais R\$ 69,7 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 3,3 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	2.870,2	154,4
Aplicações Financeiras	73,0	3,9
Obrigações Imóveis a Prazo	-685,3	-36,9
A Pagar / Receber	-115,1	-6,2
Patrimônio Líquido	2.142,7	115,3

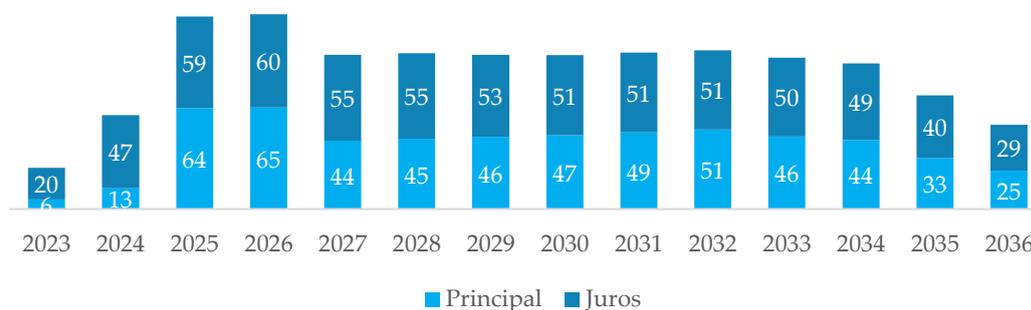
Fonte: Administrador



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 685,3 milhões e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 612,3 milhões, que representa 21,3% dos imóveis do Fundo. Do montante total, R\$ 7,1 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações à prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	468.512	68%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	94.532	14%
Campinas Tranche 1 (CRI)	22K1362572	IPCA + 7,65%	dez/26	47.266	7%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	37.422	5%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	20.360	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	11.574	2%
Tacaruna	n.a.	100% CDI	n.a. ²	5.634	1%
Total		-	-	685.300	-

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



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2023

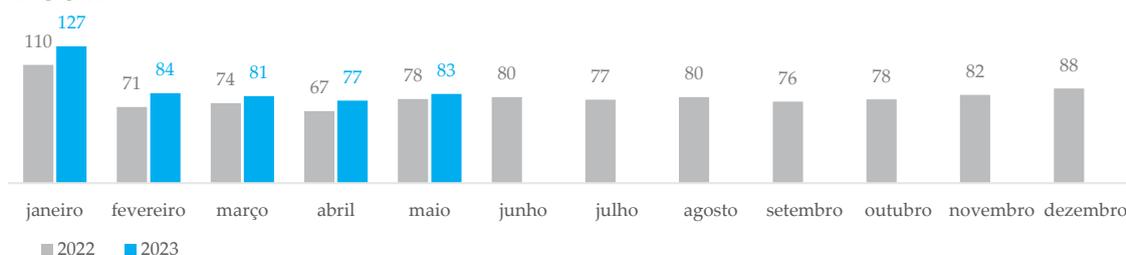
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de maio foi de R\$ 83/m², um crescimento de 5,9% quando comparado com o mesmo período em 2022.

NOI/m²

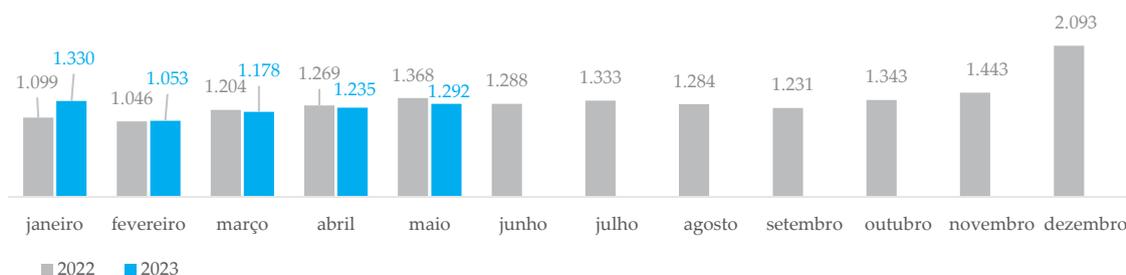


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.291,6/m², uma redução de 5,5% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

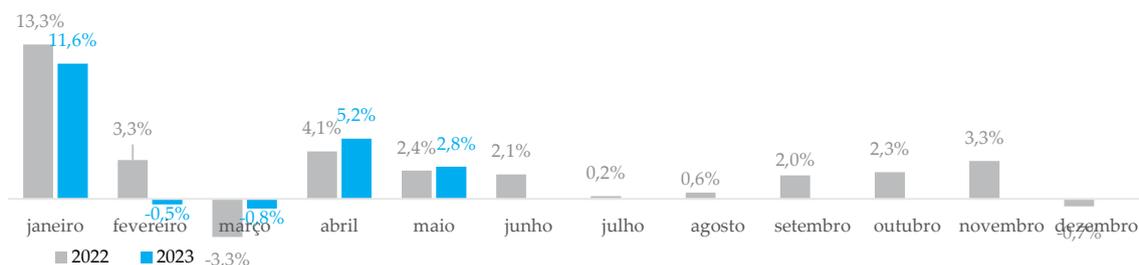
	Maio 2023	% (2023 x 2022)	Acumulado do Ano	% (2023 x 2022)
Vendas Totais (R\$ MM)	295,9	7,6%	1.373,6	14,9%
Vendas Totais / m ²	1.291,6	-5,5%	1.216,2	1,6%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de maio foi de 2,8%, um aumento de 0,3 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.



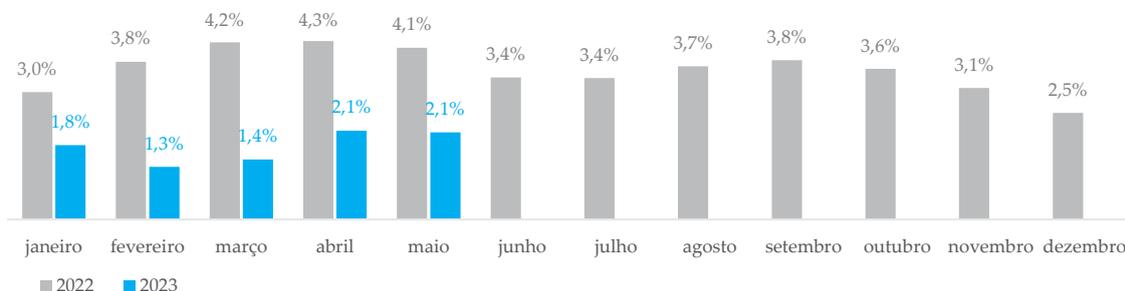
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2023

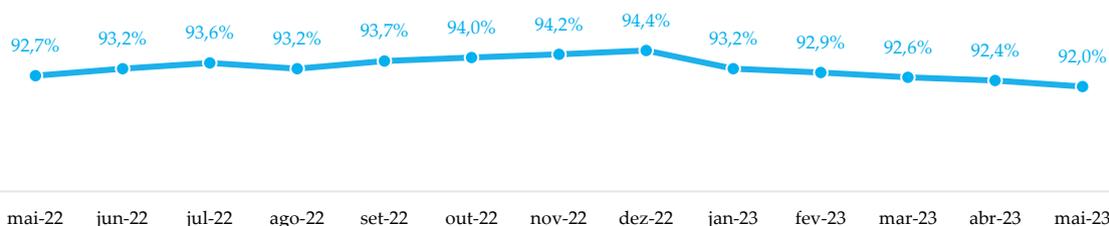
Descontos

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



Taxa de Ocupação

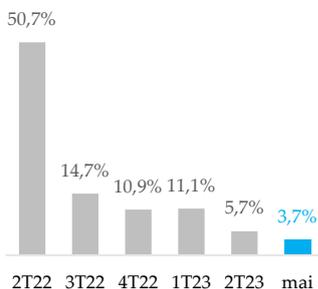
A taxa de ocupação encerrou o mês em 92,0%, 0,4 ponto percentual abaixo do mês anterior.



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 maio apresentaram crescimento de 3,7%, -0,6% e 2,1%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

Aluguel das



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)

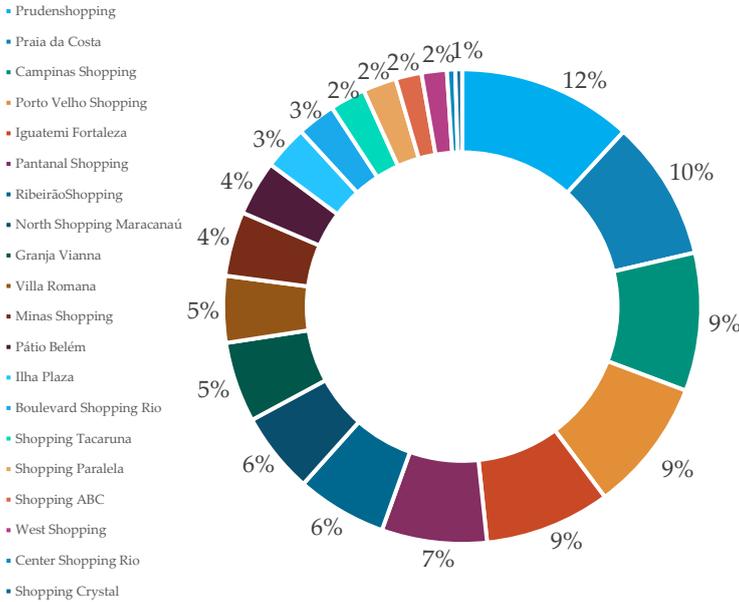


Vinci Shopping Centers FII – VISC11

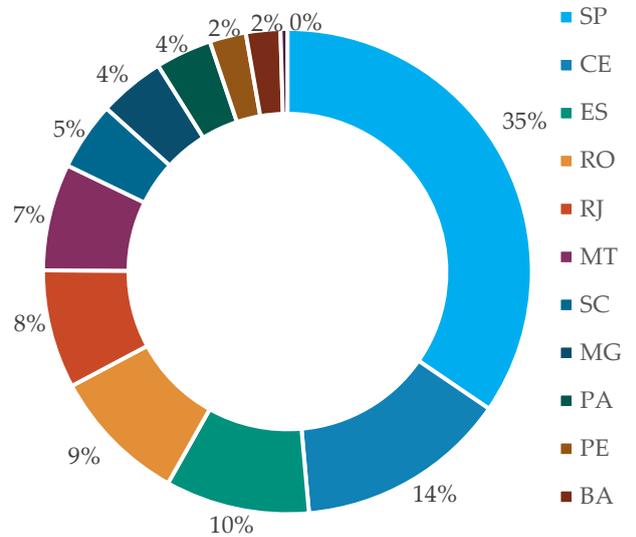
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2023

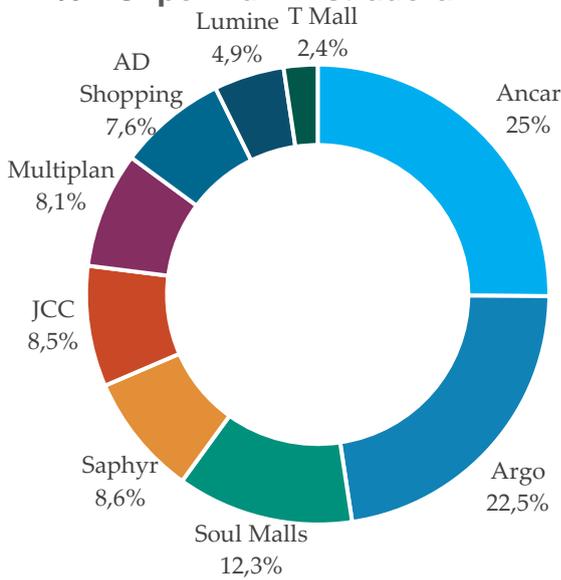
%NOI por Ativo



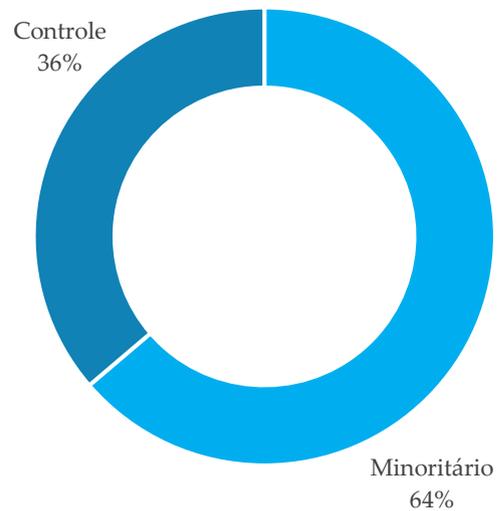
%NOI por Estado



% NOI por Administradora



%NOI por Tipo de Participação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2023

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 20 shoppings em 12 diferentes estados, administrados por 9 administradoras distintas, totalizando mais de 220 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: Soul Malls
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 2023

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

JUNHO 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



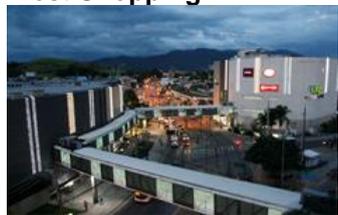
Localização:
Salvador, BA
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 40.167
Inauguração: 2009
Stake VISC: 11,0%
% NOI VISC¹: 2%

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

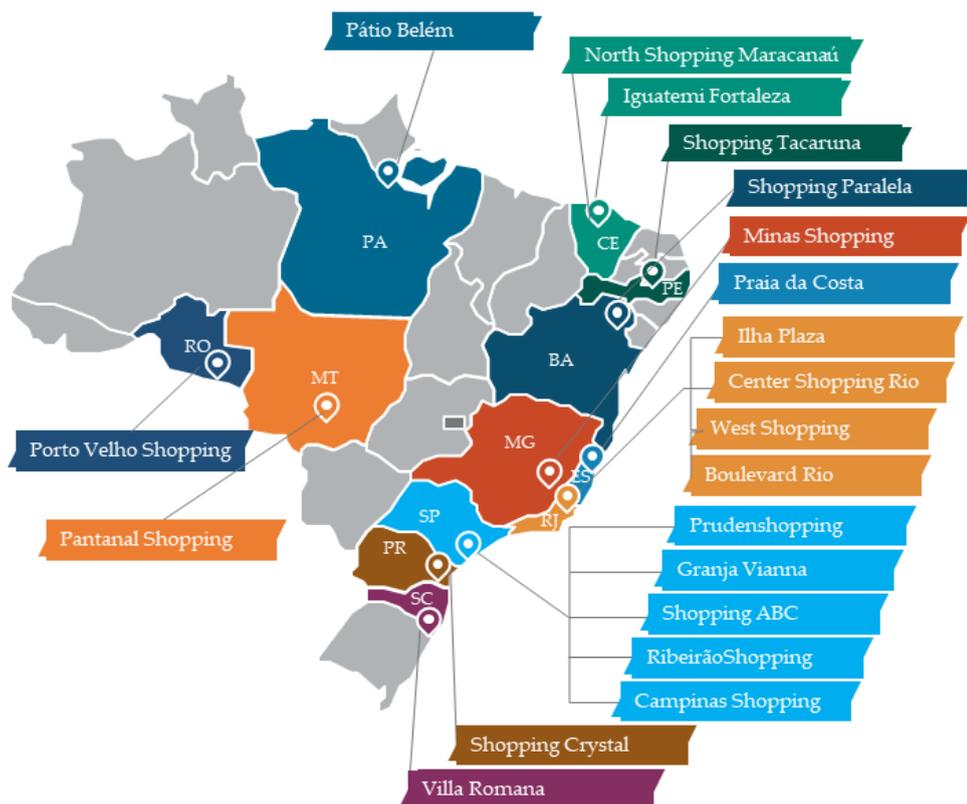


Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.144
Inauguração: 2001
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 1%

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

JUNHO 2023

Glossário

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

Contato RI

www.vincifundoslistados.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 Junho 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