

# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

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

**VINCI**  
partners

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 .....	4
Conclusão venda parcial Villa Romana Shopping.....	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

JULHO 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> (31-07-23)**  
R\$ 118,75
- **Valor Patrimonial da Cota (31-07-23)**  
R\$ 114,98
- **Quantidade de Cotas**  
18.591.052
- **Número de Cotistas (31-07-23)**  
259.422

- **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

**0,85** **DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)<sup>3</sup>**  
O Fundo gerou R\$ 0,76/cota e distribuiu rendimentos de R\$ 0,85/cota no mês. Após esta distribuição, o Fundo ainda conta com R\$ 0,65/cota de resultado acumulado não distribuído, que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

**10,0** **VENDA PARCIAL VILLA ROMANA SHOPPING (%)**  
Conforme Comunicado ao Mercado de 03/08/2023, o Fundo concluiu a venda parcial de 10% do Villa Romana Shopping para o sócio controlador do ativo que exerceu seu direito de preferência. Após a transação, o Fundo permanece com 20% de participação no ativo.

**4,5** **VOLUME DE NEGOCIAÇÃO (R\$ MM)**  
O volume de negociação do Fundo no mês foi de R\$ 4,5 milhões, que representa um crescimento de 60% sobre a média de negociação dos últimos 12 meses, sendo um dos fundos mais líquidos da B3.

### Comentários do Gestor

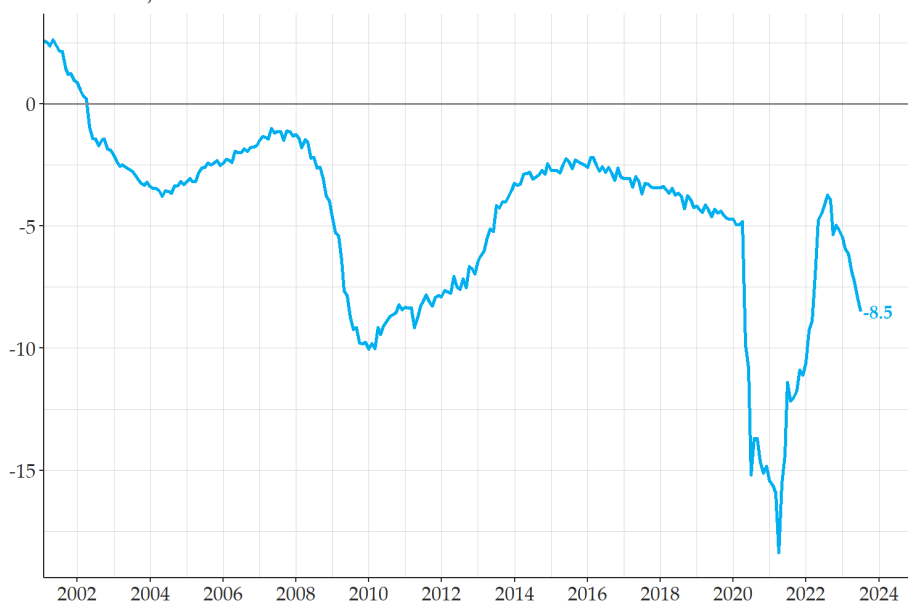
#### Cenário Macroeconômico

No início de 2023 acreditava-se que uma análise consistente do cenário macro dos Estados Unidos exigia que você estivesse em um dos seguintes campos: (i) a inflação se reduziria, mas a atividade econômica entraria em recessão; ou (ii) a atividade econômica seguiria crescendo, mas isso exigiria uma alta de juros sem precedentes para controlar a taxa de inflação. Estamos caminhando para um segundo semestre quando provavelmente teremos uma queda significativa da inflação nos Estados Unidos (inclusive no núcleo) e uma atividade que deve se manter forte. Na virada do ano, o consenso da estimativa do mercado para o crescimento em 2023 era próximo de zero. Hoje, essa mesma estimativa (Bloomberg) subiu para 1,5%. Como explicar essa moderação da inflação com atividade até mesmo acelerando ao longo de 2023?

Vamos começar com a atividade forte. Uma diferença essencial do ciclo atual de alta nas taxas de juros dos Estados Unidos foi que o consumidor americano recebeu um excesso de transferência de renda durante o período do Covid que permitiu o acúmulo de poupança. Isso nunca havia ocorrido em nenhum outro ciclo no passado. E a principal consequência é que, apesar das altas nas taxas de juros, o consumidor segue confortável na sua trajetória de consumo, usando paulatinamente esse estoque de poupança para financiar o seu consumo. Na nossa contabilidade, esse excesso de poupança chegou a 11% do PIB e hoje se encontra um pouco acima de 5% do PIB. Os juros não afetam mais a demanda? Sim, afetam. Mas, com esse colchão de liquidez, o *lag* percebido da política monetária será maior, o que também é impactado por outros fatores expansionistas, como expansão do déficit fiscal, desvalorização do dólar e alta na bolsa de valores.

#### EUA: Déficit Fiscal

Atualizado em: jun 2023



Fonte: Vinci Partners, US Treasury

Mas se a atividade está forte, e aparentemente fatores fundamentais como o excesso de poupança e políticas monetária e fiscal não estão freando a economia, por que a inflação vai cair ao longo do segundo semestre? O processo inflacionário, em geral, se origina de dois “motores”: choque de custos e/ou excesso de demanda. Nem sempre os dois fatores estão presentes simultaneamente. Mas na inflação que se originou após o Covid houve tanto choque de custos (quebra de supply-chain, alta no preço das commodities) quanto alta da demanda (déficit fiscal de 25% em dois anos, Fed dobrou o seu *Balance Sheet*, juros zero...). O que está acontecendo agora é que um desses motores, o do choque de custos, perdeu força e de fato agora está pressionando no sentido de deflação.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

O segundo semestre certamente vai parecer o cenário perfeito. O Fed subiu as taxas de juros até o ponto ótimo, a inflação caiu (inclusive o núcleo) e a economia segue crescendo entre 1,5-2%. Goldilocks! Mas, é importante lembrar, que apenas um dos motores da inflação foi desligado, o da pressão de custos. Como argumentamos anteriormente, o motor do excesso de demanda ainda está ligado e potencialmente acelerando considerando a expansão fiscal e outros fatores que mencionamos anteriormente. Ao longo do segundo semestre haverá algum tempo para se observar se está correta a hipótese de que o motor do excesso de demanda permanece ligado. Se esse for o caso, o problema da inflação ressurgirá mais a frente. É possível que o Fed já tenha pausado, embora obviamente a comunicação deva continuar atenta aos riscos. Quedas de juros no cenário americano ainda parecem pouco prováveis enquanto a demanda não der sinais de moderação.

O Brasil parece estar num cenário semelhante, exceto pelo fato de que as taxas de juros reais em torno de 7 a 8% certamente parecem ser de fato contracionistas. Mas grande parte da queda na inflação está correlacionada com a queda dos preços das commodities em Reais. O núcleo também vem caindo, mas a observação ao longo das últimas décadas mostra que no Brasil, o núcleo de inflação sempre segue a inflação total com alguma defasagem. Assim como nos Estados Unidos, a taxa de desemprego segue próxima de mínimas históricas, o que sugere que a demanda da economia pode vir a pressionar a inflação no próximo ano.

O principal evento no mês de julho foi a aprovação da reforma tributária na câmara dos deputados com votação expressiva, apesar das mudanças de última hora. Esta aprovação se junta a outros eventos recentes que ajudaram a melhorar a perspectiva do cenário doméstico, principalmente quando consideramos a dinâmica vivenciada durante a virada do ano. A melhora do cenário doméstico também permitiu que o Banco Central iniciasse o ciclo de queda de juros com um ritmo mais acelerado do que o que era esperado por uma parte não desprezível do mercado, reduzindo 0,50% da taxa básica de juros. E o Banco Central foi além, indicando no comunicado que este deve ser o ritmo das próximas reuniões, caso o cenário esperado pelo comitê se confirme. Em resumo, o ciclo de queda de juros que se inicia agora pode ir buscar níveis próximos de 9%, assumindo uma taxa de juros real neutra próxima de 5% e uma taxa de inflação em torno de 4%.

IPCA: Índice Geral x Média dos Núcleos YoY

Dados atualizados até Jun 2023



Fonte: IBGE & Vinci Partners.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em julho, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,85/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,76/cota. Após essa distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,65/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em junho continuaram apresentando crescimento quando comparados ao mesmo mês em 2022. O NOI Caixa/m<sup>2</sup> apresentou crescimento de 4,8% na comparação do período enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 9,6% e as vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 5,4%. Além disso, o fluxo de veículos apresentou crescimento de 3,4% em relação a junho de 2022 e os níveis de desconto e inadimplência líquida permanecem em patamares saudáveis, de 2,3% e 0,6% respectivamente.

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

### Conclusão venda parcial Villa Romana Shopping

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 03/08/2023, no dia 30 de junho de 2023, recebemos a manifestação do co-proprietário do Villa Romana Shopping sobre o exercício de seu direito de preferência no ativo. A transação foi concluída em 03/08/2023, e o Fundo recebeu o sinal de R\$ 14 milhões à vista, sendo o valor remanescente referente ao ativo a ser recebido a prazo.

Vale ressaltar que também recebemos a manifestação do co-proprietário do RibeirãoShopping quanto ao exercício de seu direito de preferência no ativo. A efetiva conclusão da alienação depende do cumprimento de condições precedentes comuns a esse tipo de negócio. Estes exercícios não afetam o retorno estimado para a transação combinada, anunciada no [Fato Relevante](#) de 14/06/2023, e nem comprometem a alienação do Iguatemi Bosque. A nova estimativa de rendimentos do Fundo, considerando o potencial ganho de capital gerado pelas alienações, será divulgada uma vez concluídas as vendas dos três ativos.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 14.104 mil, o equivalente a R\$ 0,76/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 19.616 mil, o equivalente a R\$ 1,06/cota.

O Fundo distribuiu em julho o rendimento de R\$ 0,85/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 12.003 mil, o equivalente a R\$ 0,65/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	Julho 2023 (R\$ mil)	Julho 2023 (R\$/cota)	Acumulado 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	19.616	1,06	1,13	0,68
Resultado Financeiro	-3.149	-0,17	-0,16	0,00
Receita Financeira	477	0,03	0,03	0,07
Despesa Financeira	-3.626	-0,20	-0,19	-0,07
Taxa de Administração	-2.234	-0,12	-0,11	-0,09
Administrador e Escriturador	-226	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.008	-0,11	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-129	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>14.104</b>	<b>0,76</b>	<b>0,85</b>	<b>0,59</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>15.802</b>	<b>0,85</b>	<b>0,83</b>	<b>0,60</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	13.701	0,74
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.698	-0,09
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	12.003	0,65

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



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

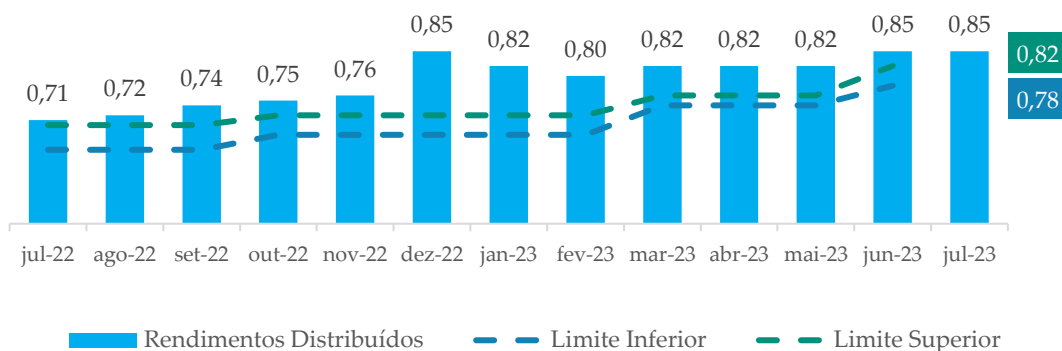
## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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

JULHO 2023

### Rentabilidade

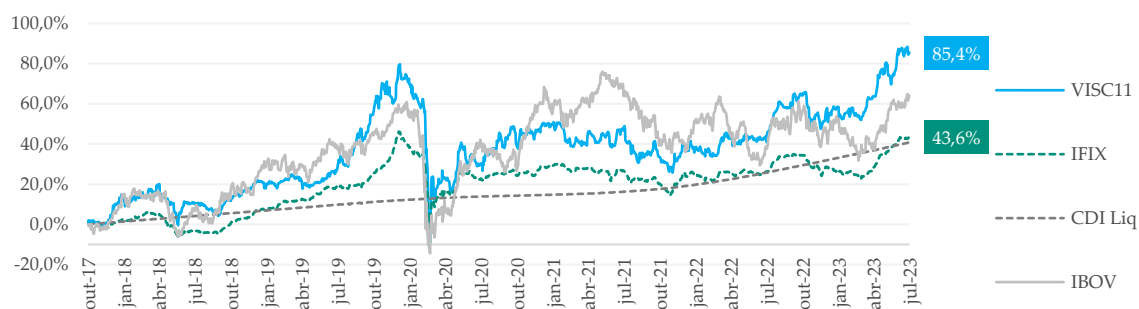
Rentabilidade	Julho 23	Acumulado 2023	Desde a 7ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	118,85	105,37	106,19	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	118,75	118,75	118,75	118,75
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	-0,1%	12,7%	11,8%	18,8%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,7%	6,1%	19,6%	66,7%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>0,6%</b>	<b>18,8%</b>	<b>31,5%</b>	<b>85,4%</b>
IFIX <sup>3</sup>	1,3%	11,5%	17,9%	43,6%
IBOVESPA <sup>4</sup>	3,3%	11,1%	7,4%	64,1%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	-0,1%	10,2%	9,5%	15,0%
Rendimentos e Outros	0,7%	6,1%	19,6%	66,7%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>0,6%</b>	<b>16,2%</b>	<b>29,1%</b>	<b>81,7%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,9%	6,5%	19,8%	40,8%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho cotada na B3 a R\$ 118,75, uma queda de 0,1% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou aumento de 0,7% no mês, equivalente a 0,7 ponto percentual abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 85,4%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 43,6%. 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 81,7% representando 200,3% 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 junho, 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

JULHO 2023

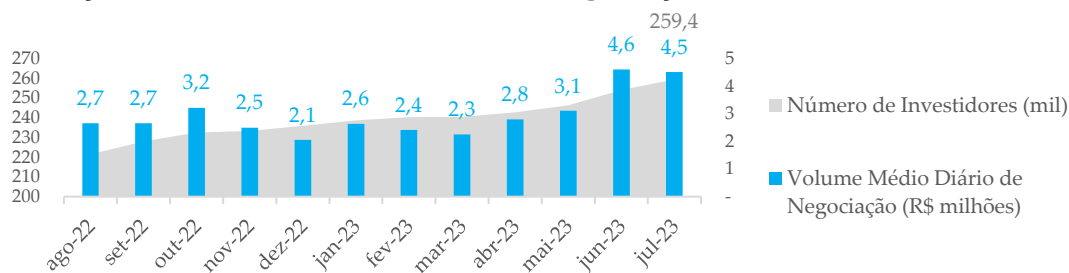
### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 2023
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.223.490
Número de Cotistas	259.422
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.510
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 259.422 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\$ 4,5 milhões, o que representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.

### Evolução de Investidores e Volume de Negociação



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

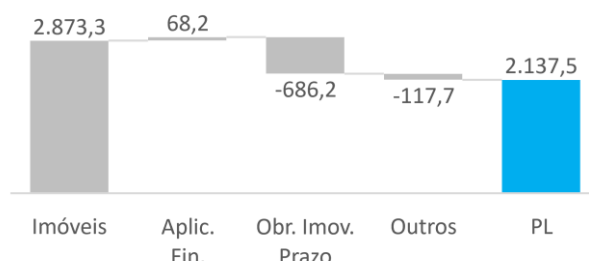
## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 2,1 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,9 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 68,2 milhões, dos quais R\$ 64,8 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 3,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	2.873,3	154,6
Aplicações Financeiras	68,2	3,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-686,2	-36,9
A Pagar / Receber	-117,7	-6,3
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.137,5</b>	<b>115,0</b>



Fonte: Administrador

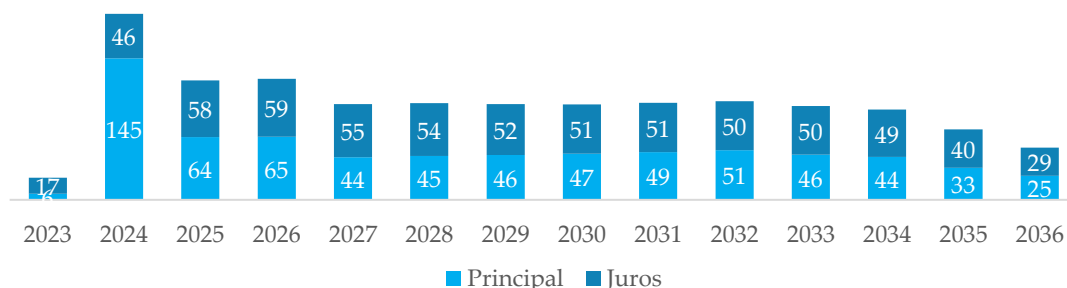
O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 686,2 milhões e, líquidas das aplicações financeiras, R\$ 618,1 milhões, que representam 21,5% dos imóveis do Fundo.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	<a href="#">21I0682465</a>	IPCA + 6,25%	set/36	469.580	68%
Campinas Tranche 2 (CRI)	<a href="#">22K1361155</a>	IPCA + 7,65%	dez/34	94.626	14%
Campinas Tranche 1 (CRI)	<a href="#">22K1362572</a>	IPCA + 7,65%	dez/26	47.313	7%
Granja Vianna (CRI)	<a href="#">18C0803997</a>	CDI + 1,85%	mar/33	37.366	5%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	<a href="#">15E0135577</a>	TR + 9,85% <sup>1</sup>	mai/29	20.221	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	<a href="#">14C0039136</a>	TR + 9,40% <sup>1</sup>	mar/27	11.431	2%
Tacaruna	n.a.	100% CDI	N/A <sup>2</sup>	5.694	1%
<b>Total</b>		-	-	<b>686.232</b>	-

Conforme comunicado no último relatório mensal, o Fundo possui obrigações de *earnouts* referentes às aquisições do RibeirãoShopping e do Portfólio Ancar, que somam R\$ 131,8 milhões, para janeiro de 2024. O potencial valor de *earnout* referente à aquisição do Praia da Costa não foi estimado nesse momento em função de sua metodologia de cálculo levar em consideração também o NOI do shopping em 2024. Do montante total das obrigações, R\$ 139,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Earnouts	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (Earnout)	jan/24	94.288	72%
RibeirãoShopping (Earnout)	jan/24	37.500	28%
Praia da Costa (Earnout)	jan/25	-	-
<b>Total</b>	-	<b>131.788</b>	-

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



■ Principal ■ Juros

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

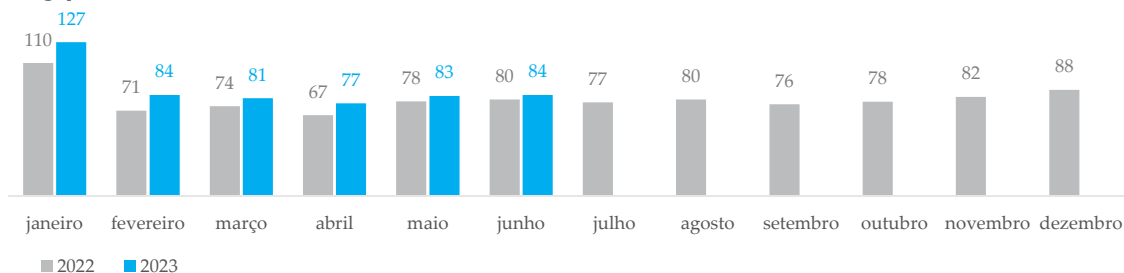
## Indicadores Operacionais

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

### Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de junho foi de R\$ 84/m<sup>2</sup>, um crescimento de 4,8% quando comparado com o mesmo período em 2022.

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

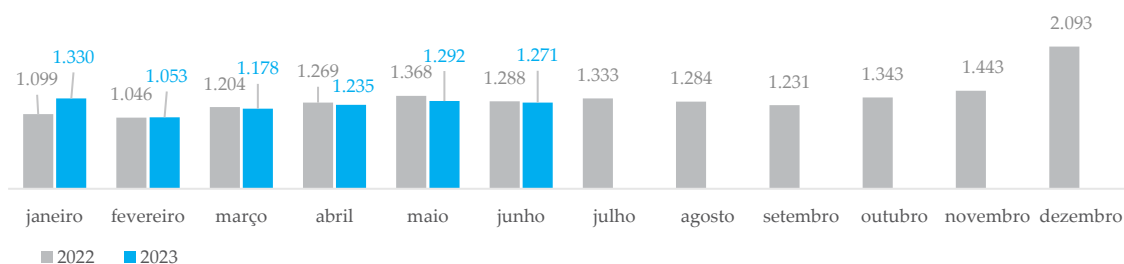


### Vendas

As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 1.270,8/m<sup>2</sup>, uma redução de 1,4% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

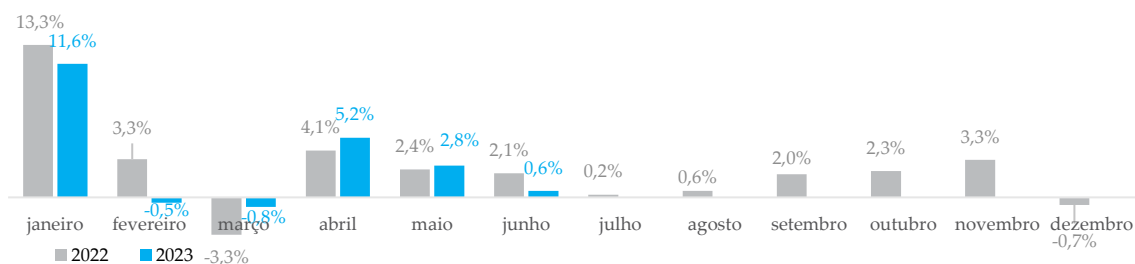
	Junho 2023	% (2023 x 2022)	Acumulado do Ano	% (2023 x 2022)
Vendas Totais (R\$ MM)	290,0	12,5%	1.663,6	14,5%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	1.270,8	-1,4%	1.225,4	1,1%

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



### Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de junho foi de 0,6%, uma redução de 1,5 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.



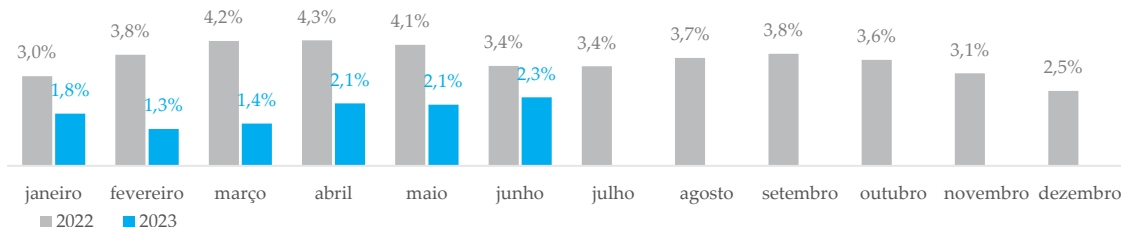
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

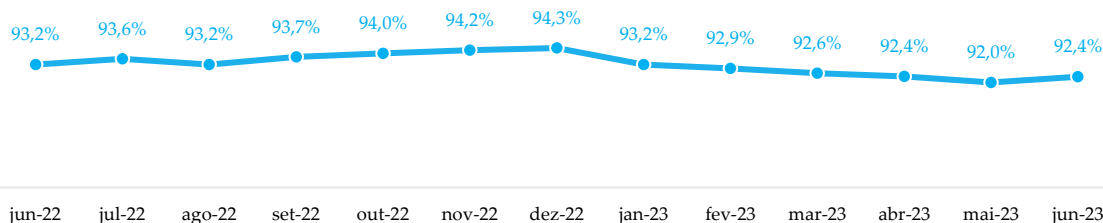
### Descontos

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



### Taxa de Ocupação

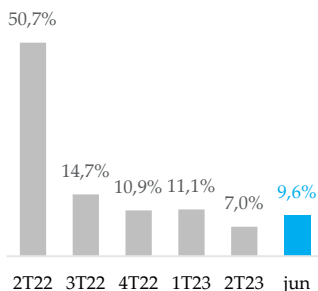
A taxa de ocupação encerrou o mês em 92,4%, 0,4 ponto percentual acima do mês anterior.



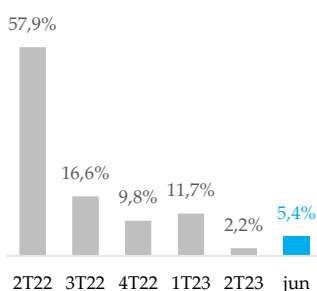
### Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

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

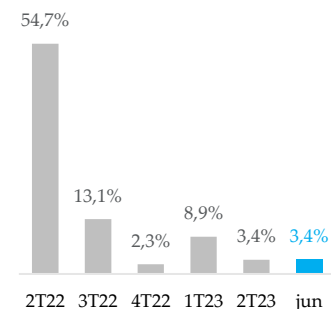
#### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



#### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



#### Fluxo de Veículos (%)

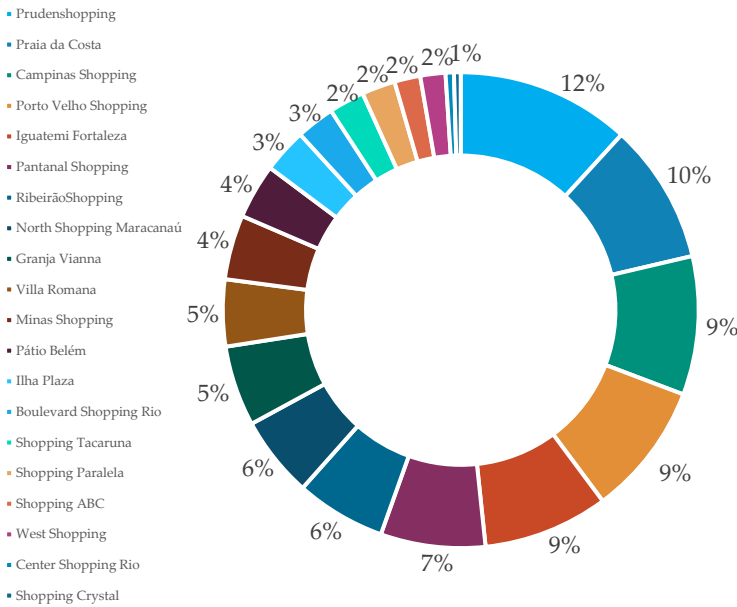


# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

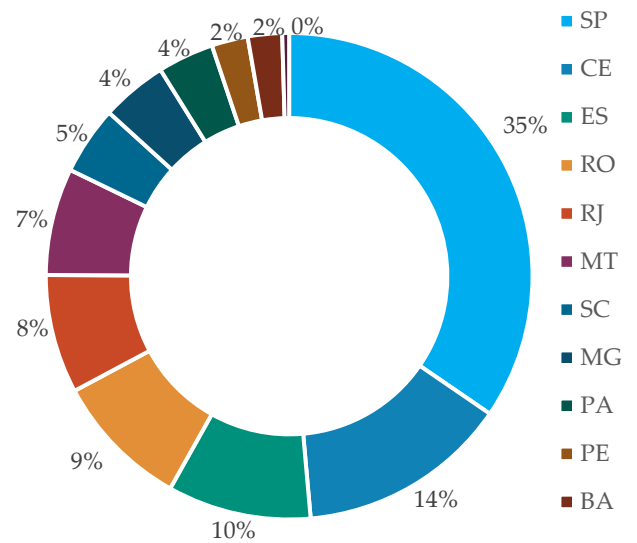
## Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

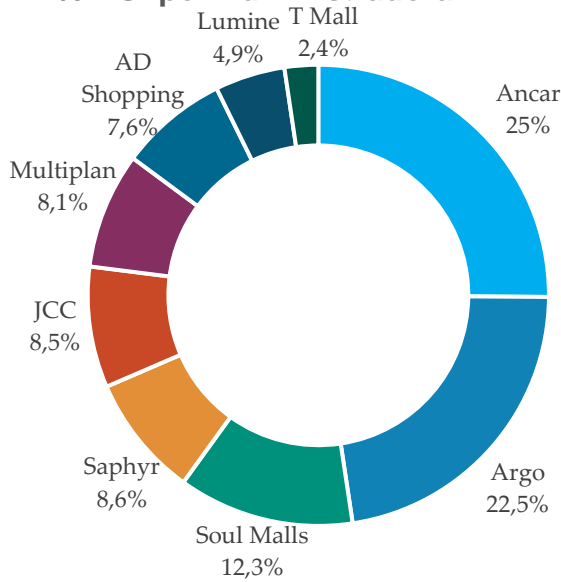
### %NOI por Ativo



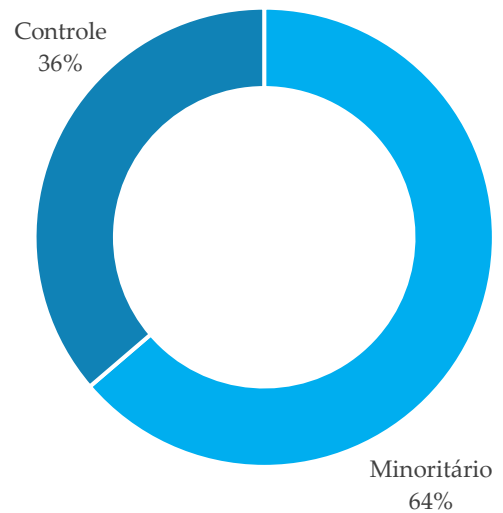
### %NOI por Estado



### % NOI por Administradora



### %NOI por Tipo de Participação





# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 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:** Soul Malls  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 39.765  
**Inauguração:** 2002  
**Stake VISC:** 98,7%<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

JULHO 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

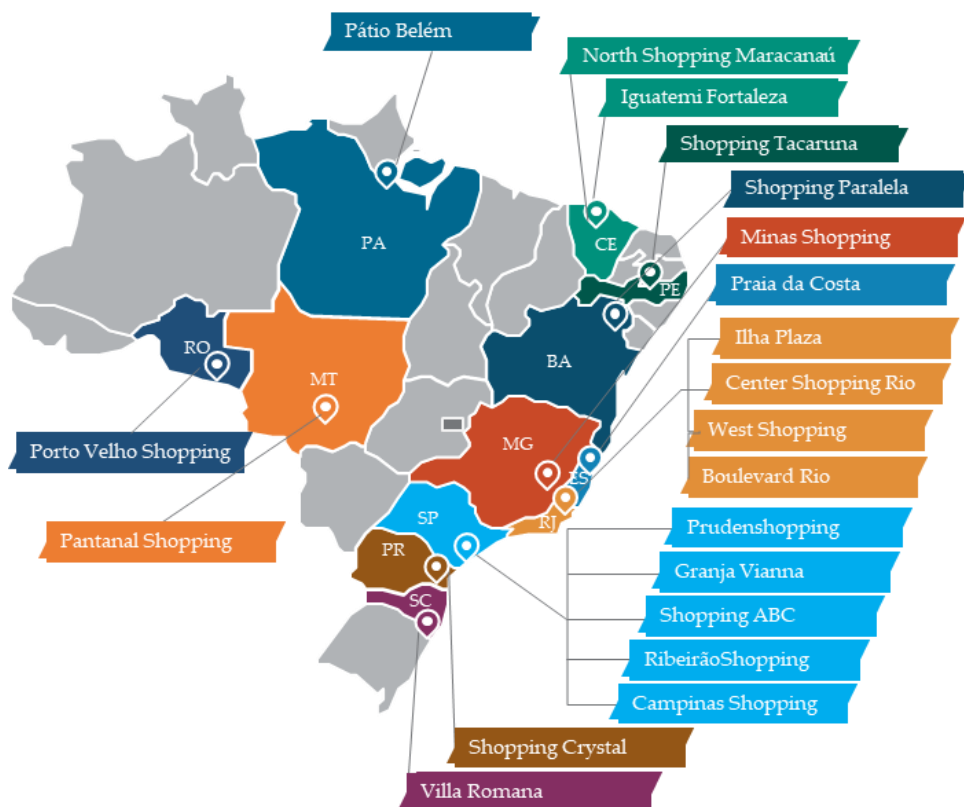


**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.144  
**Inauguração:** 2001  
**Stake VISC:** 7,5%  
**% NOI VISC¹:** 1%

### 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

JULHO 2023

## Glossário

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

## Contato RI

[www.vincifundoslistados.com](http://www.vincifundoslistados.com)

[visc11@vincifundoslistados.com](mailto: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 Julho 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