

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2023

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

VINCI
partners

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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	6
Memorando de Entendimentos para a potencial aquisição de participação em 3 shoppings.....	6
9ª Emissão de Cotas do Vinci Shopping Centers FII	6
Conclusão venda parcial Iguatemi Bosque.....	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

AGOSTO 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 (31-08-23)**
R\$ 119,84
- **Valor Patrimonial da Cota (31-08-23)**
R\$ 115,20
- **Quantidade de Cotas**
18.591.052
- **Número de Cotistas (31-08-23)**
262.414

- **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

0,92 **DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)³**
O Fundo gerou R\$ 0,88/cota e distribuiu rendimentos de R\$ 0,92/cota no mês. Após esta distribuição, o Fundo ainda conta com R\$ 0,61/cota de resultado acumulado não distribuído, que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

305 **9ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO (R\$ MM)**
Conforme Fato Relevante de 10/08/2023, será realizada oferta pública de distribuição primária e secundária de cotas de emissão do Fundo, no montante total de R\$ 350 milhões, sendo R\$ 305 milhões âmbito da Oferta Primária e R\$ 45 milhões no âmbito da Oferta Secundária.

283,8 **POTENCIAL AQUISIÇÃO DE 3 ATIVOS (R\$ MM)**
Conforme Fato Relevante de 10/08/2023, o Fundo celebrou memorando de entendimentos para aquisição de 6% do Shopping Conjunto Nacional, 29,99% do Natal Shopping e 45% do Via Sul Shopping, pelo valor total de R\$ 283,8 milhões.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico dos próximos meses poderá parecer contraditório porque ao longo do segundo semestre de 2023 vamos conviver com dois fatores importantes que afetam a inflação operando em direções opostas. A inflação, em geral, pode ser causada por um choque de custos e/ou excesso de demanda. Depois da Covid, a inflação global foi causada pelos dois fatores. O excesso de déficits fiscais transferindo renda para os consumidores e a queda excessiva nas taxas de juros amplificada por uma ampla expansão da quantidade da moeda garantiram a demanda forte. Essa demanda forte, turbinada por uma quebra das cadeias de suprimentos globais, fizeram que ocorresse uma forte pressão de custos para cima. Os dois vetores que causam inflação operaram na mesma direção, levando a uma alta da inflação global que não se via desde a década de 1970.

Esse movimento coordenado começa a se desfazer agora. Com a normalização das cadeias globais de suprimentos e com o aumento da oferta de commodities depois da alta de preços, começamos a observar um choque positivo de custos. Na China, os preços de atacado vêm caindo cerca de 10% ao ano. Nos Estados Unidos, esse mesmo indicador de preços ao atacado mostra uma deflação em torno de 4% ao ano. No Brasil, os IPAs estão em deflação e o índice de commodities medido em Reais (IC-BR), calculado pelo Banco Central, vem caindo num ritmo de 17% ao ano. Essa pressão para baixo nos preços do atacado vem acontecendo globalmente. Obviamente, essa pressão se traduz numa queda na inflação dos produtos ligados a commodities. Mas, curiosamente, acaba por afetar também vários componentes do que chamamos de núcleo de inflação. Por exemplo, com a queda no preço do querosene de aviação, se observou globalmente uma queda nos preços das passagens aéreas, que faz parte do núcleo de inflação. Com a maior disponibilidade de microprocessadores, a produção de carros voltou a aumentar. Nos Estados Unidos a escassez de carros novos provocou uma forte alta de preços que começa a se reverter agora. No Brasil, onde apenas um terço da inflação do IPCA corresponde a serviços, existe uma forte correlação entre a inflação total e o núcleo de inflação, como mostramos no gráfico a seguir.

IPCA: Índice Geral x Média dos Núcleos YoY

Dados atualizados até Jul 2023



Fonte: IBGE & Vinci Partners.

Esse é o fim do processo inflacionário global recente, então? Não! Porque como mencionamos anteriormente, o componente do excesso de demanda continua forte e atuante – embora essa contribuição vá ficar parcialmente mascarada pelo forte choque de custos positivo que estamos vivendo agora e que poderá persistir por todo segundo semestre de 2023.

Por que o componente de demanda segue forte? Na virada de 2022 para 2023 a expectativa de crescimento da economia americana (consenso da Bloomberg) era próxima de zero e vários analistas alertavam para um risco de recessão forte (*hard landing*). Depois de várias altas de juros

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2023

ao longo do primeiro semestre de 2023, a expectativa de crescimento do PIB americano para 2023 subiu para 2%. Adicionalmente, o desemprego segue muito abaixo da taxa natural e a inflação de salários está acima de 5,5%. Por que a economia americana segue forte apesar das sucessivas altas de juros do Fed? Em primeiro lugar, porque o consumidor americano formou um excesso de poupança que ainda não se exauriu, tornando a demanda de consumo menos sensível às taxas de juros. Em segundo lugar, porque a política fiscal segue francamente expansionista. Depois de ter revertido no período pós-pandemia a um déficit fiscal de 4% do PIB, esse indicador voltou a mostrar altas expressivas e já se encontra em 8,5% do PIB recentemente – apesar da economia estar em pleno emprego, com baixíssimos custos de seguro-desemprego. Finalmente, apesar da alta de juros por parte do Fed, houve outros fatores que tornaram a política monetária expansionista. Os índices de condições financeiras têm se mostrado estáveis em função da alta da bolsa de valores, desvalorização do dólar e redução dos spreads de risco de high yield e high grade. Em outras palavras, a política monetária não está tão restritiva quanto a simples elevação nas taxas de juros pode sugerir a princípio.

No Brasil, o cenário não é diferente. A queda de inflação se baseia muito no choque positivo de custos. A taxa de desemprego segue num patamar historicamente baixo, com pressão sobre salários. O crescimento da economia segue surpreendendo para cima. O crescimento brasileiro para 2023, de acordo com estimativas do Focus, chegou a ser estimado em 0,5% em meados de 2022. Depois da divulgação recente dos resultados do crescimento do segundo semestre, o mercado parece caminhar para uma estimativa de 3% para o crescimento de 2023. Com o atual ciclo de queda de juros em curso, é difícil antever um crescimento do PIB em 2024 abaixo do crescimento em 2023 – embora seja isso que o Focus aponta, com uma estimativa em torno de 1,4% para 2024. Possivelmente essa será mais uma previsão que será revista para cima ao longo dos próximos meses.

Qual a consequência dessas duas forças distintas em franca oposição? No caso americano, o Fed terá tempo para observar se a elevação nas taxas de juros ainda tem algum efeito defasado que vá desaquecer a economia. Essa “calmaria” propiciada pelos bons indicadores de inflação permitirá que o Fed adie novas altas de juros até ter uma melhor avaliação do cenário. Em outras palavras, mais tempo para ver se a demanda esfria rumo à normalidade.

No caso brasileiro, caso a economia se mantenha aquecida além do nível neutro, é possível que a queda de juros termine num patamar acima daquele que o mercado acredita hoje: ao invés de uma taxa terminal em torno de 9%, é possível que fique acima de 10%.

Esse cenário deve levar a um segundo semestre onde a tônica deverá ser observar milimetricamente como as economias estão reagindo à política monetária. Caso não haja um desaquecimento dos níveis atuais de crescimento é possível que o ano de 2024 traga novas altas de juros por parte do Fed e um final mais cedo dos cortes no Brasil. O cenário de “dependência dos dados” nunca foi tão verdadeiro como nesse segundo semestre de 2023.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2023

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em agosto, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,92/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,88/cota. Após esta distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,61/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em julho continuaram apresentando crescimento quando comparados ao mesmo mês em 2022. O NOI Caixa/m² apresentou crescimento de 9,1% na comparação do período enquanto o aluguel nas mesmas lojas (SSR) cresceu 7,9% e as vendas mesmas lojas (SSS) cresceram 6,5%. Além disso, o fluxo de veículos apresentou crescimento de 7,2% em relação a julho de 2022 e os níveis de desconto e inadimplência líquida permanecem em patamares saudáveis, de 1,7% e 2,6% respectivamente.

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

Memorando de Entendimentos para a potencial aquisição de participação em 3 shoppings

Conforme [Fato Relevante](#) de 10/08/2023, o Fundo celebrou memorando de entendimentos para a aquisição dos seguintes shopping centers (“Transação”):

- i. 6,0% do Shopping Conjunto Nacional, localizado em Brasília, DF.
- ii. 29,99% do Natal Shopping, localizado em Natal, RN.
- iii. 45,0% do Via Sul Shopping, localizado em Fortaleza, CE.

O valor total da Transação é de aproximadamente R\$ 283,8 milhões. Considerando as projeções dos shoppings a serem adquiridos, o cap rate estimado da transação é de 8,9% para os próximos 12 meses. Para ser concluída, a aquisição depende do cumprimento de condições precedentes usuais a esse tipo de negócio, incluindo, mas não se limitando, à conclusão satisfatória de diligência dos ativos, não exercício de direito de preferência de coproprietários, captação de recursos e aprovação junto ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE.

9ª Emissão de Cotas do Vinci Shopping Centers FII

Conforme [Fato Relevante](#) de 10/08/2023, será realizada oferta pública de distribuição primária e secundária de cotas de emissão do Fundo, destinada exclusivamente a investidores profissionais. O volume total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 350.000.039,84, sendo (i) R\$ 305.000.087,28 no âmbito da Oferta Primária; e (ii) R\$ 44.999.952,56 no âmbito da Oferta Secundária. No contexto da Oferta, o preço por cota será de R\$ 114,98, definido com base no valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de julho de 2023, sem considerar o custo unitário de distribuição de 1,84%, que compõe o preço a ser pago pelos subscritores de R\$ 117,09. Os recursos e Oferta Primária serão destinados à aquisição dos shopping centers descritos acima.

Conclusão venda parcial Iguatemi Bosque

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 06/09/2023, o Fundo concluiu a venda de 9,0% de participação no Shopping Iguatemi Bosque e recebeu o sinal de R\$ 36,4 milhões à vista, sendo o valor remanescente referente ao ativo a ser recebido em 3 parcelas até janeiro de 2025.

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.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

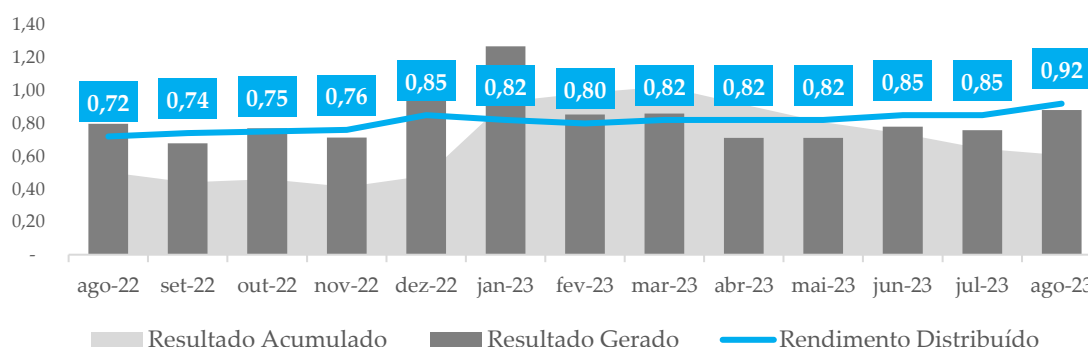
O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 16.363 mil, o equivalente a R\$ 0,88/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 19.773 mil, o equivalente a R\$ 1,06/cota.

O Fundo distribuiu em agosto o rendimento de R\$ 0,92/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 11.263 mil, o equivalente a R\$ 0,61/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	Agosto 2023 (R\$ mil)	Agosto 2023 (R\$/cota)	Acumulado 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	19.773	1,06	1,12	0,68
Resultado Financeiro	-3.159	-0,17	-0,16	-0,00
Receita Financeira	551	0,03	0,03	0,07
Despesa Financeira	-3.711	-0,20	-0,19	-0,07
Taxa de Administração	-2.331	-0,13	-0,11	-0,10
Administrador e Escriturador	-232	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.098	-0,11	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-151	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	2.231	0,12	0,01	0,01
Resultado Total	16.363	0,88	0,85	0,59
Rendimentos a serem distribuídos	17.104	0,92	0,84	0,60

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	12.003	0,65
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-741	-0,04
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	11.263	0,61

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

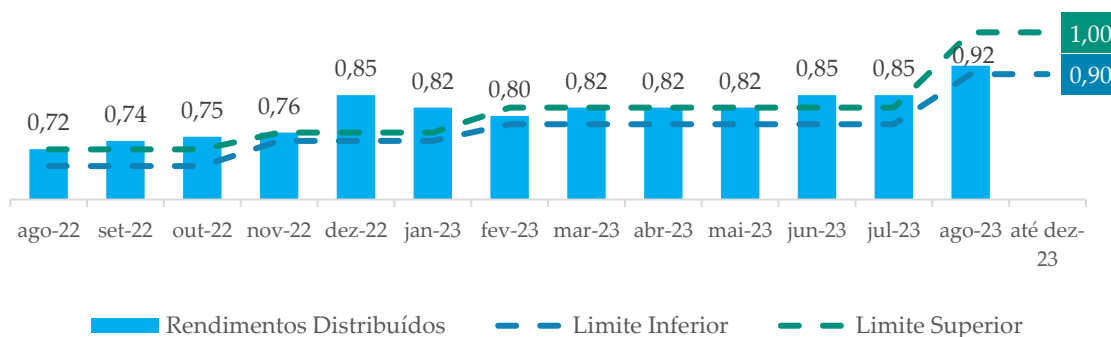
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2023

Estimativa de Rendimentos

Conforme [Fato Relevante](#) de 14/06/2023, o Fundo celebrou memorando de entendimentos para a potencial venda de participação em 3 shoppings. Com a conclusão de 2 das 3 vendas parciais, estimamos temporariamente uma distribuição mensal de rendimentos entre R\$ 0,90 e R\$ 1,00 por cota até dezembro de 2023. Uma vez encerrada a 9ª Emissão de Cotas do Fundo e liquidada a última transação anunciada, apresentaremos uma nova estimativa de distribuição de rendimentos, com um horizonte de tempo mais longo. **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

AGOSTO 2023

Rentabilidade

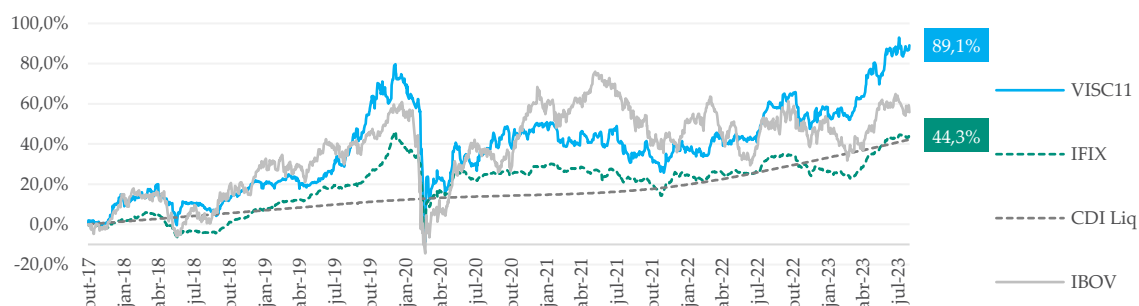
Rentabilidade	Agosto 23	Acumulado 2023	Desde a 7ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	118,40	105,37	106,19	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	119,84	119,84	119,84	119,84
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	1,2%	13,7%	12,9%	19,8%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	7,4%	21,2%	69,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,0%	21,1%	34,1%	89,1%
IFIX ³	0,7%	12,1%	18,5%	44,3%
IBOVESPA ⁴	-4,5%	5,5%	1,9%	55,8%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	1,0%	11,0%	10,3%	15,9%
Rendimentos e Outros	0,8%	7,4%	21,2%	69,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	1,7%	18,4%	31,5%	85,2%
CDI Líquido ⁶	0,9%	7,5%	21,0%	42,2%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto cotada na B3 a R\$ 119,84, uma alta de 1,2% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou aumento de 2,0% no mês, equivalente a 1,3 ponto percentual abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 89,1%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 44,3%. 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 85,2% representando 201,8% 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 julho, 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

AGOSTO 2023

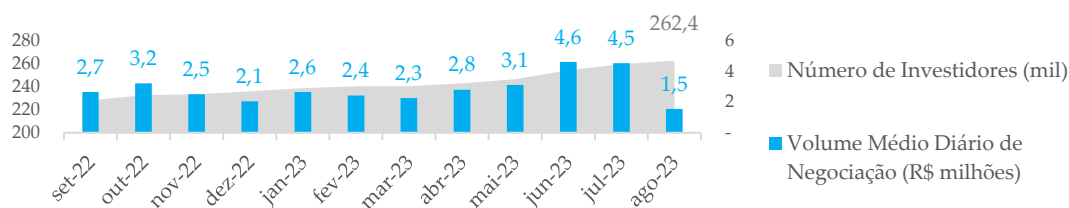
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 2023
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.245.055
Número de Cotistas	262.141
Presença diária em Pregões	48%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	1.537
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 262.141 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\$ 1,5 milhão, o que representou um giro equivalente a 2% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

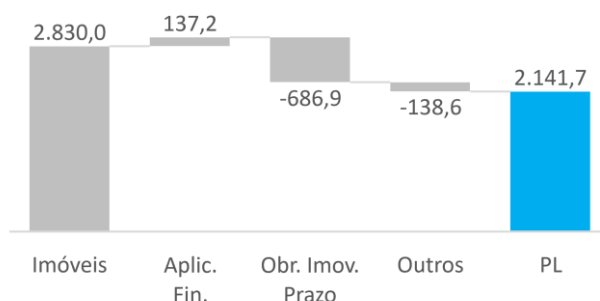
AGOSTO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 2,1 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,8 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 137,2 milhões, dos quais R\$ 133,8 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	2.830,0	152,2
Aplicações Financeiras	137,2	7,4
Obrigações Imóveis a Prazo	-686,9	-36,9
A Pagar / Receber	-138,6	-7,5
Patrimônio Líquido	2.141,7	115,2

Fonte: Administrador



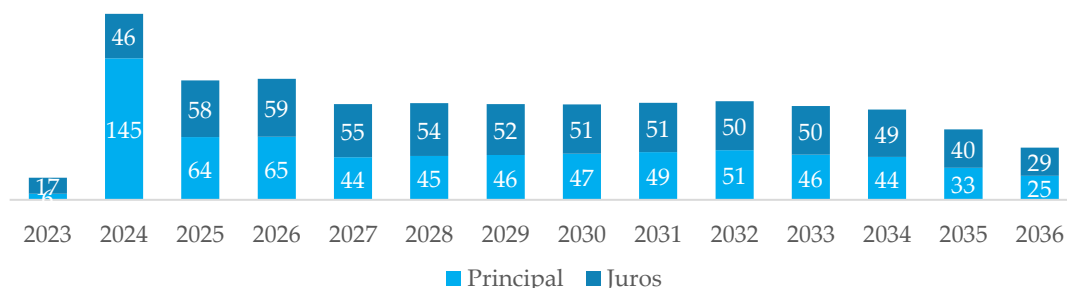
O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 686,9 milhões e, líquidas das aplicações financeiras, R\$ 549,0 milhões, que representam 19,4% dos imóveis do Fundo, sem considerar os earnouts descritos abaixo.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	470.487	68%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	94.631	14%
Campinas Tranche 1 (CRI)	22K1362572	IPCA + 7,65%	dez/26	47.316	7%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	37.345	5%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	20.094	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	11.283	2%
Tacaruna	n.a.	100% CDI	N/A ²	5.759	1%
Total		-	-	686.915	-

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	-	-
Total	-	131.788	-

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



■ Principal ■ Juros

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2023

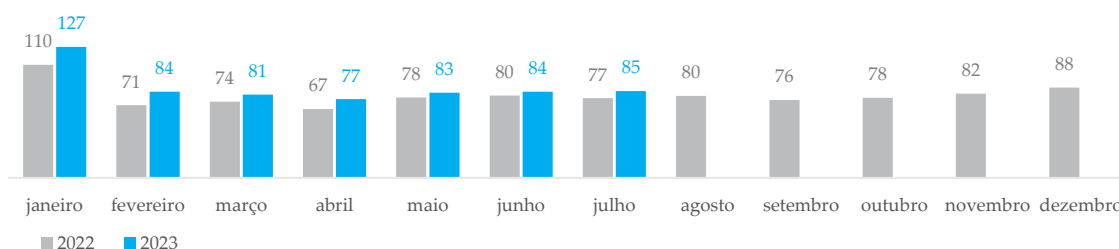
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de julho foi de R\$ 85/m², um crescimento de 9,1% quando comparado com o mesmo período em 2022.

NOI/m²

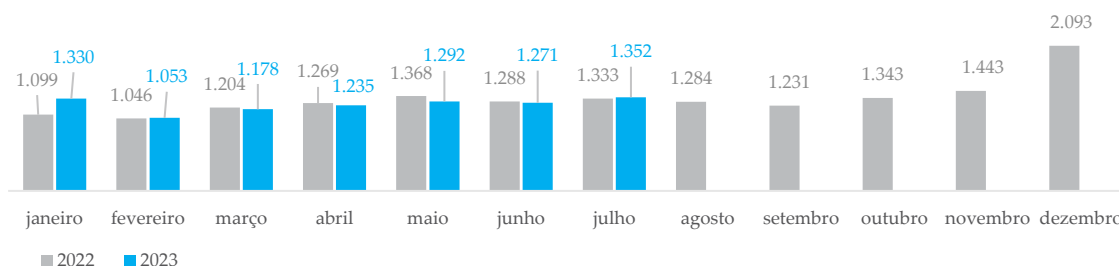


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.352,0/m², um crescimento de 1,4% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

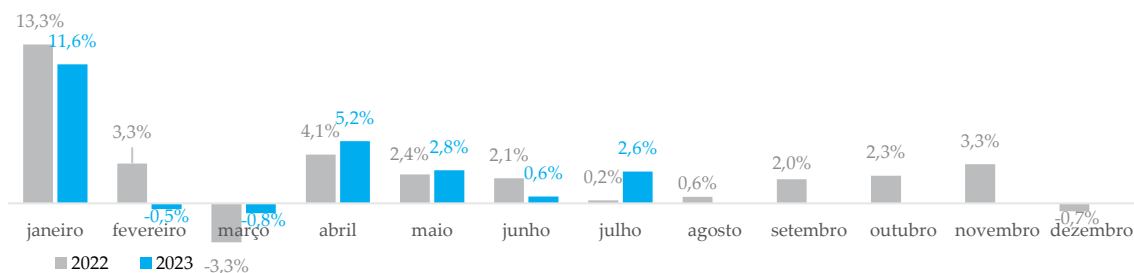
	Julho 2023	% (2023 x 2022)	Acumulado do Ano	% (2023 x 2022)
Vendas Totais (R\$ MM)	308,0	14,5%	1.971,6	14,5%
Vendas Totais / m ²	1.352,0	1,4%	1.243,5	1,1%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de julho foi de 2,6%, um aumento de 2,4 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.



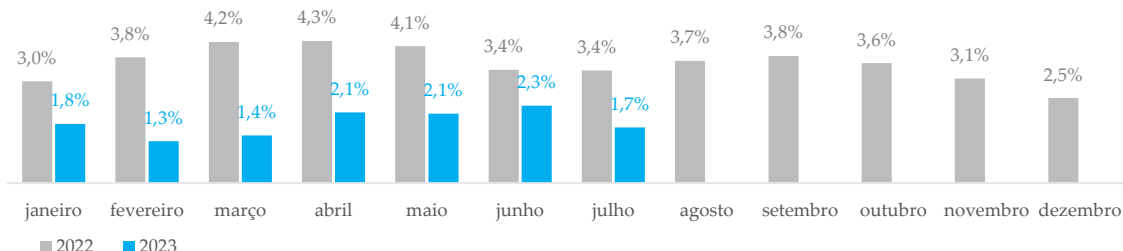
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2023

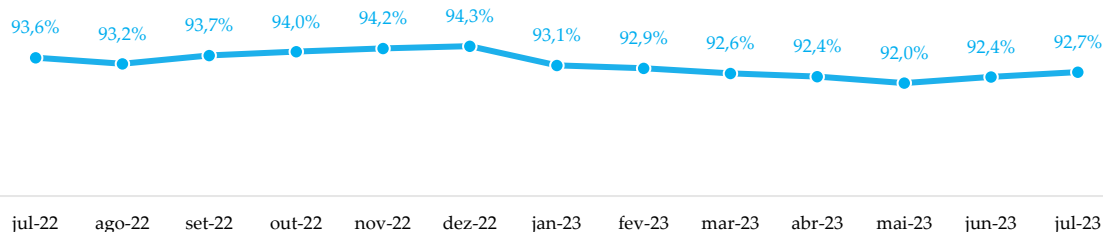
Descontos

Os descontos atingiram 1,7% do faturamento total do portfólio, uma redução de 1,7 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior.



Taxa de Ocupação

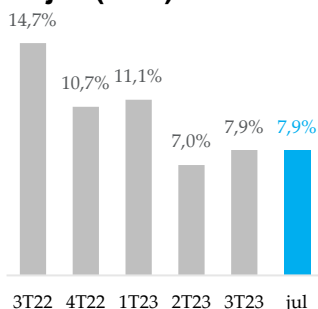
A taxa de ocupação encerrou o mês em 92,7%, 0,3 ponto percentual acima do mês anterior.



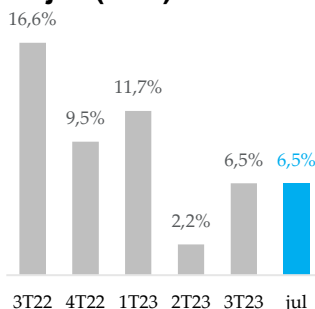
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de julho apresentaram crescimento de 7,9%, 6,5% e 7,2%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

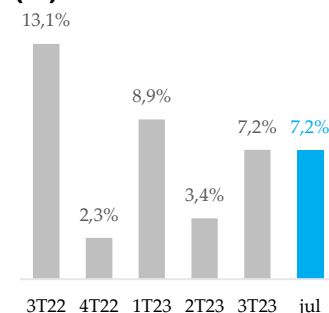
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



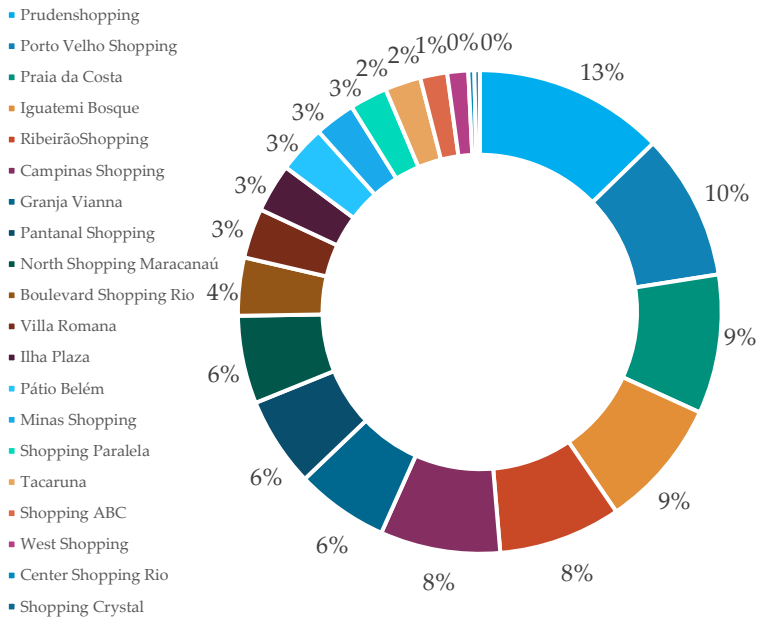
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

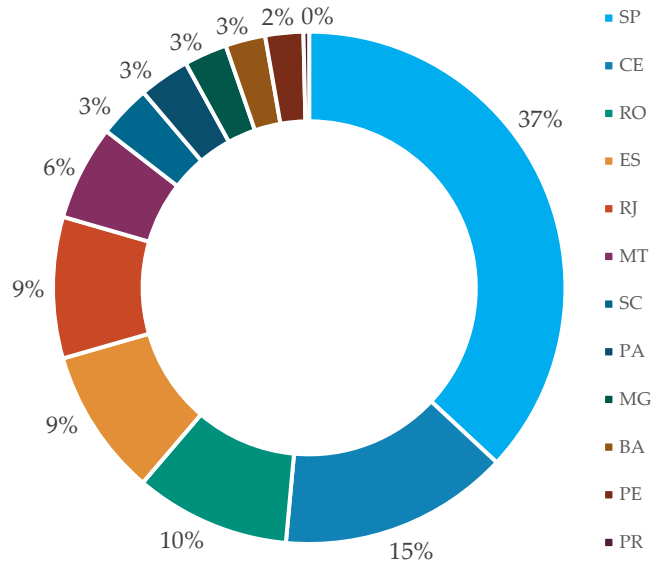
AGOSTO 2023



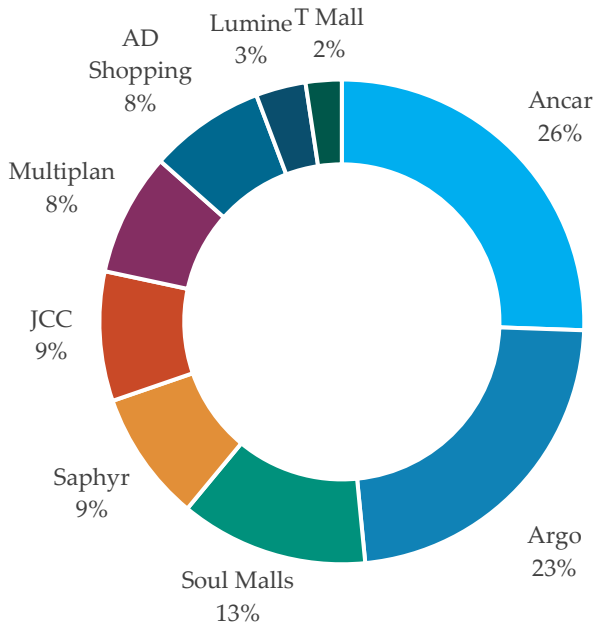
% NOI por Ativo



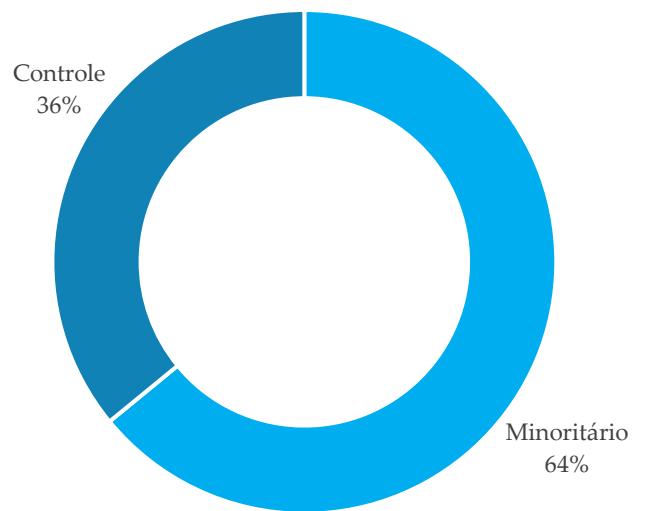
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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: 13%

Porto Velho Shopping



Localização:
Porto Velho, RO
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 44.824
Inauguração: 2008
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 10%

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: 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%

RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
Stake VISC: 18,2%⁴
% NOI VISC¹: 8%

Campinas Shopping



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

Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 30.377
Inauguração: 2010
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 6%

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 Boulevard



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 28.948
Inauguração: 1996
Stake VISC: 40,0%
% NOI VISC¹: 4%

Villa Romana Shopping⁵



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%

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

AGOSTO 2023

Pátio Belém



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

Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 45.861
Inauguração: 1991
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 3%

Shopping Paralela



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

Center Shopping Rio

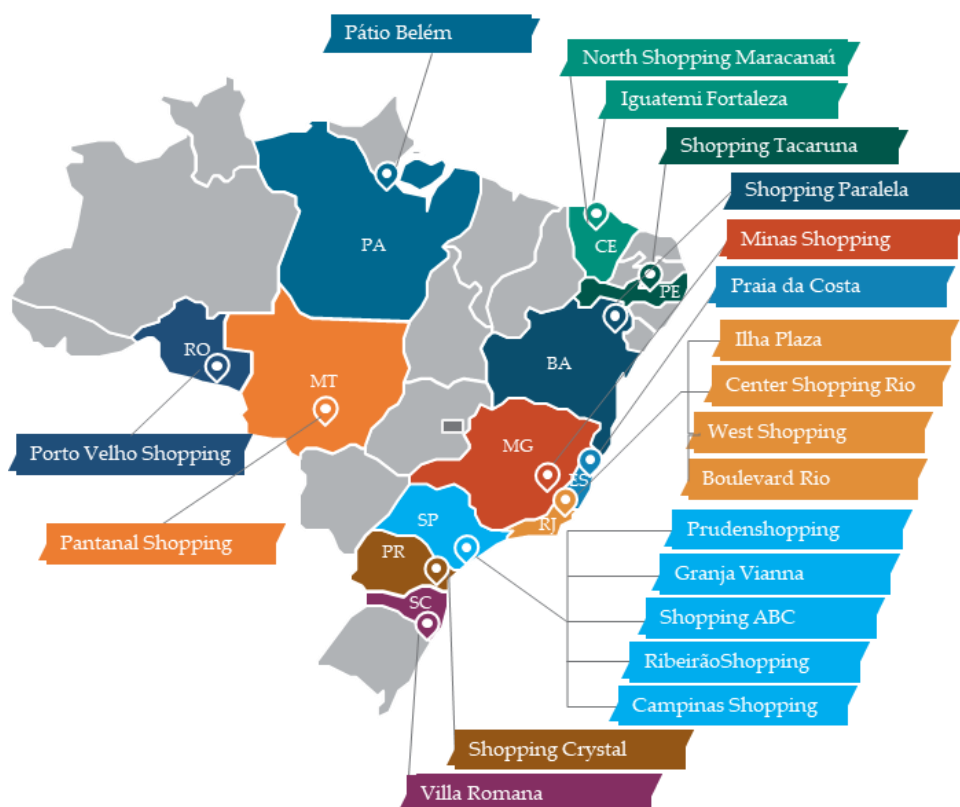


Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.144
Inauguração: 2001
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 0%

Shopping Crystal



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



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2023

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 Agosto 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