

# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de setembro de 2022, enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a agosto de 2022.

**VINCI**  
partners

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

## 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.
- **Código de Negociação – B3**  
VISC11
- **Tipo Anbima – foco de atuação**  
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Shopping Centers
- **Valor de Mercado da Cota<sup>1</sup> (30-09-22)**  
R\$ 110,75
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-22)**  
R\$ 114,73
- **Quantidade de Cotas**  
17.696.234
- **Número de Cotistas (30-09-22)**  
228.034
- **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.

## Destaques

### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

**0,74**

O Fundo distribuiu rendimentos de R\$ 0,74/cota no mês, acima do topo da estimativa de distribuição mensal. Desconsiderando efeitos não recorrentes de R\$ 0,05/cota, o resultado recorrente do Fundo foi de R\$ 0,73/cota.

### NOI MESMOS SHOPPINGS (% VS 2019)

**11,5%**

O Fundo apresentou crescimento de 11,5% no NOI Caixa/m<sup>2</sup> em julho, quando comparamos os mesmos shoppings que o Fundo tinha participação em 2019.

### ESTIMATIVA DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

**0,74-0,76**

Tendo em vista os fortes resultados dos ativos do Fundo e a expectativa de que esta tendência se mantenha no fim do ano, revisamos a expectativa de distribuição de rendimentos para uma distribuição mensal entre R\$ 0,74 e R\$ 0,76/cota até dezembro de 2022<sup>3</sup>.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

## Comentários do Gestor

### Cenário Macroeconômico

Os cenários internacional e nacional seguem afetados por eventos impactantes. Dentre vários eventos no cenário internacional, a firmeza com que o Banco Central norte americano (Fed) vem conduzindo o aperto monetário nos Estados Unidos merece destaque. As sequências de altas de 75 pontos base por reunião fizeram com que o Fed se aproxime da taxa neutra de juros com uma velocidade maior do que se esperava no início do ciclo. Uma boa notícia é que essa assertividade do Fed fez com que a expectativa de inflação do mercado convergisse para próximo da meta. Por exemplo, a expectativa do mercado para a inflação dos próximos dois anos que chegou a 5% em março de 2022, hoje está em 2%. A expectativa de inflação para os próximos dez anos chegou a 3% em março e caiu para 2,2% recentemente. Isso não quer dizer que a inflação americana irá cair imediatamente. No curto prazo, a queda no preço das commodities ajuda na redução da inflação, mas a médio prazo, a persistência do núcleo de inflação deve significar que a inflação norte americana deve permanecer em patamares elevados por algum tempo. A estratégia do Fed foi se mover para uma taxa de juros restritiva rápida e posteriormente esperar os efeitos da política monetária num nível que seja inequivocamente restritivo. Essa estratégia tem o risco de exagerar a dose do remédio, mas caso a posologia seja correta tem o benefício de obter resultados mais rápidos. Nesse contexto espera-se que o Fed encerre o ciclo de alta de juros no primeiro trimestre de 2023 estabilizando a taxa de juros entre 4,5 e 5% ao ano que, considerando a expectativa de inflação, leva os juros reais norte americano de 2 a 2,5% ao ano. O próprio mercado futuro de juros já precifica a taxa Fed Funds em 4,5% ao ano, de forma que é possível que a maior parte do aperto monetário do Fed já esteja considerada nos preços dos mercados.

O Brasil também vem sofrendo os efeitos dos ventos negativos do cenário internacional. No entanto, o país também se beneficiou pelo fato de ter feito desde meados de 2021 um ajuste significativo na política monetária (taxa de juros real de 1 ano foi de -1% para +8%) e na política fiscal (déficit fiscal passou de -9,25% do PIB para +2% de superávit recentemente; dívida/PIB caiu de 90% para 77% do PIB). Com esse ajuste tempestivo, o Brasil pode ter encerrado o seu ciclo de alta de juros em setembro. As expectativas de mercado mostram uma queda persistente da inflação nos próximos anos e, conseqüentemente, abre-se o horizonte de quedas nas taxas de juros a partir de 2023. Essa possibilidade já vem animando os mercados locais, seja em ações, fundos imobiliários ou juros propriamente dito. Além do *timing* distinto da política monetária e fiscal, as eleições no Brasil em 2022 também tornam o cenário brasileiro mais peculiar nesse momento.

O primeiro turno das eleições de 2022 teve dois efeitos benéficos para o mercado. Em primeiro lugar, elegeu um congresso mais conservador, que deve dificultar a aprovação de medidas polêmicas. Adicionalmente, a corrida eleitoral apertada vem gerando a necessidade de ambos os candidatos a caminhar para o centro. Nesse contexto, é provável que o PT anuncie com mais clareza um time econômico e propostas moderadas para a economia. Se isso de fato acontecer, junto com o fim do aperto monetário, o mercado de ativos, em geral, no Brasil pode ter uma boa perspectiva nos próximos meses.

### Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em setembro, a distribuição de rendimentos anunciada pelo Fundo foi de R\$ 0,74/cota, acima do topo da estimativa de distribuição de rendimentos mensal, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,68/cota. Após essa distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,44/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras. Ao longo do mês de setembro, em função da realização de prejuízo nas aplicações financeiras do Fundo, advindo de vendas de cotas de FIIs líquidos, houve uma redução de R\$ 0,05/cota em seu resultado. Desconsiderando este efeito, o resultado recorrente gerado foi de R\$ 0,73/cota. Tendo em vista o forte resultado dos shoppings no ano e a expectativa de manutenção desta performance,

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

revisamos a estimativa de distribuição de rendimentos mensal para uma distribuição entre R\$ 0,74 e R\$ 0,76/cota até dezembro de 2022.

Os indicadores operacionais dos shoppings seguem surpreendendo positivamente o setor em geral gerando resultados para o portfólio do Fundo acima do esperado. As vendas totais/m<sup>2</sup> atingiram R\$ 1.284,6/m<sup>2</sup>, um aumento de 37,0% quando comparadas com o mesmo mês no ano anterior. Quando comparamos as vendas totais/m<sup>2</sup> para os mesmos shoppings em relação a agosto de 2019 observamos um crescimento de 8,2%. Além disso, o NOI Caixa/m<sup>2</sup> apresentou crescimento de 22,4% quando comparado ao mesmo mês de 2021 e, quando comparamos os mesmos shoppings, em relação agosto de 2019, observamos um crescimento de NOI Caixa/m<sup>2</sup> de 11,5%.

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

### Memorando de Entendimentos para a Aquisição do Campinas Shopping

Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 22/09/2022, o Fundo celebrou memorando de entendimentos para a aquisição, de forma direta, de 55,0% do Campinas Shopping, localizado em Campinas, SP. O valor total da transação é de R\$ 226.270.000,00, o qual poderá sofrer pequenos ajustes até seu fechamento. A assinatura do memorando não representa garantia de que o Fundo efetivamente concluirá a operação, uma vez que depende do cumprimento de condições precedentes.

### Memorando de Entendimentos para a venda de 9,1393% do Minas Shopping

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) publicado em 29/09/2022, o Fundo celebrou memorando de entendimentos para a alienação de 9,1393% do Minas Shopping, localizado em Belo Horizonte, MG. O valor total da transação é de R\$ 78.234.754,00, o que representa um cap rate de 6,8%, levando-se em consideração o NOI caixa apurado nos últimos 12 meses concluídos em agosto de 2022. A assinatura do memorando não representa garantia de que o Fundo efetivamente concluirá a operação, uma vez que depende do cumprimento de condições precedentes.

### 8ª Emissão de Cotas do Vinci Shopping Centers FII

Conforme [Fato Relevante](#) publicado em 29/09/2022, foi aprovada a realização da distribuição pública primária de cotas da 8ª emissão do Fundo, em série única a serem distribuídas com esforços restritos de colocação.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

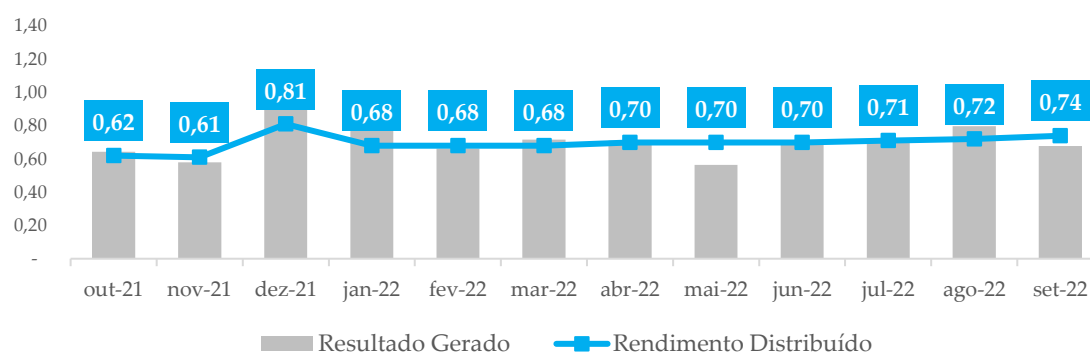
O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 11.998 mil, o equivalente a R\$ 0,68/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 17.292 mil, o equivalente a R\$ 0,98/cota.

O Fundo distribuiu em setembro o rendimento de R\$ 0,74/cota, e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 7.808 mil, o equivalente a R\$ 0,44/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 2022 (R\$ mil)	Setembro 2022 (R\$/cota)	Acumulado 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	17.292	0,98	0,98	0,61
Resultado Financeiro	-3.047	-0,17	-0,12	0,03
Receita Financeira	-638	-0,04	0,01	0,08
Despesa Financeira	-2.409	-0,14	-0,14	-0,05
Taxa de Administração	-2.187	-0,12	-0,11	-0,09
Administrador e Escriturador	-247	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.940	-0,11	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-59	-0,00	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	-0,01	0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>11.998</b>	<b>0,68</b>	<b>0,73</b>	<b>0,54</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>13.095</b>	<b>0,74</b>	<b>0,70</b>	<b>0,56</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	8.905	0,50
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.098	-0,06
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>7.808</b>	<b>0,44</b>

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

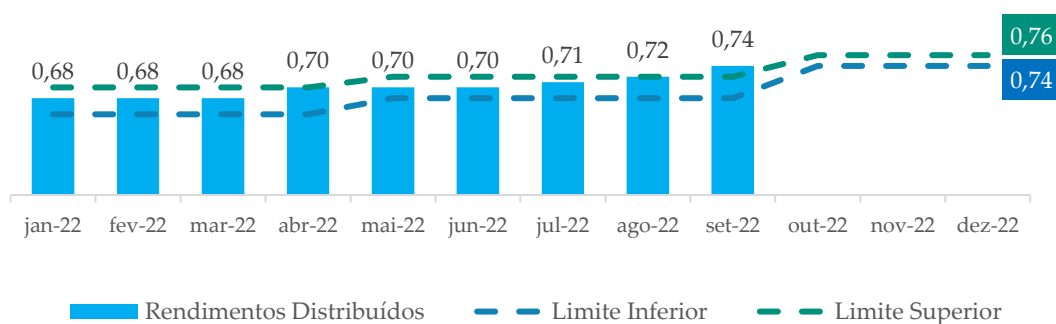
## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

### Estimativa de Rendimentos

Tendo em vista o forte resultado dos shoppings no ano e a expectativa de manutenção desta performance, revisamos, pela terceira vez no ano, a expectativa de rendimentos para uma distribuição mensal entre R\$ 0,74 e R\$ 0,76 por cota até dezembro de 2022. Cabe notar que a expectativa de distribuição reflete apenas o resultado do Fundo atualmente, sem influência das transações que foram divulgadas recentemente. Caso estas sejam concluídas a estimativa de distribuição futura será revista. **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

SETEMBRO 2022

### Rentabilidade

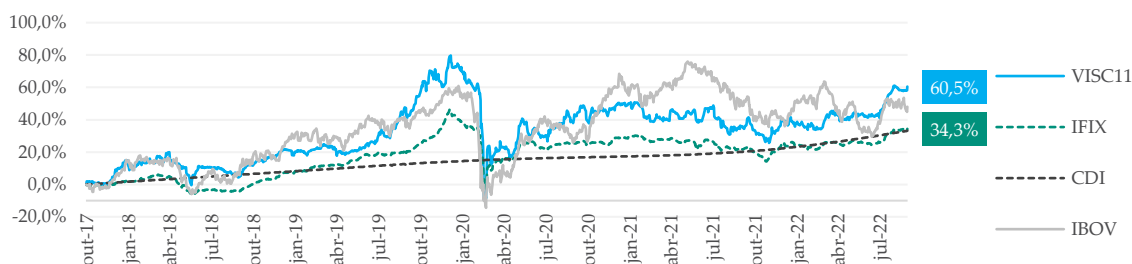
Rentabilidade	Setembro 22	Acumulado 2022	Desde a 7ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	111,74	102,67	106,19	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	110,75	110,75	110,75	110,75
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Variação Bruta da Cota	-0,9%	7,9%	4,3%	10,8%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,7%	6,8%	9,5%	49,8%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>-0,2%</b>	<b>14,7%</b>	<b>13,8%</b>	<b>60,5%</b>
IFIX <sup>3</sup>	0,5%	6,6%	10,3%	34,3%
IBOVESPA <sup>4</sup>	0,5%	5,0%	-3,1%	48,1%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Variação Líquida da Cota	-0,9%	6,3%	3,4%	8,6%
Rendimentos e Outros	0,7%	6,8%	9,5%	49,8%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>-0,2%</b>	<b>13,1%</b>	<b>13,0%</b>	<b>58,4%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,9%	7,6%	9,3%	28,2%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro cotada na B3 a R\$ 110,75, uma redução de 0,9% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou uma queda de 0,2% 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 60,5%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 34,3%. 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 58,4% representando 206,9% 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 agostor 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

SETEMBRO 2022

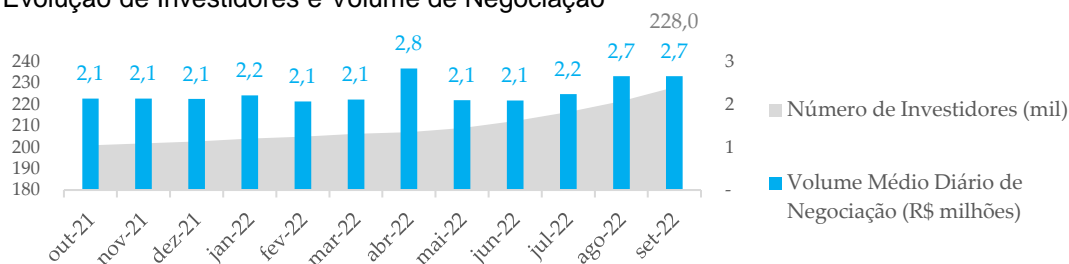
### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 2022
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.972.953
Número de Cotistas	228.034
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.655
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 228.034 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 2,0 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 2,7 milhões, o que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.

### Evolução de Investidores e Volume de Negociação

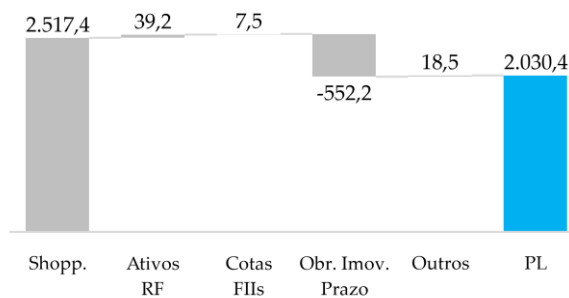


### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 2,0 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,5 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 46,7 milhões, dos quais R\$ 39,2 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 7,5 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	2.517,4	142,3
Ativos de Renda Fixa	39,2	2,2
Cotas de FIIs	7,5	0,4
Obrigações Imóveis a Prazo	-552,2	-31,2
A Pagar / Receber	18,5	1,0
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.030,4</b>	<b>114,7</b>

Fonte: Administrador



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 552,2 milhões e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 505,4 milhões, que representa 19,7% dos ativos totais do Fundo. Do montante total, R\$ 32,8 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	444.187	80%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	38.022	7%
Praia da Costa	100% CDI	set/23	30.191	5%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% <sup>1</sup>	mai/29	21.668	4%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% <sup>1</sup>	mar/27	12.964	2%
Tacaruna	100% CDI	N/A <sup>2</sup>	5.126	1%
<b>Total</b>	-	-	<b>552.158</b>	-

<sup>1</sup> Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

<sup>2</sup> Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

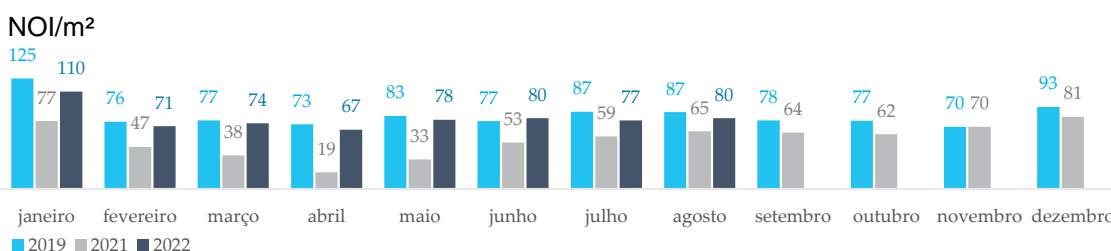
SETEMBRO 2022

### Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de **agosto de 2022**. Vale lembrar que, em determinados meses de 2021, os shoppings do portfólio operaram com diversas restrições e, por essa razão, apresentamos a comparação dos indicadores também em relação a 2019.

#### ▪ Net Operating Income (NOI)

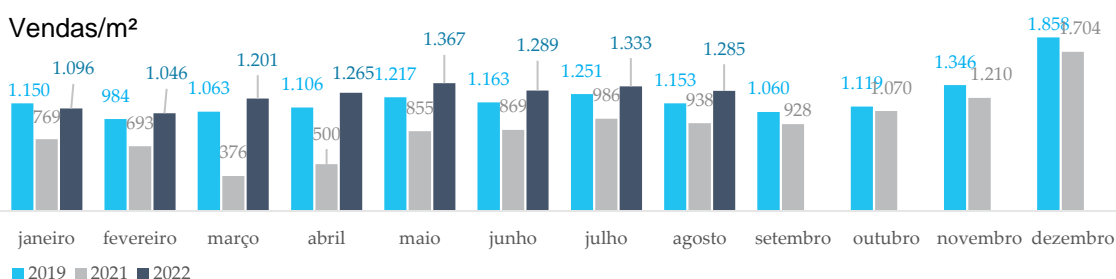
O NOI Caixa de agosto foi de R\$ 80/m<sup>2</sup>, um crescimento de 22,4% quando comparado com o mesmo período do ano anterior e uma redução de 8,0% quando comparado a 2019. Comparando apenas os mesmos shoppings em agosto de 2022 e 2019, observamos um crescimento de 11,5%.



#### ▪ Vendas

As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 1.284,6/m<sup>2</sup>, um aumento de 37,0% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior e um crescimento de 11,4% quando comparado a 2019. Comparando apenas os mesmos shoppings em agosto de 2022 e 2019, observamos um crescimento de 8,2%.

	Agosto 2022	% (2022 x 2021)	% (2022 x 2019)	Acumulado do Ano	% (2022 x 2021)	% (2022 x 2019)
Vendas Totais (R\$ MM)	259,5	74,1%	238,2%	1.982,6	108,5%	309,0%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	1.284,6	37,0%	11,4%	1.236,1	65,2%	8,8%



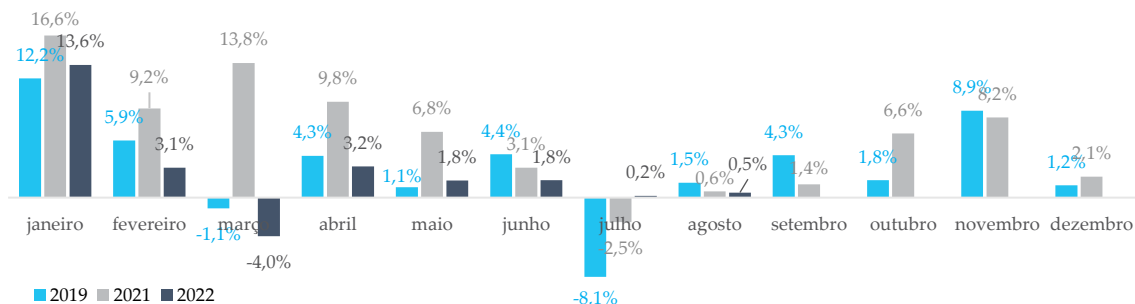
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

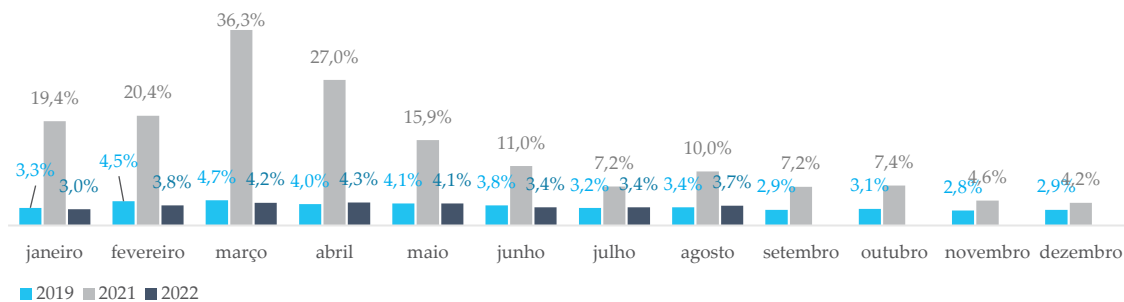
### ▪ Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de agosto foi de 0,5%, uma redução de 0,1 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior e uma redução de 1,0 ponto percentual quando comparado a 2019.



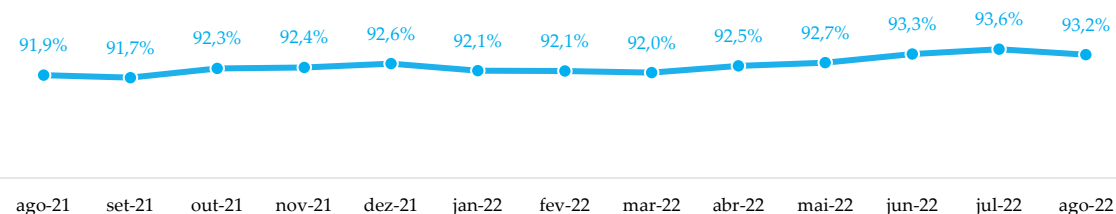
### ▪ Descontos

Os descontos atingiram 3,7% do faturamento total do portfólio, uma redução de 6,4 pontos percentuais em relação ao mesmo mês do ano anterior e um aumento de 0,3 ponto percentual quando comparado ao mesmo mês em 2019.



### ▪ Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,2%, 0,4 ponto percentual abaixo do mês anterior.



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

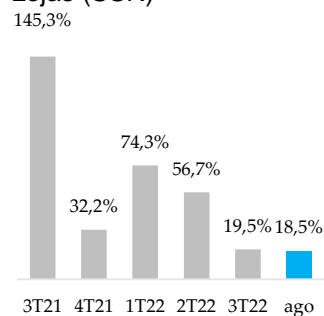
### Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 18,5% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

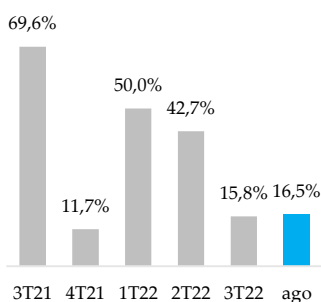
As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 16,5% quando comparado com o mesmo mês do ano anterior.

O fluxo de veículos no mês de agosto apresentou um aumento de 12,0% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

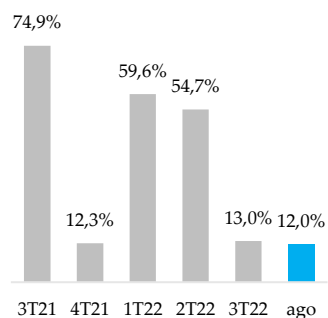
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

### Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 19 shoppings em 12 diferentes estados, administrados por 10 administradoras distintas, totalizando mais de 220 mil m<sup>2</sup> de ABL própria.

#### 100,0% do Prudenshopping



**Localização:**  
Pres. Prudente, SP  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 31.108  
**Inauguração:** 1990  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 14%

#### 97,2%<sup>2</sup> do Shopping Praia da Costa



**Localização:**  
Vila Velha, ES  
**Adm:** Sá Cavalcante  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 39.765  
**Inauguração:** 2002  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 10%

#### 15,0% do Shopping Iguatemi Bosque<sup>3</sup>



**Localização:**  
Fortaleza, CE  
**Adm:** SCI S.A.  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 89.833  
**Inauguração:** 1982  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 9%

#### 17,5%<sup>4</sup> do RibeirãoShopping



**Localização:**  
Ribeirão Preto, SP  
**Adm:** Multiplan S.A.  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 74.988  
**Inauguração:** 1981  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 9%

#### 49,0% do Porto Velho Shopping



**Localização:**  
Porto Velho, RO  
**Adm:** Ancar Ivanhoé  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 44.824  
**Inauguração:** 2008  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 8%

#### 23,1% do Pantanal Shopping



**Localização:**  
Cuiabá, MT  
**Adm:** Ancar Ivanhoé  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 45.222  
**Inauguração:** 2004  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 7%

#### 19,1% do Minas Shopping



**Localização:**  
Belo Horizonte, MG  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 45.861  
**Inauguração:** 1991  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 6%

#### 100,0% do North Shopping Maracanaú



**Localização:**  
Maracanaú, CE  
**Adm:** Ancar Ivanhoé  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 20.002  
**Inauguração:** 2003  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 5%

#### 49,0% do Shopping Granja Vianna



**Localização:**  
Cotia, SP  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 30.377  
**Inauguração:** 2010  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 5%

#### 30,0% do Villa Romana Shopping<sup>5</sup>



**Localização:**  
Florianópolis, SC  
**Adm:** Lumine  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 22.439  
**Inauguração:** 2007  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 5%

#### 40,0% do Shopping Boulevard



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Ancar Ivanhoé  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 28.948  
**Inauguração:** 1996  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 5%

#### 34,4% do Shopping Ilha Plaza



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Soul Malls  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.933  
**Inauguração:** 1992  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 4%

<sup>1</sup> Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2021

<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

SETEMBRO 2022

### 21,4% do Pátio Belém



**Localização:**  
Belém, PA  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m²):** 21.727  
**Inauguração:** 1993  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 4%

### 10,0% do Shopping Tacaruna



**Localização:**  
Recife, PE  
**Adm:** Tmall  
**ABL Total (m²):** 49.898  
**Inauguração:** 1997  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 3%

### 11,0% do Shopping Paralela



**Localização:**  
Salvador, BA  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m²):** 40.167  
**Inauguração:** 2009  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 3%

### 7,5% do West Shopping



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 44.234  
**Inauguração:** 1997  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 2%

### 7,3% do Shopping ABC



**Localização:**  
Santo André, SP  
**Adm:** AD Malls  
**ABL Total (m²):** 48.017  
**Inauguração:** 1996  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 2%

### 17,5% do Shopping Crystal



**Localização:**  
Curitiba, PR  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.140  
**Inauguração:** 1996  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 1%

### 7,5% do Center Shopping Rio

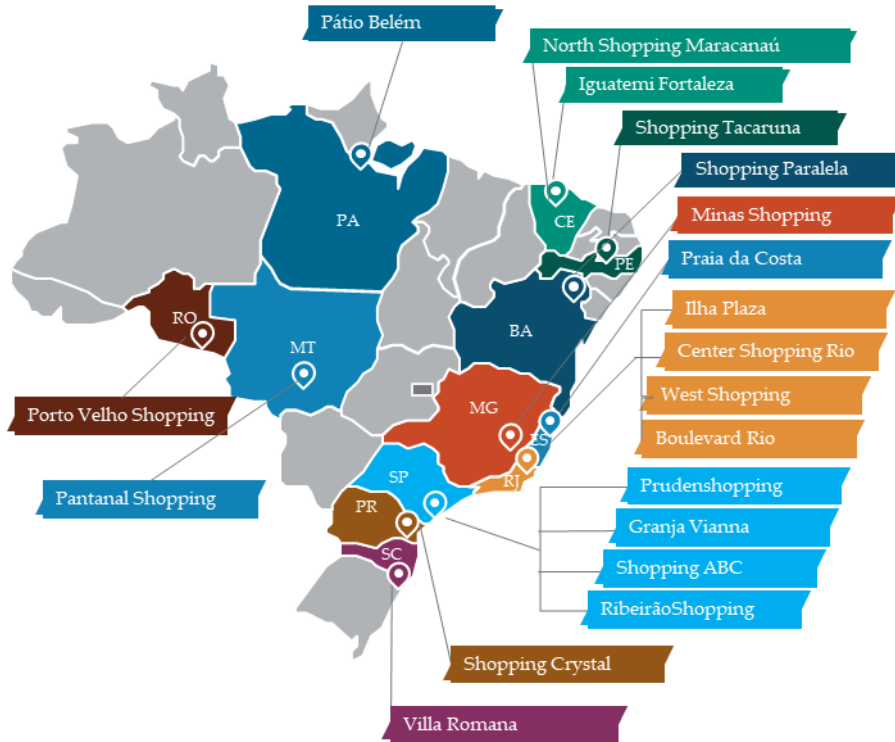


**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.144  
**Inauguração:** 2001  
**% NOI VISC<sup>1</sup>:** 1%

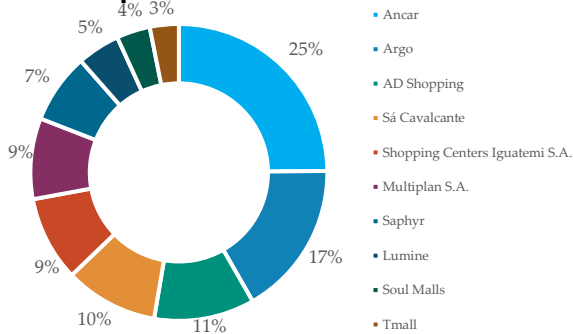
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

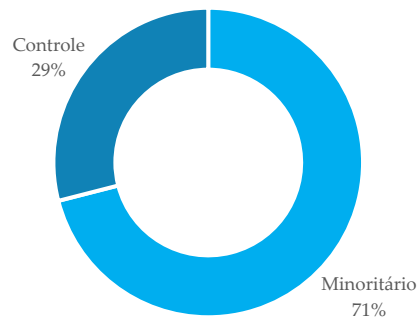
SETEMBRO 2022



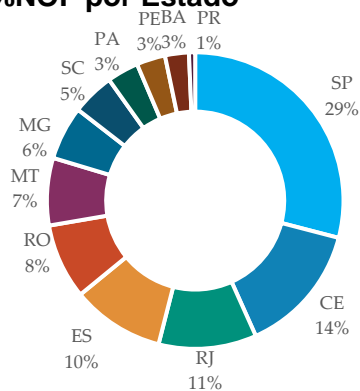
### %NOI<sup>1</sup> por Administrador



### %NOI<sup>1</sup> por Tipo de Participação



### %NOI<sup>1</sup> por Estado



### %NOI<sup>1</sup> por Ativo



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

## Glossário

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

## Contato RI

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

[ri@vincishopping.com.br](mailto:ri@vincishopping.com.br)

+55 21 2159 6225

PARA SE CADASTRAR NO MAILING CLIQUE AQUI.



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas

informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.



**RIO DE JANEIRO - BRASIL**

55 21 2159 6000  
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon  
22431-002 Rio de Setembro 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