

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

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

VINCI
partners

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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
9ª Emissão de Cotas do Vinci Shopping Centers FII	5
Vinci Shopping Centers FII passa a integrar carteira de índice internacional	5
Pré-pagamento integral CRI Campinas (Tranche 1)	5
Performance do Fundo	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos	6
Estimativa de Rendimentos	7
Rentabilidade	8
Negociação do Fundo na B3	9
Carteira do Fundo	10
Indicadores Operacionais	11
Shopping Centers	14
Glossário	16
Contato RI	16



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

SETEMBRO 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 (29-09-23)**
R\$ 117,83
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-23)**
R\$ 115,84
- **Quantidade de Cotas**
18.591.052
- **Número de Cotistas (30-09-23)**
263.961

- **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\$ 1,31/cota e distribuiu rendimentos de R\$ 0,92/cota no mês. Após esta distribuição, o Fundo ainda conta com R\$ 0,99/cota de resultado acumulado não distribuído, que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

353

9ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO (R\$ MM)

Conforme Anúncio de Encerramento de 02/10/2023, foi concluída a 9ª Emissão de Cotas do Fundo com captação total de R\$ 353 milhões, sendo R\$ 305 milhões para a Oferta Primária e R\$ 48 milhões na oferta secundária.

12,1

VOLUME MÉDIO DE NEGOCIAÇÃO (R\$ MM)

No mês de setembro, o volume médio de negociação das cotas do Fundo atingiu R\$ 12 milhões, seu maior nível histórico. Tal movimento foi influenciado, em parte, pelo rebalanceamento de um índice internacional, FTSE All-Cap, do qual o Fundo passou a fazer parte.

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 americano deu o tom para os demais mercados do mundo ao longo do mês de setembro. O principal evento foi a elevação nas taxas de juros longas americanas e os motivos para isso são vários.

Em primeiro lugar as taxas de juros foram pressionadas para cima em função do tamanho dos leilões do Tesouro americano. O déficit fiscal americano tem sido elevado, mas não houve uma mudança significativa nos últimos meses. A principal diferença foi a variação no Caixa do Tesouro (TGA). Durante a crise do *debt ceiling* (teto da dívida), dois fatores pressionavam a taxa de juros para baixo. Em primeiro lugar, tendo atingido o teto de dívida, o Tesouro não podia fazer novas emissões adicionais de títulos – portanto, a restrição na oferta de títulos pressionava a taxa para baixo. Adicionalmente, o déficit corrente era financiado com o caixa do Tesouro. Ao fazer isso, o Tesouro americano colocava mais dinheiro em circulação na economia, ampliando a liquidez e pressionando as taxas de juros para baixo. Desde que o limite de dívida foi elevado, o Tesouro voltou a emitir dívida nova. E, recentemente, essa emissão vem sendo feita não apenas para financiar o déficit fiscal corrente, mas também para recompor o caixa que havia sido completamente gasto na crise anterior. Em cerca de 2 meses, o caixa do Tesouro se elevou de quase zero para USD 681 bilhões, cerca de 3% do PIB americano. Esse excesso de emissão de títulos, somado a uma redução da liquidez na economia (aumento do TGA e QT do Fed), certamente está na raiz da elevação de taxas.

Muitas vezes um argumento técnico como o que descrevemos acima fica escondido atrás de uma narrativa de mais fácil compreensão. Nesse caso, foi a reunião do Fed de setembro – que curiosamente decidiu não elevar as taxas de juros do Fed Funds ao contrário do que havia ameaçado na reunião anterior (“Every meeting is a live meeting”). A ênfase do mercado foi no discurso de manter o Fed Funds elevado por um período longo. Essa comunicação, no entanto, estava presente no discurso do Fed há vários meses – mas o efeito sobre as taxas de juros da curva era menor porque a liquidez era abundante.

Felizmente o Fed deve ter alguns meses de inflação tranquila para poder observar com mais calma a evolução dos dados econômicos dos próximos meses. Os dados de atividade econômica, como o PIB, devem vir mais fortes. Curiosamente, apesar da elevação nas taxas de juros, o crescimento do PIB vem acelerando ao longo de 2023. Por outro lado, o mercado de trabalho começa a dar alguns sinais de desaquecimento. O ritmo de desaquecimento, porém, ainda parece muito lento para garantir menos pressão de custos para a economia no futuro. Observar a evolução desses dados ao longo dos próximos três meses será crucial para antecipar a atuação do Fed em 2024.

A magnitude da movimentação recente nas taxas de juros no mercado americano acabou por afetar os demais mercados globais. Os mercados desenvolvidos e emergentes, que vinham numa primeira fase resistindo a acompanhar a alta de juros americana, acabaram por fim se elevando significativamente. Esse movimento de alta nas taxas de juros longas acabou por derrubar as bolsas de diversos países. Um efeito colateral positivo desse movimento de alta de juros foi acender o alerta da estabilidade fiscal em diversos países. No Brasil, não foi diferente. Num momento em que o orçamento de 2024 vem sendo discutido pelo Congresso, a elevação global nas taxas de juros reafirmou a necessidade de um compromisso com a estabilidade fiscal de longo prazo. Enquanto muitos no Congresso e no governo queriam abandonar a meta de déficit primário zero, o Tesouro e o Ministério da Fazenda vêm insistindo em perseguir essa meta em 2024. Existe a possibilidade de que parte da receita futura relacionada à produção de petróleo (partilha e royalties) seja parcialmente antecipada (via colocação de bonds lastreados nessa receita futura).

O Banco Central também enfatizou na sua última comunicação do Copom a importância da estabilidade fiscal como fundamento principal que viabilize uma queda significativa nas taxas de juros. Essa comunicação do Banco Central, junto com o ambiente global, fez com que o mercado

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

elevasse a taxa de juros Selic terminal para cerca de 10,25% - esse número havia chegado a 8,75% no seu melhor momento. Obviamente, esse ajuste na taxa de juros terminal levou a uma queda na bolsa também.

É provável que o aperto de liquidez no mercado americano que descrevemos no início dessa carta tenha algum alívio. Com o caixa do Tesouro Americano de volta aos níveis normais, os leilões do Tesouro devem diminuir de tamanho em breve, reduzindo a pressão sobre os mercados. Adicionalmente, esperamos números de inflação benignos para os próximos meses, o que pode ajudar nessa normalização dos mercados. Como dissemos anteriormente, as próximas rodadas de dados sobre a economia americana serão cruciais para definir os próximos passos.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em setembro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,92/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 1,31/cota. Este resultado foi impactado pela conclusão da venda parcial do Iguatemi Bosque, que gerou um resultado não recorrente de R\$ 0,65/cota. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,99/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em agosto continuaram apresentando crescimento quando comparados ao mesmo mês em 2022. O NOI Caixa/m² apresentou crescimento de 10,2% na comparação do período e a taxa de ocupação manteve a tendência de alta apresentada nos últimos meses, atingindo o patamar de 93%. Além disso, os níveis de desconto e inadimplência líquida permanecem em patamares saudáveis, de 1,9% e 1,3% respectivamente.

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.

9ª Emissão de Cotas do Vinci Shopping Centers FII

Conforme [Anúncio de Encerramento](#) de 02/10/2023, foram subscritas e integralizadas 3.071.038 Cotas Ofertadas no âmbito da Oferta, sendo 2.652.636 cotas no âmbito da oferta primária e 418.402 cotas no âmbito da oferta secundária, considerando o exercício do Direito de Preferência e o exercício de Sobras e Montante Adicional, com preço unitário de emissão de R\$ 114,98 por Cota Ofertada, sem considerar a taxa de distribuição primária, perfazendo o montante total de: R\$ 353.107.949,24.

Vinci Shopping Centers FII passa a integrar carteira de índice internacional

Conforme [Fato Relevante](#) de 20/09/2023, o Fundo passou a integrar a carteira do índice internacional FTSE All-Cap.

Pré-pagamento integral CRI Campinas (Tranche 1)

No mês, realizamos o pré-pagamento integral do CRI Campinas (Tranche 1) no valor de R\$ 47 milhões, sem a incidência de multa. Este movimento foi negociado em conjunto com as vendas parciais dos ativos do Fundo com o objetivo de reduzir a sua alavancagem, levando-a para o patamar de 15,6% dos imóveis do Fundo.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

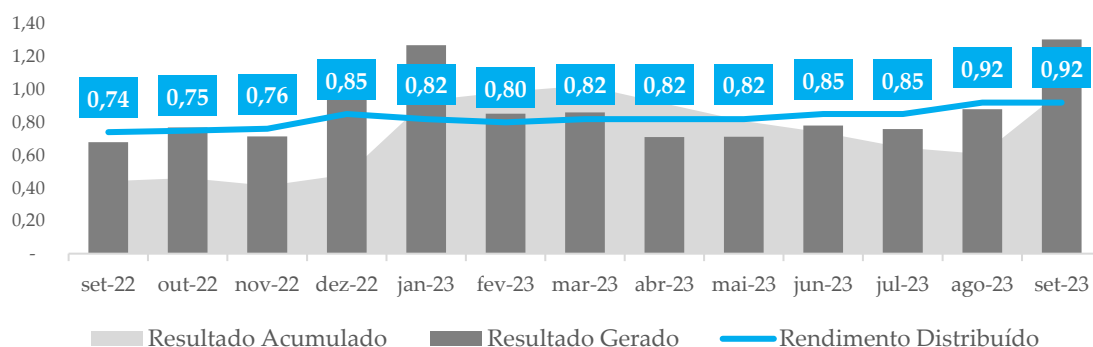
O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 24.270 mil, o equivalente a R\$ 1,31/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 19.182 mil, o equivalente a R\$ 1,03/cota. A conclusão da transação de venda parcial do Iguatemi Bosque gerou um resultado não recorrente para o Fundo de R\$ 0,65/cota e descontando a correção monetária decorrente do pagamento antecipado do CRI Campinas (Tranche 1), o resultado não recorrente do Fundo no mês foi de R\$ 0,54/cota.

O Fundo distribuiu em setembro o rendimento de R\$ 0,92/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 18.429 mil, o equivalente a R\$ 0,99/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	Setembro 2023 (R\$ mil)	Setembro 2023 (R\$/cota)	Acumulado 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	19.182	1,03	1,11	0,69
Resultado Financeiro	-2.130	-0,11	-0,16	-0,00
Receita Financeira	1.398	0,08	0,03	0,07
Despesa Financeira	-3.528	-0,19	-0,19	-0,07
Taxa de Administração	-2.542	-0,14	-0,12	-0,10
Administrador e Escriturador	-247	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.296	-0,12	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-318	-0,02	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	10.079	0,54	0,07	0,02
Resultado Total	24.270	1,31	0,90	0,60
Rendimentos a serem distribuídos	17.104	0,92	0,85	0,61

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	11.263	0,61
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	7.166	0,39
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	18.429	0,99

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

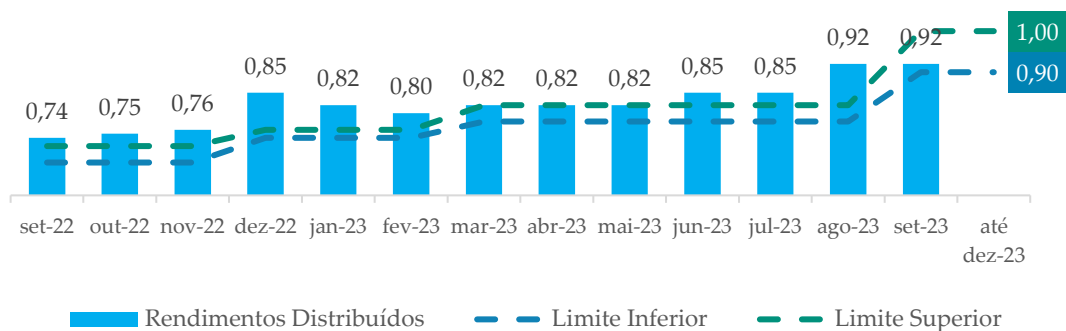
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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. **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 2023

Rentabilidade

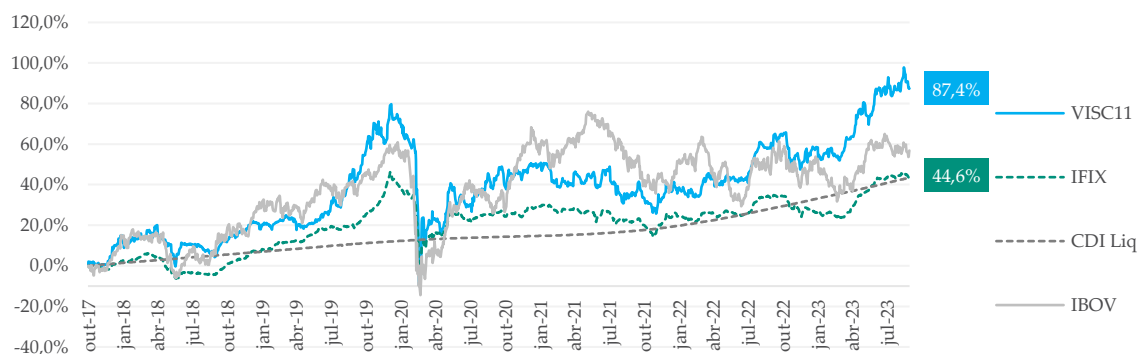
Rentabilidade	Setembro 23	Acumulado 2023	Desde a 8ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	119,84	105,37	115,76	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	117,83	117,83	117,83	117,83
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	-1,7%	11,8%	1,8%	17,8%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	8,2%	8,3%	69,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,9%	20,0%	10,1%	87,4%
IFIX ³	0,2%	12,3%	18,7%	44,6%
IBOVESPA ⁴	0,7%	6,2%	2,6%	56,9%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	-1,7%	9,5%	1,4%	14,3%
Rendimentos e Outros	0,8%	8,2%	8,3%	69,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-0,9%	17,7%	9,8%	83,8%
CDI Líquido ⁶	0,8%	8,5%	22,0%	43,4%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro cotada na B3 a R\$ 117,83, uma queda de 1,7% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou redução de 0,9% no mês, equivalente a 1,1 ponto percentual abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 87,4%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 44,6%. 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 83,8% representando 201,2% 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 agosto, 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

SETEMBRO 2023

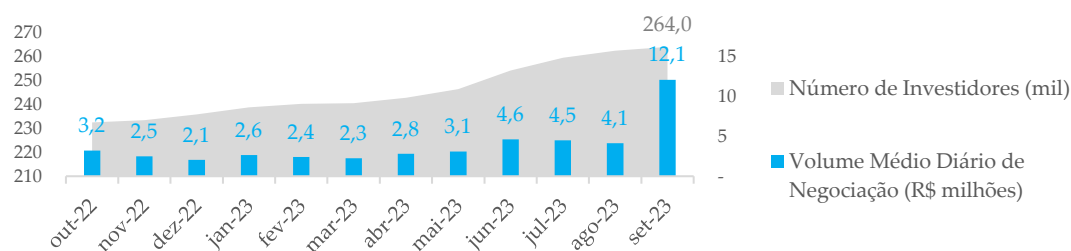
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 2023
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.207.687
Número de Cotistas	263.961
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	12.078
Giro (% de cotas negociadas no mês)	11%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 263.961 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\$ 12,1 milhões, o que representou um giro equivalente a 11% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

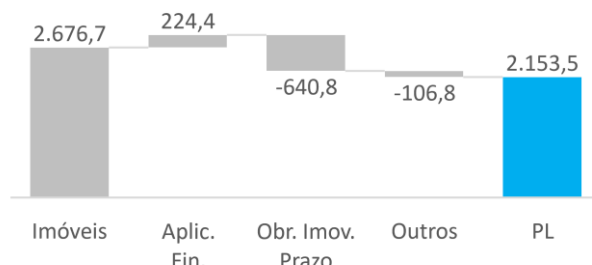
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 2,1 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,7 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 224,4 milhões, dos quais R\$ 221,1 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	2.676,7	144,0
Aplicações Financeiras	224,4	12,1
Obrigações Imóveis a Prazo	-640,8	-34,5
A Pagar / Receber	-106,8	-5,7
Patrimônio Líquido	2.153,5	115,8



Fonte: Administrador

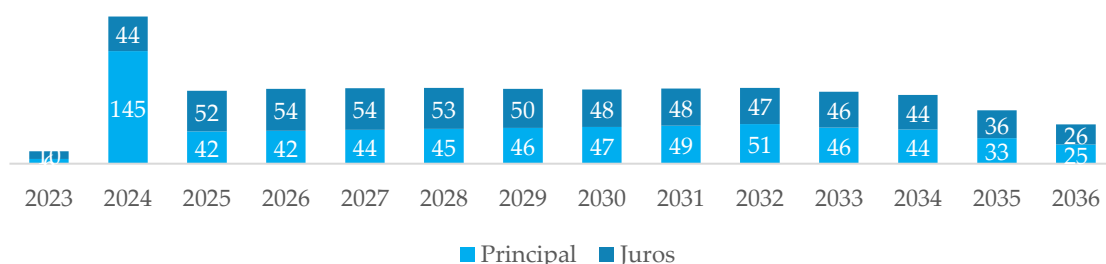
No mês de setembro, realizamos o pré-pagamento integral do CRI Campinas Tranche 1, sem multa, no montante de R\$ 47 milhões. Após a operação, o Fundo passa a ter obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 640,8 milhões e, líquidas das aplicações financeiras, R\$ 416,4 milhões, que representam 15,6% 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	471.849	74%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	94.787	15%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	37.241	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	19.941	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	11.130	2%
Tacaruna	n.a.	100% CDI	N/A ²	5.815	1%
Total		-	-	640.763	-

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 à prazo do Fundo (R\$ mm)



¹ Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

² Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

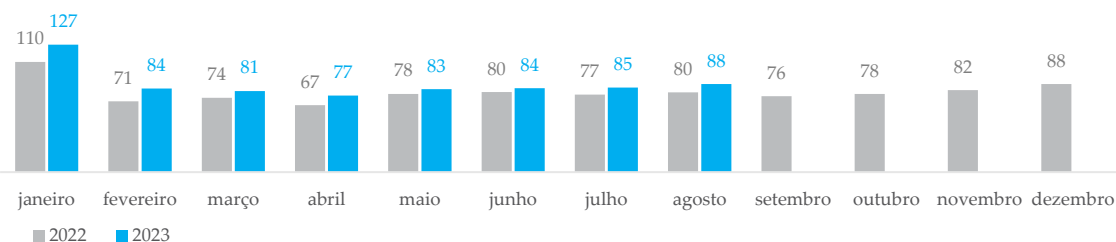
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de agosto foi de R\$ 88/m², um crescimento de 10,2% quando comparado com o mesmo período em 2022.

NOI/m²

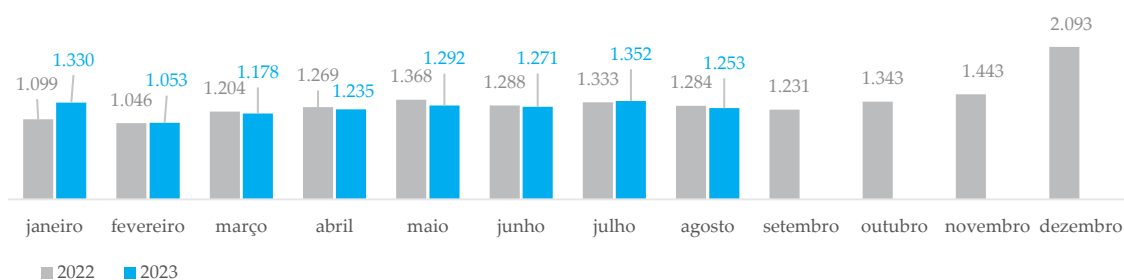


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.252,7/m², uma redução de 2,4% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

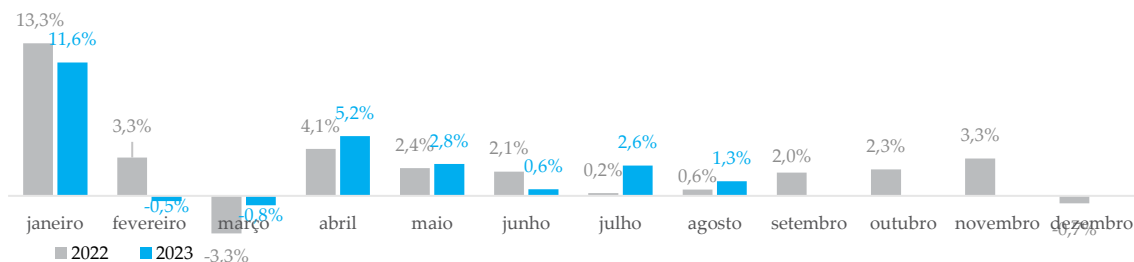
	Agosto 2023	% (2023 x 2022)	Acumulado do Ano	% (2023 x 2022)
Vendas Totais (R\$ MM)	282,8	9,0%	2.254,4	13,8%
Vendas Totais / m ²	1.252,7	-2,4%	1.244,6	0,7%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de agosto foi de 1,3%, um aumento de 0,7 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.



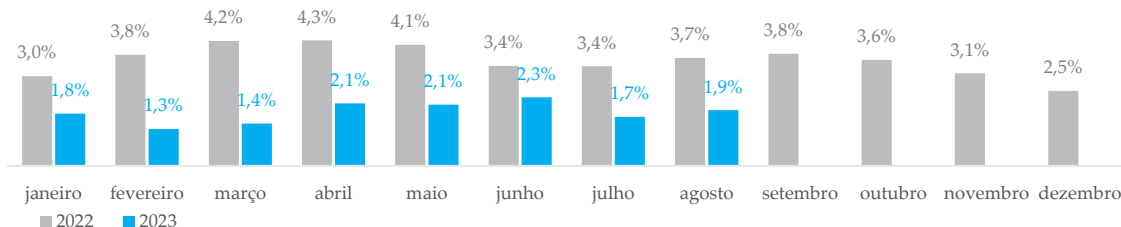
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

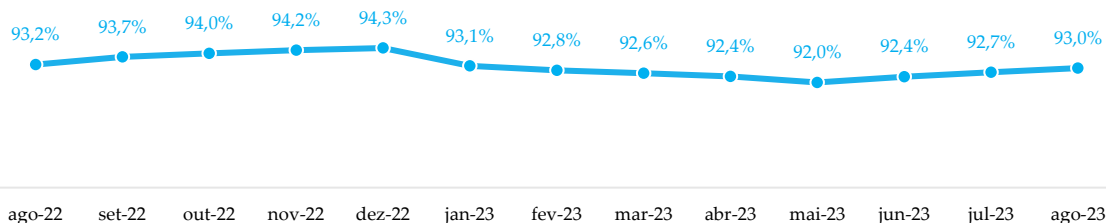
Descontos

Os descontos atingiram 1,9% do faturamento total do portfólio, uma redução de 1,8 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior.



Taxa de Ocupação

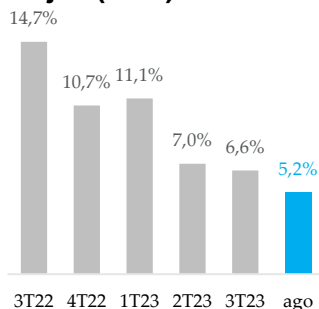
A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,0%, 0,3 ponto percentual acima do mês anterior.



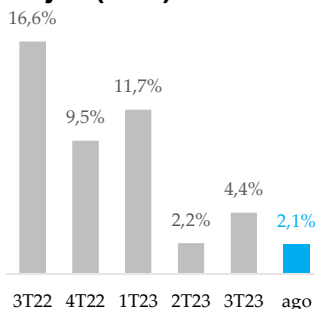
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de agosto apresentaram crescimento de 5,2%, 2,1% e 3,8%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

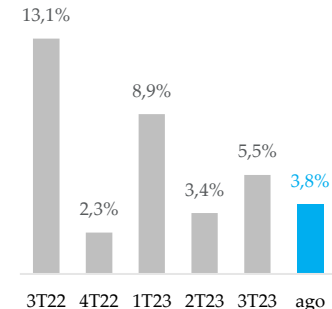
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)

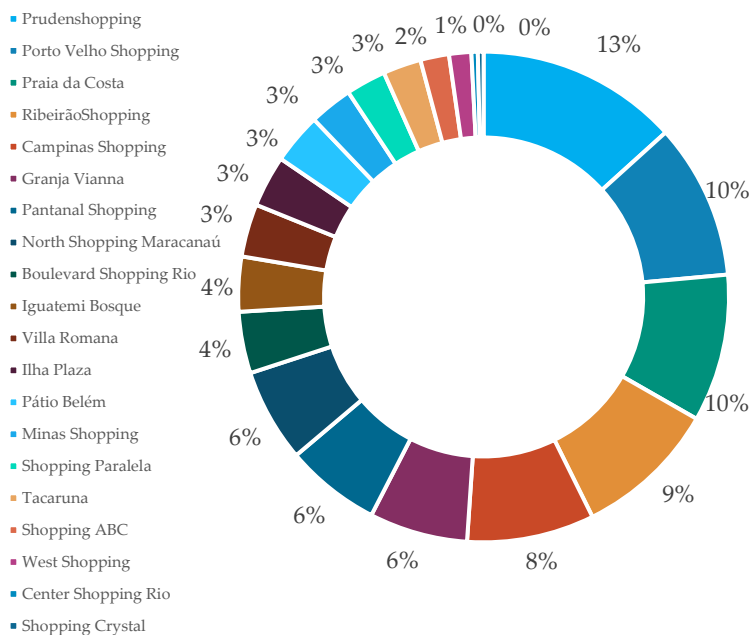


Vinci Shopping Centers FII – VISC11

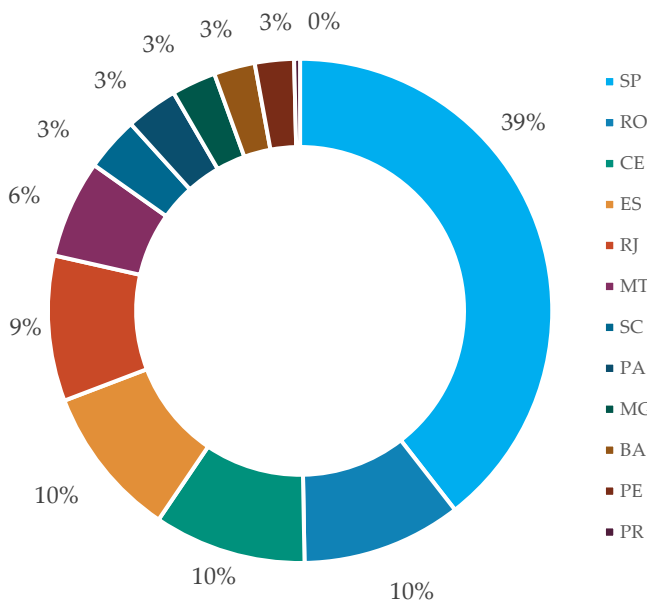
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

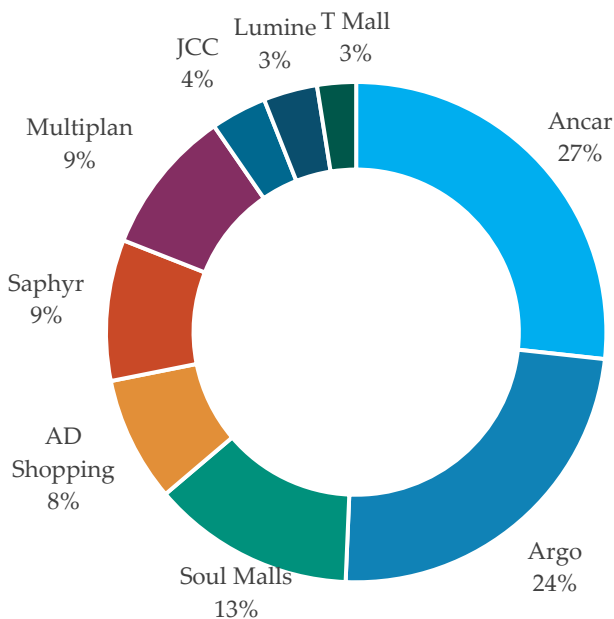
% NOI por Ativo



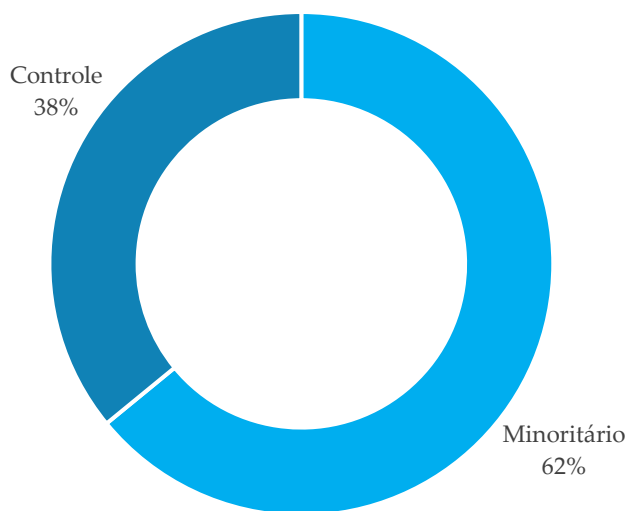
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

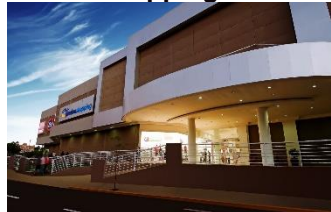
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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: 10%

RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
Stake VISC: 18,2%⁴
% NOI VISC¹: 9%

Campinas Shopping



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

Shopping 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%

Shopping Iguatemi Bosque³



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.
ABL Total (m²): 89.833
Inauguração: 1982
Stake VISC: 6,0%
% 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

SETEMBRO 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: 3%

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

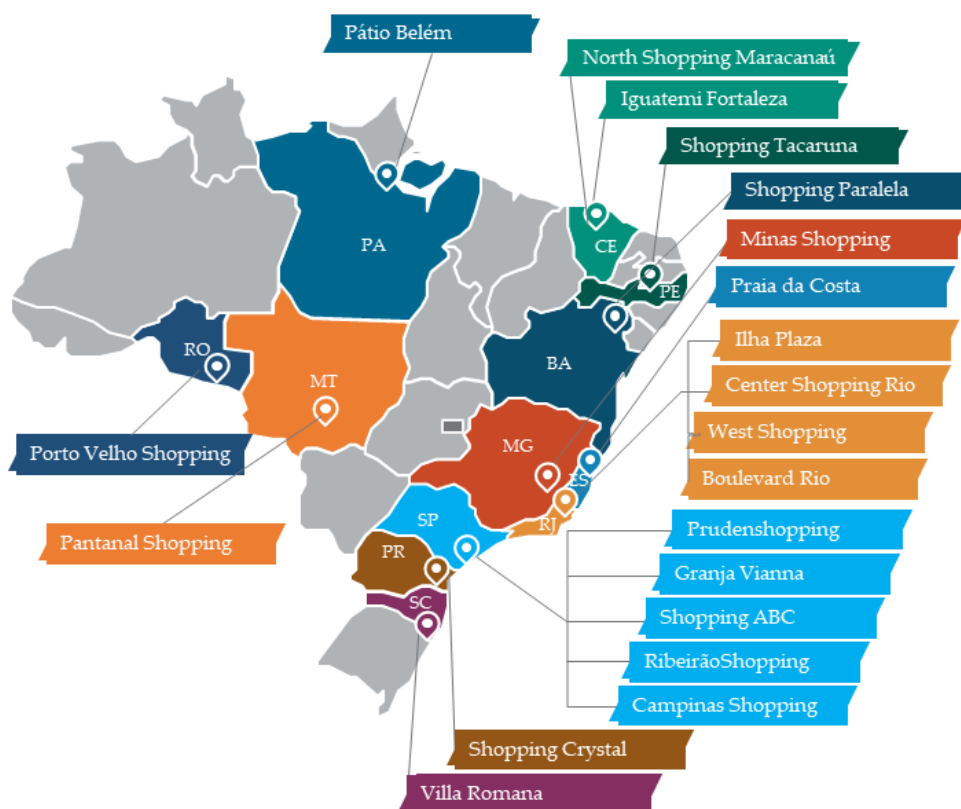


Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.144
Inauguração: 2001
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 0%

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

SETEMBRO 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 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