



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

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



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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
Conclusão da Venda do RibeirãoShopping	5
Vinci Shopping Centers FII Conclui a Aquisição de Participação em 3 Shoppings.....	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	18
Contato RI.....	18



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

OUTUBRO 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 (31-10-23)**
R\$ 116,15
- **Valor Patrimonial da Cota (31-10-23)**
R\$ 115,36
- **Quantidade de Cotas**
21.243.688
- **Número de Cotistas (31-10-23)**
268.009

- **Taxa de Administração²**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
Até R\$ 1 bilhão	1,35% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão até R\$ 2 bilhões	1,20% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 2 bilhões	1,05% a.a.

- **Taxa de Performance**
Não há.

Destaques

1,00 DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)³
O Fundo gerou e distribuiu R\$ 1,00/cota no mês. Após esta distribuição, o Fundo ainda conta com R\$ 0,87/cota de resultado acumulado não distribuído, que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

284 AQUISIÇÃO DE 3 ATIVOS (R\$ MM)
Em 24/10/2023, o Fundo concluiu a aquisição de 6% do Shopping Conjunto Nacional, 30% do Natal Shopping e 45% do Shopping Via Sul, pelo valor total de R\$ 283,8 milhões. Com as aquisições, o Fundo conclui a alocação dos recursos captados na 9ª emissão de cotas, adicionando 23 mil m² de ABL própria.

4,36 RESULTADO NÃO RECORRENTE (R\$/COTA)
No mês, o Fundo realizou a venda parcial do RibeirãoShopping, concluindo a alienação parcial de 3 ativos, que deverá gerar um resultado não recorrente de R\$ 4,36/cota até janeiro de 2025, já considerando a correção das parcelas a prazo por IPCA.



Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Mais uma vez os eventos no cenário internacional dominam as preocupações nos principais mercados no Brasil e no mundo. A experiência recente mostra que o medo das consequências das guerras sobre o mercado de commodities tem sido maior que o impacto de fato nos preços. Mais de um ano após o início da guerra da Ucrânia, o preço do trigo encontra-se significativamente abaixo dos valores observados antes do conflito. Da mesma forma, mais de duas semanas após o início do confronto em Israel, o preço do petróleo se manteve no nível do dia anterior aos ataques do Hamas. Obviamente isso não garante que essa estabilidade persistirá no futuro, mas é uma lembrança de que no mercado de commodities é sempre importante focar de fato na evolução da oferta e demanda dos produtos. Apesar de um corte importante na produção saudita e do início da recomposição da reserva estratégica americana, os preços do petróleo têm se mantido estáveis. Ainda assim, esse é um mercado que exige atenção e que tem o potencial de afetar o mercado de juros e, portanto, se propagar nos demais ativos.

Ainda nos mercados globais, outro destaque foi a alta nas taxas de juros longas – um movimento iniciado pelo mercado americano, mas que foi acompanhado pelos mercados de renda fixa globais. Apesar do Fed ter interrompido a alta na taxa do Fed Funds desde a reunião de julho, a curva longa de juros subiu por dois principais fatores. Em primeiro lugar, pelo fato de que a economia americana segue aquecida. No início de 2023 a expectativa do mercado para o crescimento era próxima de zero – “hard landing” era o tema da moda naquele momento. Esse valor foi subindo progressivamente ao longo do ano e hoje a expectativa do mercado para o crescimento em 2023 é de 2,2%. Por que o crescimento acelerou se a taxa de juros subiu? São vários fatores que explicam isso, como: (i) consumidores menos sensíveis à alta nos juros porque estão consumindo o excesso de poupança que acumularam durante a pandemia; (ii) política fiscal tem sido expansionista, na direção oposta do aperto monetário do Fed; (iii) aperto monetário vinha sendo compensado até recentemente pela curva invertida, pela bolsa em alta, pelo enfraquecimento do dólar e pelos spreads de crédito apertados. Em outras palavras, apesar da alta no Fed Funds, até recentemente as condições financeiras não estavam sendo restritivas. Esse último fator se reverteu no último mês.

Além do aquecimento da economia americana, um fator técnico também contribuiu para alta nas taxas de juros nos últimos meses. Em julho, com a resolução do problema do teto da dívida americana, o Tesouro voltou a emitir uma quantidade significativa de dívida (enquanto nos meses anteriores o Tesouro estava financiando o déficit utilizando o seu caixa de cerca de 4% do PIB). Quando o caixa chegou próximo a zero, e o limite da dívida foi aumentado, o Tesouro voltou a fazer leilões de títulos. Naquele contexto era necessário não apenas financiar o elevado déficit fiscal (cerca de 6,5% do PIB) mas também para recompor o caixa. Em apenas 3 meses o caixa do Tesouro subiu de muito próximo de zero para USD 868 bilhões (cerca de 4% do PIB americano). No passado Janet Yellen, então presidente do Fed e hoje secretária do Tesouro americano, apontou para USD 800 bilhões como o nível desejado de caixa, o que significa que o ritmo de emissões pode moderar nos próximos meses. Em outras palavras, o ritmo de alta nas taxas de juros longas pode também arrefecer, junto com dados econômicos que sugiram um crescimento mais moderado (depois de um crescimento de 4,7% no terceiro trimestre de 2023, a expectativa de crescimento americano no quarto trimestre é de 0,7%).

O Brasil foi obviamente impactado pelo movimento global nas curvas de juros. Um fator fundamental que vem ajudando o país nesse momento de incerteza global é a balança comercial. Em meados de 2022, o saldo da balança comercial brasileira era de USD 50 bilhões em 12 meses. Hoje, é de USD 91 bilhões. Esse aumento chega a quase 3% do PIB, em pouco mais de um ano. Ao analisarmos o saldo da balança comercial nos últimos três meses, realizando ajustes sazonais e anualizando os dados, observamos que o saldo anualizado nesse período já está em torno de USD 110 bilhões. O fluxo de entrada de dólares no câmbio comercial tem sido significativamente

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

maior do que o fluxo de saída no câmbio financeiro nos últimos meses, levando a um aumento na posição comprada em dólares dos bancos. Ao longo da crise do último mês o comportamento do Real foi muito mais estável do que aquele das demais moedas emergentes.

Ao analisar o passado, duas variáveis se destacam como as principais fiadoras da queda da inflação no Brasil. Em primeiro lugar, a taxa de juros real tem permanecido entre 7 e 8% nos últimos dois anos, nível claramente acima da taxa de juros real neutra. Em segundo lugar, a tendência de apreciação cambial nominal persistente ao longo dos últimos anos. Com a oferta de dólares vinda da balança comercial é possível que essa tendência persista no futuro próximo. A perspectiva de aumento significativo na produção de petróleo nos próximos anos permite antecipar uma perspectiva positiva para a balança comercial nesse período.

Claramente que esse equilíbrio pode ser quebrado se a situação fiscal se deteriorar significativamente a ponto de levar os investidores locais a aumentarem o fluxo de saída de dólares no mercado financeiro. Esse não parece ser o cenário com maior probabilidade no momento, mas a falta de seriedade com que o executivo vem tratando o compromisso com metas fiscais pode levar a um cenário de desconfiança com o crédito do Brasil caso um cenário global mais desafiador se coloque no futuro.

O cenário mais provável, no entanto, ainda vê uma tendência de apreciação lenta da taxa de câmbio nominal, que junto com os efeitos defasados de uma política monetária apertada nos últimos anos permite uma queda progressiva na taxa Selic. É possível que o ritmo de quedas se reduza em 2024, o que deve depender em parte da evolução das taxas de juros no mercado internacional em 2024. Ainda assim, atingir uma taxa de juro real em torno de 6% parece ser um primeiro objetivo possível. Com uma inflação anual em torno de 3,5 a 4%, essa taxa de juros real se traduziria numa taxa de juros nominal em torno de 9,5 a 10% ao ano. É possível que a queda seja maior, mais isso dependerá em parte da evolução do cenário global e da reação na taxa de inflação brasileira na medida em que ocorra a queda nas taxas de juros.

É evidente que a queda nos juros poderia ser ainda maior caso ficasse claro para o mercado o compromisso do governo com a estabilidade fiscal de longo prazo. Esse problema, infelizmente, não parece que será resolvido num futuro próximo e será uma incerteza que o mercado terá que conviver e, consequentemente, cobrar um prêmio de risco.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em outubro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 1,00/cota, mesmo valor do resultado gerado. Este resultado foi impactado positivamente pela conclusão da venda parcial do RibeirãoShopping, que gerou um resultado não recorrente de R\$ 0,31/cota no mês.. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,87/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em setembro continuaram apresentando crescimento quando comparados ao mesmo mês em 2022. O NOI Caixa/m² apresentou crescimento de 7,6% na comparação do período a taxa de ocupação manteve a tendência de alta apresentada nos últimos meses, atingindo o patamar de 93,5%, 0,5 ponto percentual superior ao mês anterior. Além disso, o nível de desconto permanece em patamar saudável, de 1,8%.

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

Conclusão da Venda do RibeirãoShopping

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 10/10/2023, o Fundo realizou a alienação de participação equivalente a 5,0% do RibeirãoShopping, concluindo assim a última venda referente à transação de R\$ 297,5 milhões objeto de [Fato Relevante](#) divulgado em 14/06/2023, onde o Fundo havia

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

anunciado um acordo para a alienação parcial de 3 shopping centers, sendo eles::

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

A Transação Consolidada representou um cap rate de 7,3%, levando-se em consideração o NOI caixa realizado dos 12 meses anteriores às suas negociações. Com a venda parcial do RibeirãoShopping, a Transação Consolidada foi integralmente concluída, tendo o Fundo recebido R\$ 73,9 milhões até a presente data e o restante será recebido, com correção por IPCA, conforme o seguinte cronograma:

- R\$ 124,3 milhões em janeiro de 2024;
- R\$ 44,1 milhões em julho de 2024; e
- R\$ 55,2 milhões em janeiro de 2025.

O ganho de capital gerado pela transação representa um resultado caixa extraordinário não recorrente de aproximadamente R\$ 86,8 milhões, o equivalente a R\$ 4,08/cota, levando-se em conta a nova base de cotas do Fundo após a liquidação da 9ª emissão. Considerando a estimativa da correção das parcelas a prazo por IPCA, o resultado gerado total pela transação até janeiro de 2025 deverá ser de R\$ 92,7 milhões, o equivalente a R\$ 4,36/cota. O resultado gerado pela transação irá compor a base de resultado futuro do fundo, devendo no mínimo 95% ser distribuído como rendimento aos cotistas

Vinci Shopping Centers FII Conclui a Aquisição de Participação em 3 Shoppings

Conforme [Fato Relevante](#) de 24/10/2023, o Fundo concluiu a aquisição dos seguintes shopping centers:

- 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 foi de R\$ 283,8 milhões, sendo R\$ 220,2 milhões pagos nesta data e o saldo de R\$ 63,6 milhões em outubro de 2024, sem incidência de correção monetária. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 8,9% para os próximos 12 meses e um *yield* de primeiro ano de 9,5% considerando apenas a parcela paga à vista.

Com as aquisições, o Fundo conclui a alocação dos recursos captados na 9ª emissão de cotas, encerrada em 02 de outubro de 2023, adicionando 23 mil m² de ABL própria. Dessa forma, o Fundo passa ter 23 shopping centers, com 250 mil m² de área bruta locável, distribuídos em 14 estados com presença em todas as regiões do país, administrados por 9 administradoras distintas, fortalecendo a tese de diversificação do Fundo. Além disso, o VISC permanecerá sendo o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

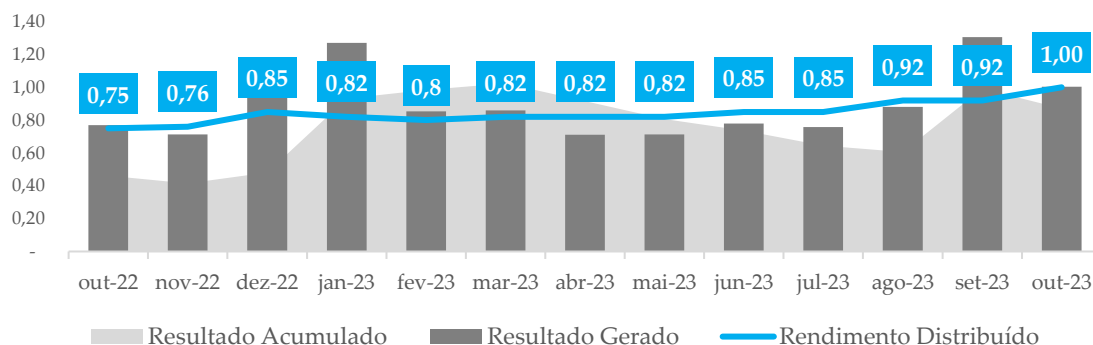
O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 21.323 mil, o equivalente a R\$ 1,00/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 18.262 mil, o equivalente a R\$ 0,86/cota. A conclusão da transação de venda parcial do RibeirãoShopping gerou um resultado não recorrente para o Fundo de R\$ 0,31/cota, em função do recebimento da primeira parcela, à vista.

O Fundo distribuiu em outubro o rendimento de R\$ 1,00/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 18.508 mil, o equivalente a R\$ 0,87/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	Outubro 2023 (R\$ mil)	Outubro 2023 (R\$/cota)	Acumulado 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	18.262	0,86	1,09	0,69
Resultado Financeiro	-1.073	-0,05	-0,15	-0,00
Receita Financeira	2.263	0,11	0,04	0,07
Despesa Financeira	-3.336	-0,16	-0,19	-0,07
Taxa de Administração	-2.230	-0,10	-0,12	-0,10
Administrador e Escriturador	-236	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.994	-0,09	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-141	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	6.506	0,31	0,10	0,03
Resultado Total	21.323	1,00	0,91	0,61
Rendimentos a serem distribuídos	21.244	1,00	0,86	0,61

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	18.429	0,87
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	79	0,00
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	18.508	0,87

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

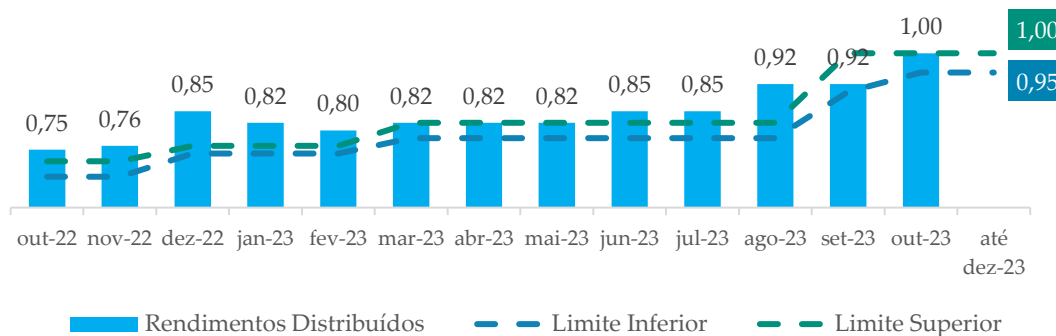
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

Estimativa de Rendimentos

Com a conclusão das 3 vendas parciais, estimamos uma distribuição mensal de rendimentos entre R\$ 0,95 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

OUTUBRO 2023

Rentabilidade

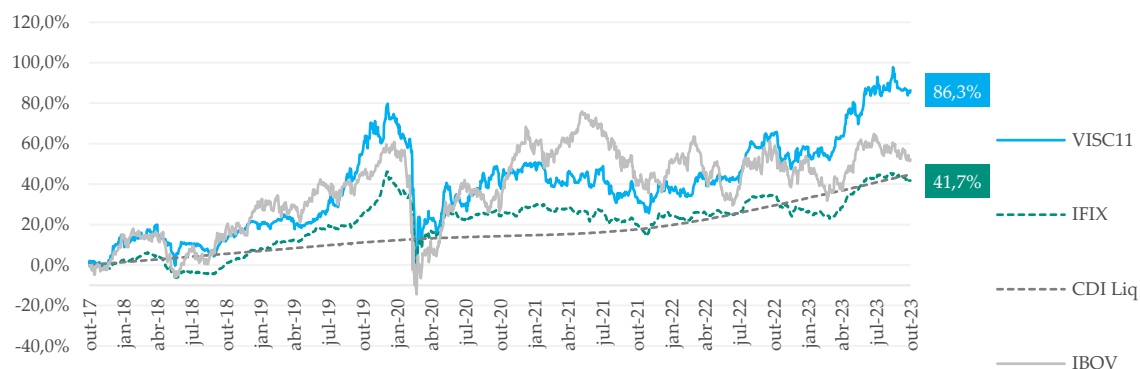
Rentabilidade	Outubro 23	Acumulado 2023	Desde a 9ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	117,83	105,37	117,09	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	116,15	116,15	116,15	116,15
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	-1,4%	10,2%	-0,8%	16,2%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	9,1%	0,9%	70,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,6%	19,3%	0,1%	86,3%
IFIX ³	-2,0%	10,1%	-1,3%	41,7%
IBOVESPA ⁴	-2,9%	3,1%	-1,7%	52,3%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	-1,4%	8,2%	-0,8%	12,9%
Rendimentos e Outros	0,8%	9,1%	0,9%	70,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-0,6%	17,3%	0,1%	83,1%
CDI Líquido ⁶	0,8%	9,4%	0,8%	44,7%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro cotada na B3 a R\$ 116,15, uma queda de 1,4% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou redução de 0,6% no mês, equivalente a 1,4 ponto percentual acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 86,3%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 41,7%. Para o caso de investidores pessoa física, simulamos a rentabilidade líquida do Fundo e comparamos com a rentabilidade líquida do CDI. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo desde o seu IPO foi de 83,1% representando 185,8% 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 setembro, 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

OUTUBRO 2023

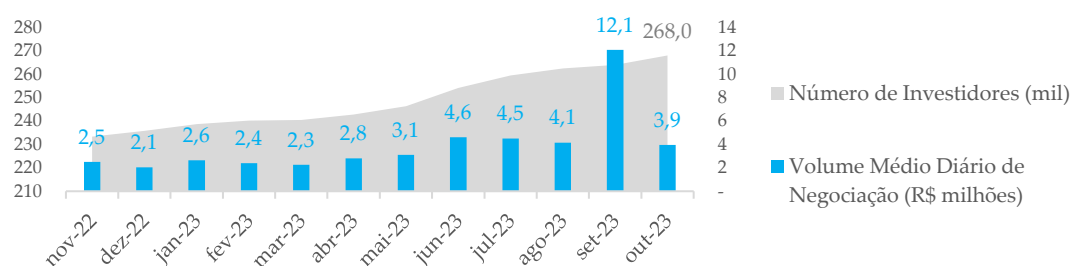
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 2023
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.488.698
Número de Cotistas	268.009
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.218
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 268.009 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 2,5 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 3,2 milhões, o que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

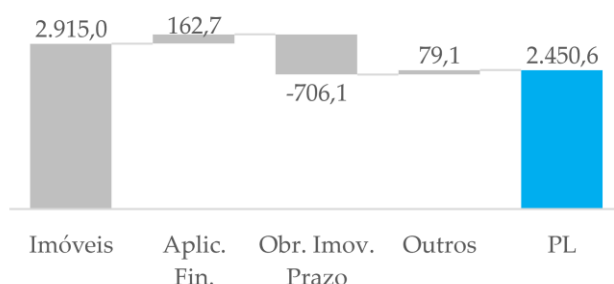
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 2,5 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,9 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 162,7 milhões, dos quais R\$ 159,5 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 3,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	2.915,0	137,2
Aplicações Financeiras	162,7	7,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-706,1	-33,2
A Pagar / Receber	79,1	3,7
Patrimônio Líquido	2.450,6	115,4



Fonte: Administrador

O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 866,9 milhões, já considerando as previsões de pagamento de *earnouts* e, líquidas das aplicações financeiras e parcelas a prazo das vendas de ativos, R\$ 480,7 milhões, que representam 16,5% dos imóveis do Fundo.

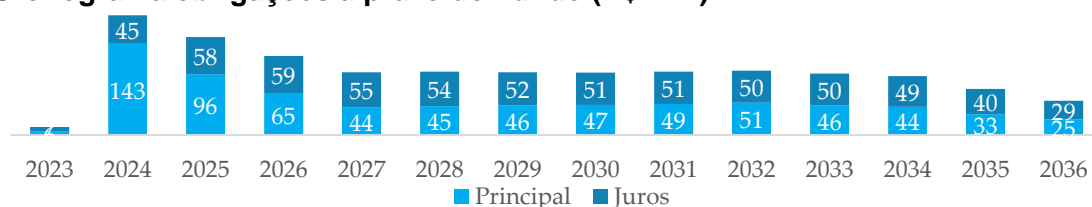
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	473.649	67%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	95.017	13%
Via Sul	-	-	out/24	63.655	9%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	37.176	5%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ²	mai/29	19.781	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ²	mar/27	10.984	2%
Tacaruna	-	100% CDI	- ³	5.873	1%
Total		-	-	706.136	-

O Fundo possui obrigações de *earnouts* referentes às aquisições do RibeirãoShopping e do Portfólio Ancar, que somam R\$ 129,7 milhões, para janeiro de 2024. Com o recebimento do orçamento de NOI do Praia da Costa para 2024, foi estimada a previsão de *earnout* referente à sua aquisição, no valor de R\$ 31,1 milhões, a ser pago em janeiro de 2025. Essa estimativa passa a compor o patrimônio líquido do Fundo a partir do mês de outubro e poderá ser atualizada conforme performance do shopping até dezembro de 2024.

Estimativa de Earnouts	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar	jan/24	92.152	57%
RibeirãoShopping	jan/24	37.500	23%
Praia da Costa	jan/25	31.121	19%
Total	-	160.774	-

Durante os próximos 12 meses, o Fundo possui R\$ 142,7 milhões em obrigações, além da expectativa de recebimento de R\$ 168,4 milhões das vendas de imóveis a prazo.

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



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

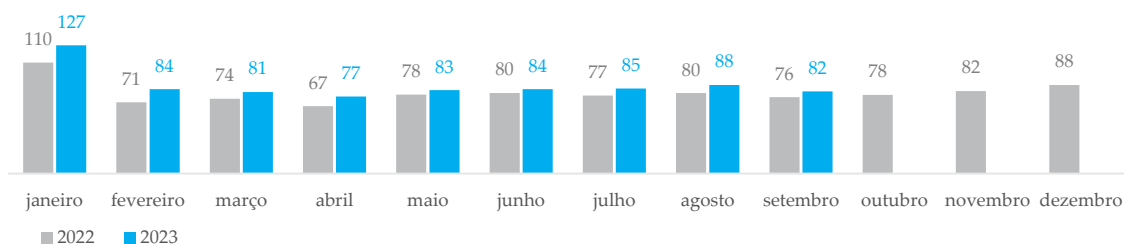
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de setembro foi de R\$ 82/m², um crescimento de 7,6% quando comparado com o mesmo período em 2022.

NOI/m²

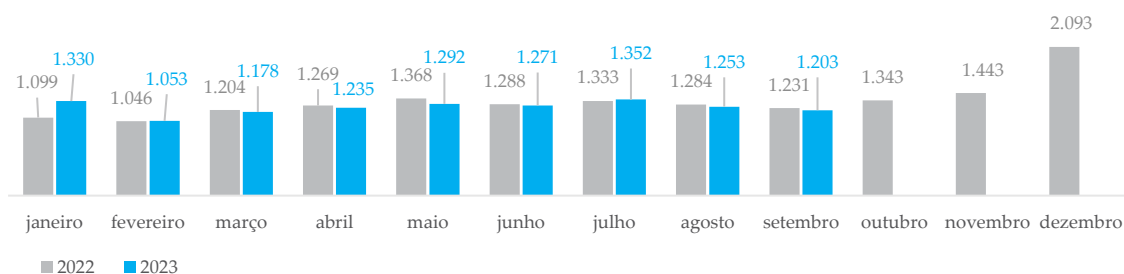


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.202,9/m², uma redução de 2,3% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

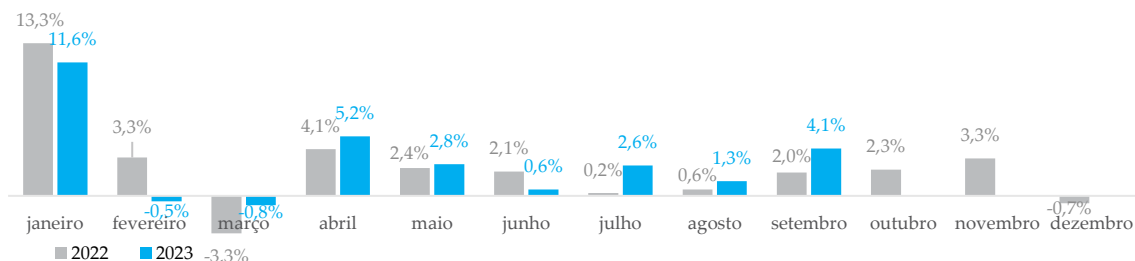
	Setembro 2023	% (2023 x 2022)	Acumulado do Ano	% (2023 x 2022)
Vendas Totais (R\$ MM)	269,8	8,6%	2.524,2	13,2%
Vendas Totais / m²	1.202,9	-2,3%	1.240,0	0,3%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de setembro foi de 4,1%, um aumento de 2,1 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.



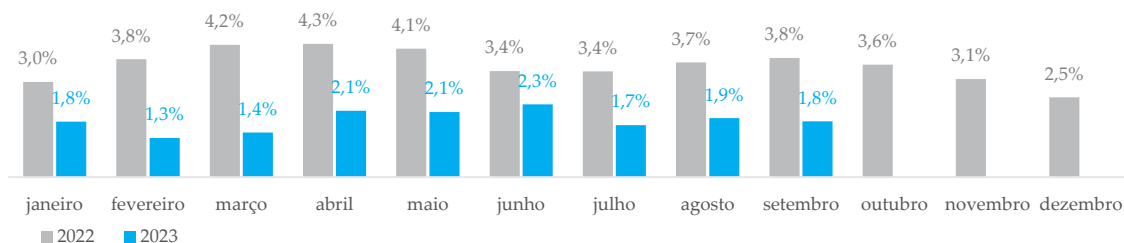
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

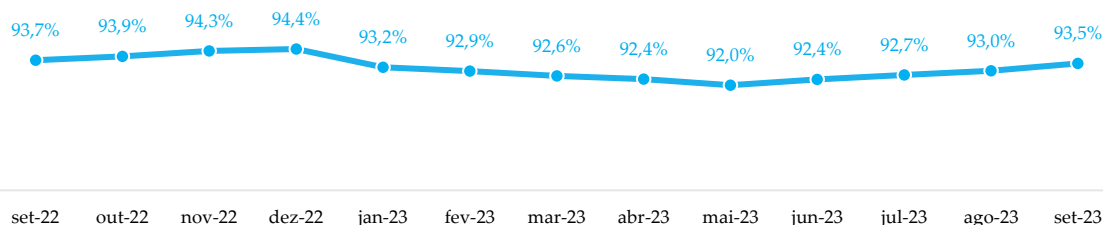
Descontos

Os descontos atingiram 1,8% do faturamento total do portfólio, uma redução de 2,0 pontos percentuais em relação ao mesmo mês do ano anterior.



Taxa de Ocupação

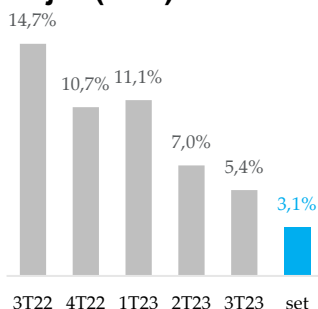
A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,5%, 0,5 ponto percentual acima do mês anterior.



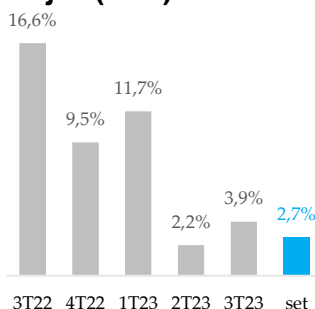
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de setembro apresentaram crescimento de 3,1%, 2,7% e -2,0%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

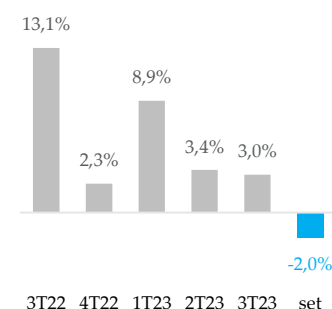
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)

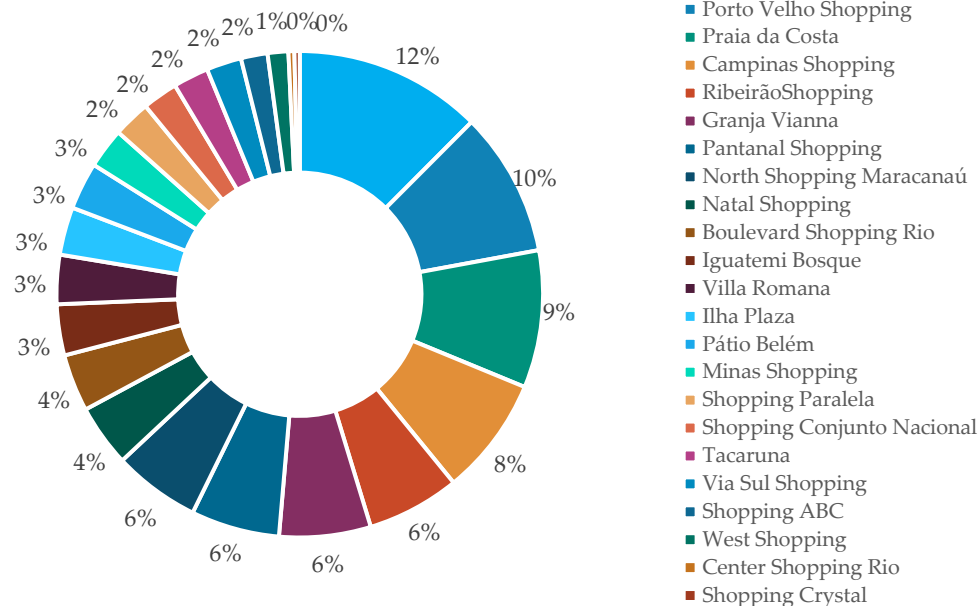


Vinci Shopping Centers FII – VISC11

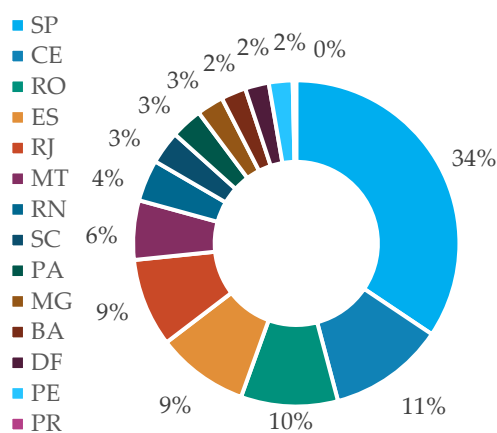
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

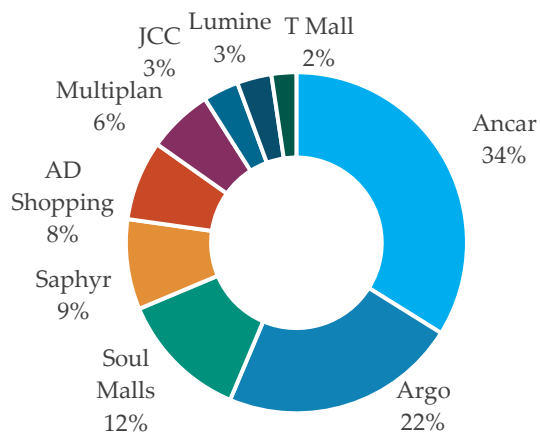
% NOI por Ativo



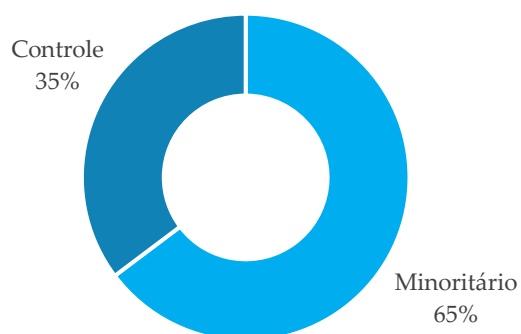
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 23 shoppings em 14 diferentes estados, administrados por 9 administradoras distintas, totalizando 250 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%

Campinas Shopping



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

RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
Stake VISC: 18,2%⁴
% NOI VISC¹: 6%

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%

Natal Shopping



Localização:
Natal, RN
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 28.332
Inauguração: 1992
Stake VISC: 30,0%
% NOI VISC¹: 4%

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: 3%

Villa Romana Shopping⁵



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 22.439
Inauguração: 2007
Stake VISC: 20,0%
% 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

OUTUBRO 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%

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 Conjunto Nacional



Localização:
Brasília, DF
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 43.271
Inauguração: 1971
Stake VISC: 6%
% NOI VISC¹: 2%

Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 49.898
Inauguração: 1997
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

Via Sul Shopping



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 26.018
Inauguração: 2008
Stake VISC: 45,0%
% 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



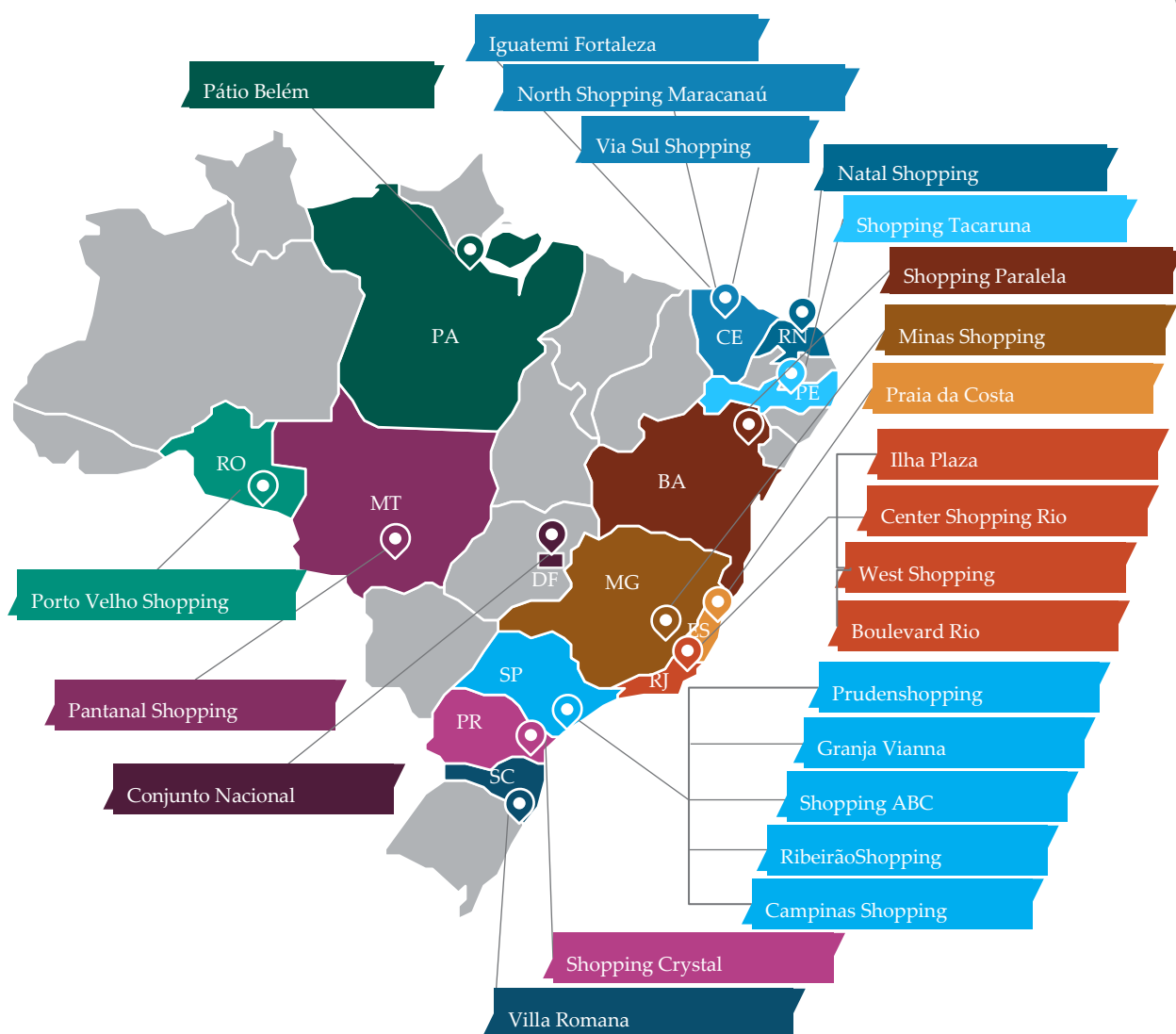
Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.140
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2023

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2023



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 Outubro 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