

# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

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

**VINCI**  
partners

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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> (29-12-22)**  
R\$ 105,37
- **Valor Patrimonial da Cota (30-12-22)**  
R\$ 123,87
- **Quantidade de Cotas**  
18.591.052
- **Número de Cotistas (30-11-22)**  
235.826
- **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

**0,85** DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)<sup>3</sup>  
O Fundo distribuiu rendimentos de R\$ 0,85/cota no mês e gerou R\$ 0,94/cota. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com R\$ 0,48/cota de resultado acumulado, que poderá ser usado em distribuições futuras.

**304,5** VOLUME DE TRANSACIONADO (R\$ MILHÕES)  
No mês de dezembro, a aquisição do Campinas Shopping a um cap rate de 9,5% e venda do Minas Shopping a um cap rate de 6,8% reforçam um dos principais pilares do Fundo: a gestão ativa.

**7,4%** REAVALIAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO (%)  
Os ativos do Fundo foram avaliados a mercado, resultando em valor 5,86% acima do seu valor contábil, o que totaliza variação positiva de 7,39% no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 28/12/2022.

### Comentários do Gestor

#### Cenário Macroeconômico

O ano de 2023 promete novidades importantes no cenário macroeconômico, tanto no Brasil quanto no exterior. As expressivas altas nas taxas de juros americanas em 2022 colocaram os mercados de risco sob tensão ao longo de todo o ano. A inflação americana começou a mostrar sinais de moderação no final de 2022 e esperamos que essa tendência continue ao longo de 2023. Esse fator torna a perspectiva de juros para o ano de 2023 mais positiva e pode ser um importante vento a favor para os ativos não só dos Estados Unidos, mas do mundo em geral.

No cenário doméstico, a mudança de direção da política econômica promete ser radical. Apesar do governo Lula ter recém começado, o direcionamento já foi dado com a aprovação da PEC da transição que permite gastos adicionais entre 1,5 e 2% do PIB. Apesar do limite de um ano, a maior parte dos gastos deve ter caráter permanente e uma eventual redução nos gastos nos anos seguintes parece muito pouco provável. O orçamento foi aprovado com um déficit primário de 2,3% do PIB para 2023, contrastando com o superávit primário de 0,5% do PIB que deve encerrar 2022. A primeira reação do mercado foi precificar os desafios de rolagens da dívida que o Tesouro terá no futuro com uma dívida que promete acelerar em termos de percentual do PIB. Em outras palavras, a curva de juros que chegou a antecipar cortes superiores a 2%, não indica mais quedas e até mesmo projeta algumas altas de juros mais à frente. Esse seria um cenário de piora rápida das condições macroeconômicas. Entretanto, é possível que este não seja o cenário mais factível porque não considera o provável aumento de impostos.

Recentemente, apesar da aprovação de um orçamento com um déficit primário de 2,3% do PIB em 2023, o novo ministro da Fazenda disse que o número que de fato será executado ao longo do ano será menor. Isso deve se dar em função de um pacote de aumento de impostos que pode ser anunciado ainda no primeiro trimestre de 2023. A volta da CPMF com uma alíquota de 0,32% geraria uma arrecadação de 1,2% do PIB (aproximadamente R\$120 bilhões) por ano. O imposto sobre dividendos (sem reduzir a atual alíquota do IRPJ) geraria uma receita adicional de 0,3% do PIB. Tendo criado o aumento dos gastos antecipadamente, agora o governo deve tentar jogar a responsabilidade do ajuste fiscal em cima do Congresso – ou se aprova o aumento de impostos, ou a dívida pública entra numa trajetória de alta significativa.

A médio prazo é mais provável que o governo procure eliminar o teto de gastos (que sim, ainda existe) e substitua o teto por uma meta de resultado primário. Com uma meta de resultado primário, o governo poderá aproveitar eventuais surpresas no aumento da receita tributária e aumentar os gastos públicos ao longo do ano. Sob o regime do teto de gastos, as eventuais surpresas no aumento da arrecadação viram uma queda na dívida pública.

A curto prazo, os efeitos do aumento de gastos públicos ainda podem ter resultado positivo sobre a atividade – os efeitos colaterais negativos levam algum tempo para aparecer. Por isso não acreditamos num cenário de crescimento ruim já em 2023. Com o carregamento estatístico de 2022 ajudando com cerca de 1% de crescimento e com a safra de grãos crescendo em torno de 15%, acreditamos que o crescimento em 2023 possa ultrapassar 2%, embalado adicionalmente pelos efeitos de curto prazo da expansão fiscal.

Resumindo, o mercado parece ter precificado os ativos no Brasil um cenário de piora econômica rápida. Quando ficar mais claro que o quadro mais provável é o de uma piora lenta, com um desequilíbrio fiscal menor do que imaginado inicialmente e até mesmo com algum crescimento em 2023, é possível que as taxas de juros longas cedam e que o mercado de renda variável se recupere. A médio prazo, no entanto, o cenário mais provável é o de uma demanda forte impulsionada pela expansão fiscal, mas a oferta crescendo menos em função da taxa do setor privado. Portanto, a médio prazo, com mais demanda e menos oferta acreditamos que a taxa de inflação ficará pressionada para cima.

A atual transição entre governos tem uma diferença importante. Pela primeira vez o presidente

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

do Banco Central ficará até o segundo ano do atual governo, quando então será substituído por alguém escolhido pelo governo Lula. Portanto, para os próximos dois anos, é racional esperar um comprometimento maior com o cumprimento da meta de inflação. Isso quer dizer que em face de uma política fiscal expansionista, podemos esperar a manutenção de juros reais elevados e um alto custo de oportunidade para bolsa e para a compra de dólar. Esse cenário pode se alterar radicalmente na segunda metade do governo Lula dependendo da escolha do próximo presidente do Banco Central. Hipoteticamente, caso seja alguém que o mercado considere mais leniente com o não cumprimento das metas de inflação, o cenário para alocação de investimentos pode se alterar radicalmente. Mas esse é um problema que será colocado mais à frente. Ao longo dos próximos meses será fundamental avaliar as primeiras medidas do governo e observar o grau de comprometimento de fato com a responsabilidade fiscal. A partir desses primeiros meses vamos poder tornar o cenário que discutimos acima mais preciso tanto no que tange à direção quanto ao timing.

### Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em dezembro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,85/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,94/cota. Após essa distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,48/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em novembro continuaram apresentando a tendência de crescimento observada ao longo de 2022. As vendas totais/m<sup>2</sup> apresentaram um aumento de 19,5% 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 novembro de 2019 observamos um crescimento de 3,5%. Além disso, o NOI Caixa/m<sup>2</sup> apresentou crescimento de 16,7% quando comparado ao mesmo mês de 2021 e, quando comparamos os mesmos shoppings, em relação novembro de 2019, observamos um crescimento de NOI Caixa/m<sup>2</sup> de 33,4%.

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

### Conclusão da aquisição de 55,0% do Campinas Shopping

Conforme [Fato Relevante](#) de 08/12/2022, o Fundo concluiu a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping (“Aquisição”), localizado em Campinas, SP, com área bruta locável total de 36.165 m<sup>2</sup>. O valor total da Aquisição foi de R\$ 226.270.000,00, representando um cap rate de 9,50% para os próximos 12 meses.

Com a aquisição, o Fundo passa a deter 20 shopping centers em seu portfólio. Além disso, a compra do Campinas Shopping, que passa a representar a terceira maior contribuição de NOI ao portfólio do Fundo, é a quarta aquisição de controle de um shopping pelo Fundo. Após a transação, o VISC passa a ter seu NOI com 35% de concentração no estado de SP e 36% em participações de controle. O VISC permanece sendo o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings e o único fundo imobiliário de shopping centers listado na B3 com presença em todas as regiões do país.

### Conclusão da venda de 9,1393% do Minas Shopping

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 12/12/2022, o Fundo concluiu com sucesso a venda de fração imobiliária de 9,1393% do Minas Shopping, localizado Belo Horizonte, Minas Gerais.

O valor total da venda foi de R\$ 78.234.754,00, 10,8% acima do valor patrimonial marcado na carteira do Fundo que é baseado em laudo de avaliação. A transação representa um cap rate, levando-se em consideração o NOI caixa realizado dos últimos 12 meses terminados em agosto, de 6,8%.

O Fundo adquiriu o Minas Shopping em julho de 2019 a um cap rate de primeiro ano, estimado à

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

época, de 8,0%. Com esta transação, o Fundo, que possuía 19,1393% do ativo, passa a ter 10,0% de participação nele. O ganho de capital gerado pela venda resultou em um resultado caixa extraordinário não recorrente de aproximadamente R\$ 8,3 milhões, o equivalente a R\$ 0,44/cota.

### Reavaliação dos ativos do Fundo

Conforme [Fato Relevante](#) de 29/12/2022, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Newmark, resultando em valor 5,9% superior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 7,4% no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 28/12/2022.

As versões finais dos laudos de avaliação serão disponibilizadas oportunamente no [site do Fundo](#).

### Resultado não recorrente e situação atual do caixa do Fundo

No mês de dezembro, a conclusão da venda parcial do Minas Shopping trouxe um resultado de ganho de capital positivo de R\$ 0,44/cota. Ainda no mês, o Fundo antecipou o pagamento da 3ª e última parcela do Shopping Praia da Costa que estava prevista para setembro de 2023 e era corrigida a CDI, gerando uma despesa financeira não recorrente de R\$ 0,23/cota. Estes efeitos combinados resultaram em um resultado positivo não recorrente no mês de R\$ 0,21/cota. O pagamento da última parcela do Praia da Costa impactaria o resultado do Fundo em 2023 e sua antecipação eliminou o último efeito não recorrente relevante que estava previsto para acontecer.

Após as movimentações apresentadas, o caixa do Fundo ao final de 2022 foi de aproximadamente R\$ 80 milhões. As obrigações para os próximos 12 meses totalizam R\$ 9,5 milhões, representando apenas 12% da disponibilidade de caixa do Fundo, o que reforça a boa gestão de liquidez da carteira.

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

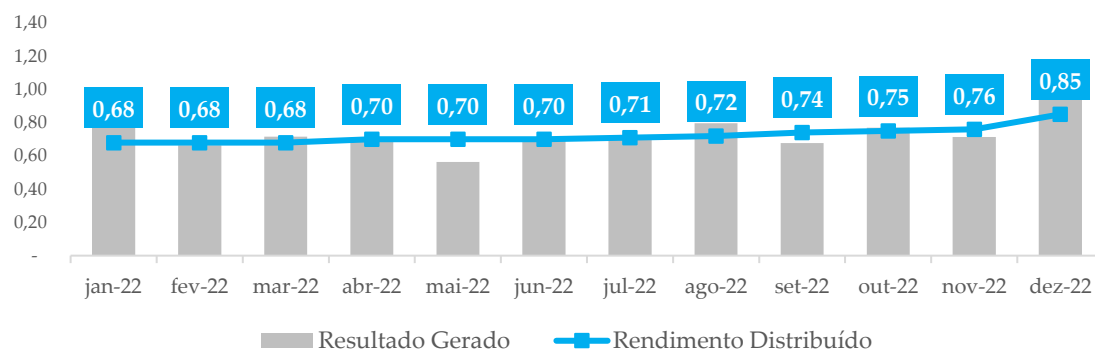
O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 17.435 mil, o equivalente a R\$ 0,94/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 18.319 mil, o equivalente a R\$ 0,99/cota. A conclusão da venda parcial do Minas Shopping gerou um resultado não recorrente de R\$ 0,44/cota que, subtraído da despesa financeira da antecipação da 3ª parcela do Praia da Costa, prevista para setembro de 2023, representa um resultado não recorrente de R\$ 0,21/cota. Desconsiderando estes efeitos, o resultado recorrente gerado pelo Fundo foi de R\$ 0,73/cota.

O Fundo distribuiu em dezembro o rendimento de R\$ 0,85/cota, e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 8.957 mil, o equivalente a R\$ 0,48/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	Dezembro 2022 (R\$ mil)	Dezembro 2022 (R\$/cota)	Acumulado 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	18.319	0,99	0,99	0,63
Resultado Financeiro	-2.437	-0,13	-0,13	0,02
Receita Financeira	541	0,03	0,01	0,08
Despesa Financeira	-2.978	-0,16	-0,14	-0,06
Taxa de Administração	-1.942	-0,10	-0,11	-0,09
Administrador e Escriturador	-247	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-1.695	-0,09	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-378	-0,02	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	3.873	0,21	0,01	0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>17.435</b>	<b>0,94</b>	<b>0,75</b>	<b>0,56</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>15.802</b>	<b>0,85</b>	<b>0,72</b>	<b>0,57</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	7.324	0,39
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	1.633	0,09
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>8.957</b>	<b>0,48</b>

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



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

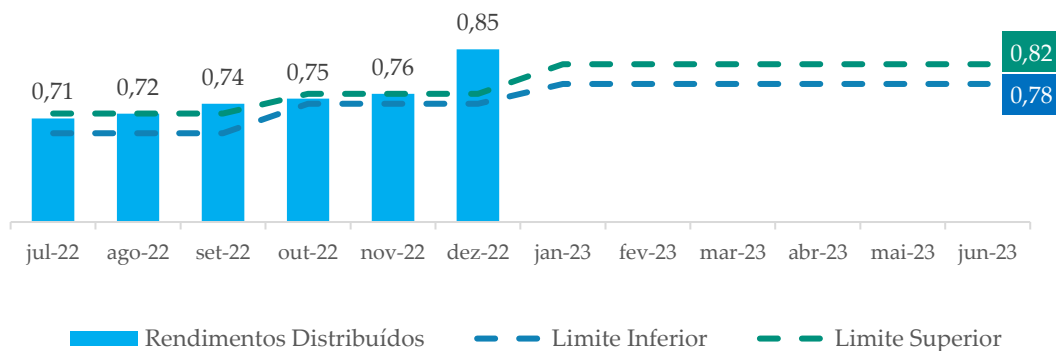
## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

### Estimativa de Rendimentos

Com base nas nossas projeções para os resultados do Fundo que levam em consideração, entre outros fatores, os orçamentos apresentados pelas administradoras dos shoppings do portfólio, estabelecemos uma nova faixa para a estimativa mensal de distribuição de rendimentos para o período de janeiro a junho de 2023, passando a ser de R\$ 0,78 e R\$ 0,82 por cota. A média da nova estimativa representa um crescimento de 16% quando comparada com a média dos rendimentos efetivamente distribuídos ao longo do primeiro semestre de 2022. **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

DEZEMBRO 2022

### Rentabilidade

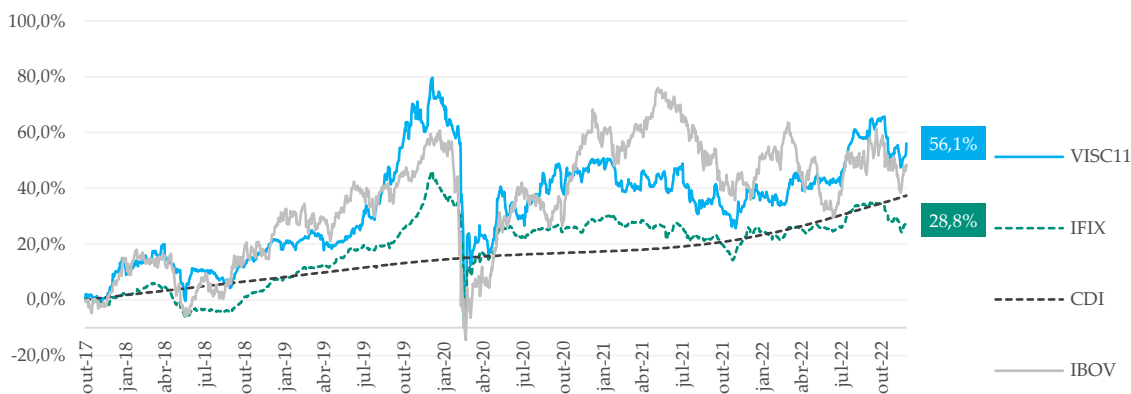
Rentabilidade	Dezembro 22	Acumulado 2022	Desde a 7ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	104,10	102,67	106,19	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	105,37	105,37	105,37	105,37
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Varição Bruta da Cota	1,2%	2,6%	-0,8%	5,4%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,8%	8,9%	11,5%	50,8%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>2,0%</b>	<b>11,5%</b>	<b>10,7%</b>	<b>56,1%</b>
IFIX <sup>3</sup>	0,0%	2,2%	5,7%	28,8%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-2,4%	4,7%	-3,4%	47,7%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Varição Líquida da Cota	1,0%	2,1%	-0,8%	4,3%
Rendimentos e Outros	0,8%	8,9%	11,5%	50,8%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo<sup>5</sup></b>	<b>1,8%</b>	<b>11,0%</b>	<b>10,7%</b>	<b>55,1%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	1,0%	10,5%	12,3%	31,8%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro cotada na B3 a R\$ 105,37, um crescimento de 1,2% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou aumento de 2,0% no mês, equivalente a 2,0 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 56,1%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 28,8%. 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 55,1% representando 172,9% 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 novembro, negociabilidade e representatividade na B3.

<sup>5</sup> Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

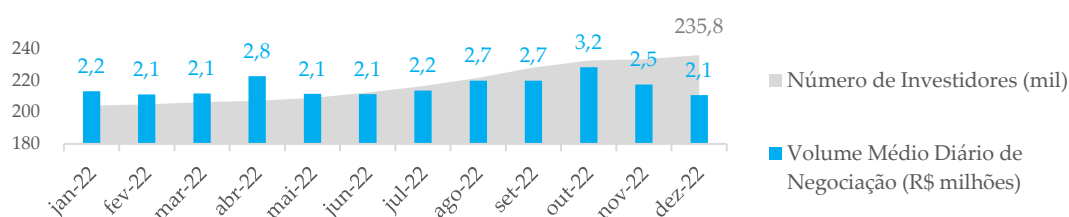
### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 2022
Valor de Mercado (R\$ mil)	1.974.742
Número de Cotistas	235.826
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	2.050
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 235.826 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\$ 2,1 milhões, o que representou um giro equivalente a 2% das cotas do Fundo.

### Evolução de Investidores e Volume de Negociação

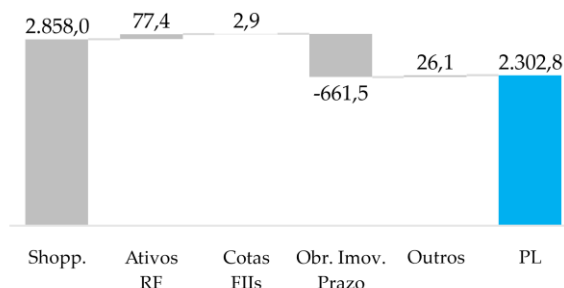


### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 2,3 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,9 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 80,3 milhões, dos quais R\$ 77,4 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 2,9 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Shopping Centers	2.858,0	153,7
Ativos de Renda Fixa	77,4	4,2
Cotas de FIIs	2,9	0,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-661,5	-35,6
A Pagar / Receber	26,1	1,4
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.302,8</b>	<b>123,9</b>

Fonte: Administrador



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 661,5 milhões e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 581,2 milhões, que representa 19,8% dos ativos totais do Fundo. Do montante total, R\$ 9,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	447.758	68%
Campinas Tranche 2 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/34	91.154	14%
Campinas Tranche 1 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/26	45.577	7%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	37.862	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% <sup>2</sup>	mai/29	21.310	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% <sup>2</sup>	mar/27	12.594	2%
Tacaruna <sup>2</sup>	100% CDI	N/A <sup>3</sup>	5.290	1%
<b>Total</b>	-	-	<b>661.545</b>	-

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

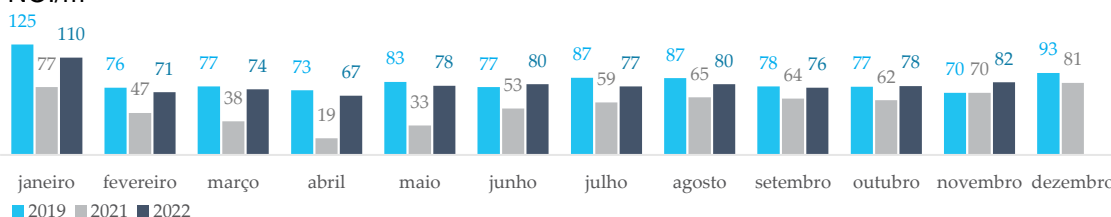
### Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de **novembro 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 novembro foi de R\$ 82/m<sup>2</sup>, um crescimento de 16,7% quando comparado com o mesmo período nos anos de 2021 e 2019. Comparando apenas os mesmos shoppings em novembro de 2022 e 2019, observamos um crescimento de 33,4%.

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

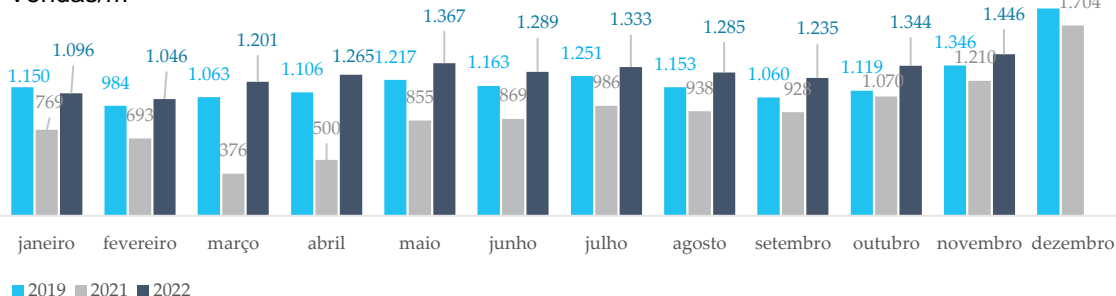


#### ▪ Vendas

As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 1.445,8/m<sup>2</sup>, um aumento de 19,5% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior e um crescimento de 7,4% quando comparado a 2019. Comparando apenas os mesmos shoppings em novembro de 2022 e 2019, observamos um crescimento de 3,5%.

	Novembro 2022	% (2022 x 2021)	% (2022 x 2019)	Acumulado do Ano	% (2022 x 2021)	% (2022 x 2019)
Vendas Totais (R\$ MM)	293,8	9,5%	113,4%	2.796,0	68,2%	247,7%
Vendas Totais / m <sup>2</sup>	1.445,8	19,5%	7,4%	1.265,1	51,4%	10,3%

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



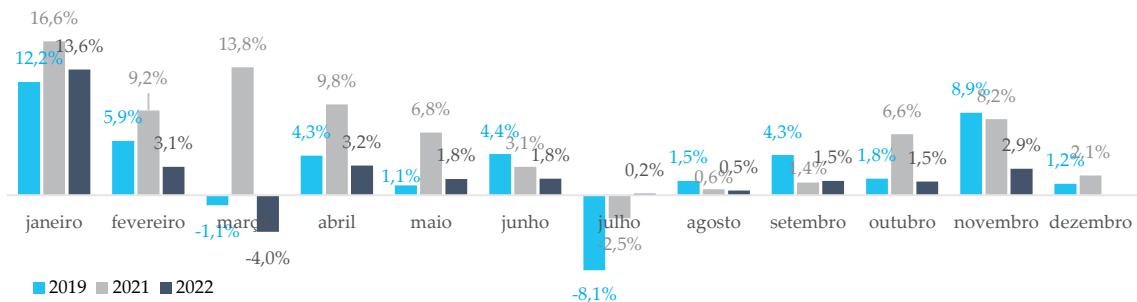
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

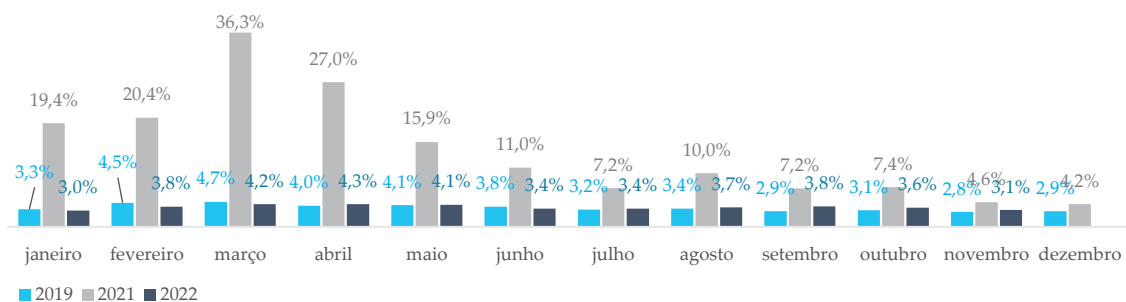
### ■ Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de novembro foi de 2,9%, uma redução de 5,4 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior e uma redução de 6,1 pontos percentuais quando comparado a 2019.



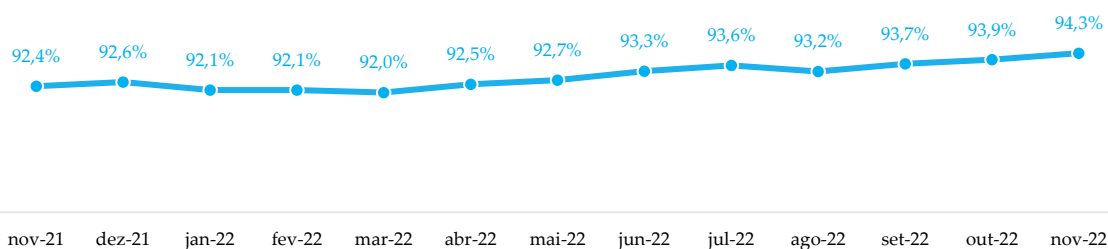
### ■ Descontos

Os descontos atingiram 3,1% do faturamento total do portfólio, uma redução de 1,5 ponto percentual 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 94,3%, 0,4 ponto percentual acima do mês anterior e a maior taxa desde junho de 2020.



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

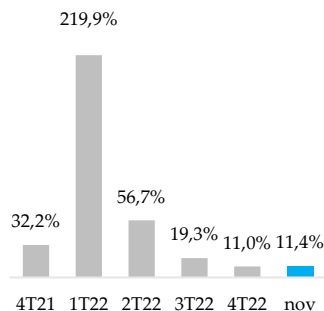
### Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 11,4% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

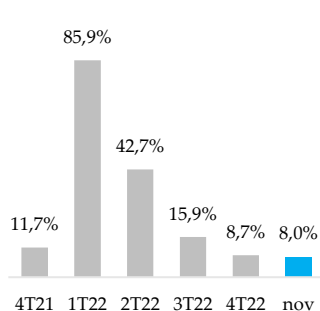
As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 8,0% quando comparado com o mesmo mês do ano anterior.

O fluxo de veículos no mês de novembro apresentou um aumento de 1,9% em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

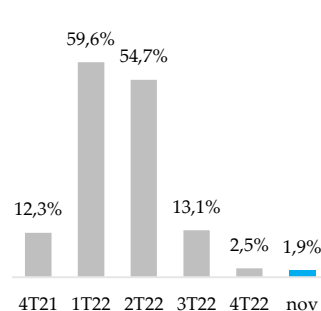
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

## Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 20 shoppings em 12 diferentes estados, administrados por 10 administradoras distintas, totalizando mais de 240 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>:** 12%

### 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%

### 55,0% do Campinas Shopping



**Localização:**  
Campinas, SP  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 36.165  
**Inauguração:** 1994  
**% 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>:** 9%

### 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%

### 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%

### 18,2%<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>:** 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>:** 6%

### 49,0% do Shopping Granja Vianna



**Localização:**  
Cotia, SP  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 45.861  
**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%

### 10,0% 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>:** 4%

### 21,4% do Pátio Belém



**Localização:**  
Belém, PA  
**Adm:** AD Shopping  
**ABL Total (m<sup>2</sup>):** 21.727  
**Inauguração:** 1993  
**% 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

DEZEMBRO 2022

### 34,4% do Shopping Ilha Plaza



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Soul Malls  
**ABL Total (m²):** 21.933  
**Inauguração:** 1992  
**% NOI VISC¹:** 3%

### 40,0% do Shopping Boulevard



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Ancar Ivanhoé  
**ABL Total (m²):** 28.948  
**Inauguração:** 1996  
**% NOI VISC¹:** 3%

### 10,0% do Shopping Tacaruna



**Localização:**  
Recife, PE  
**Adm:** Tmall  
**ABL Total (m²):** 49.898  
**Inauguração:** 1997  
**% NOI VISC¹:** 2%

### 11,0% do Shopping Paralela



**Localização:**  
Salvador, BA  
**Adm:** Saphyr  
**ABL Total (m²):** 40.167  
**Inauguração:** 2009  
**% NOI VISC¹:** 2%

### 7,3% do Shopping ABC



**Localização:**  
Santo André, SP  
**Adm:** AD Malls  
**ABL Total (m²):** 48.017  
**Inauguração:** 1996  
**% NOI VISC¹:** 2%

### 7,5% do West Shopping



**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 44.234  
**Inauguração:** 1997  
**% NOI VISC¹:** 2%

### 7,5% do Center Shopping Rio

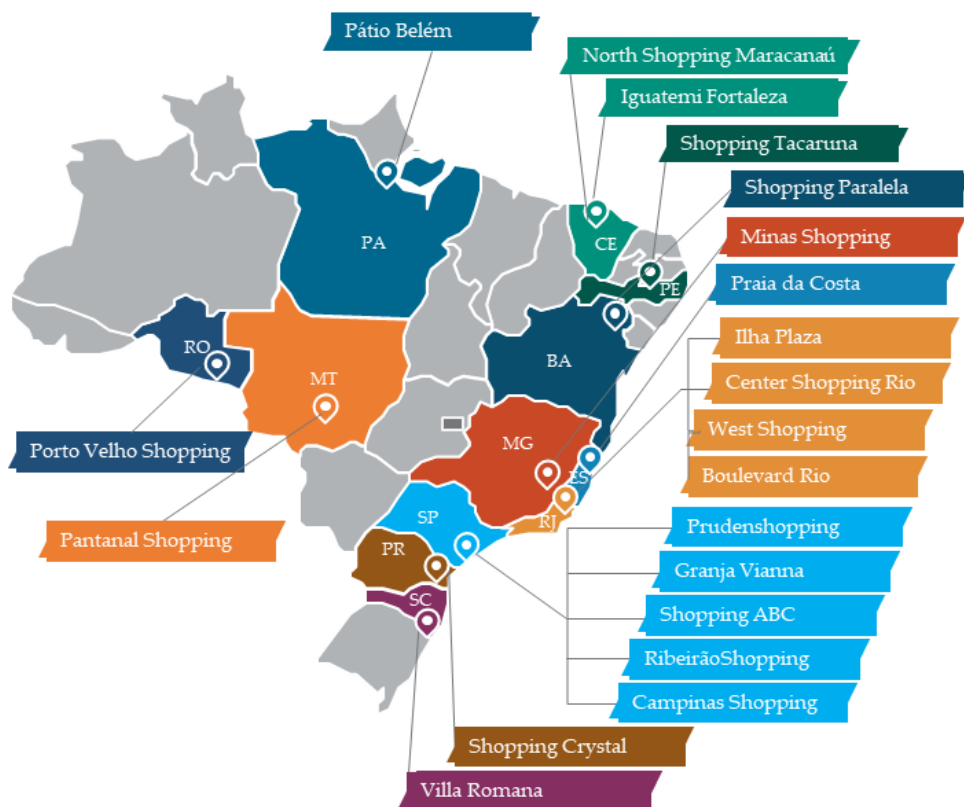


**Localização:**  
Rio de Janeiro, RJ  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.144  
**Inauguração:** 2001  
**% NOI VISC¹:** 1%

### 17,5% do Shopping Crystal



**Localização:**  
Curitiba, PR  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.140  
**Inauguração:** 1996  
**% NOI VISC¹:** 0%



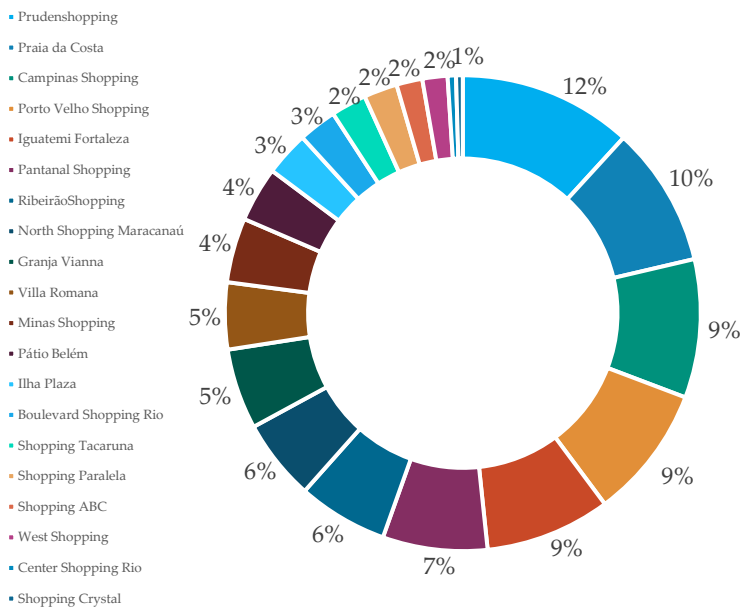
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

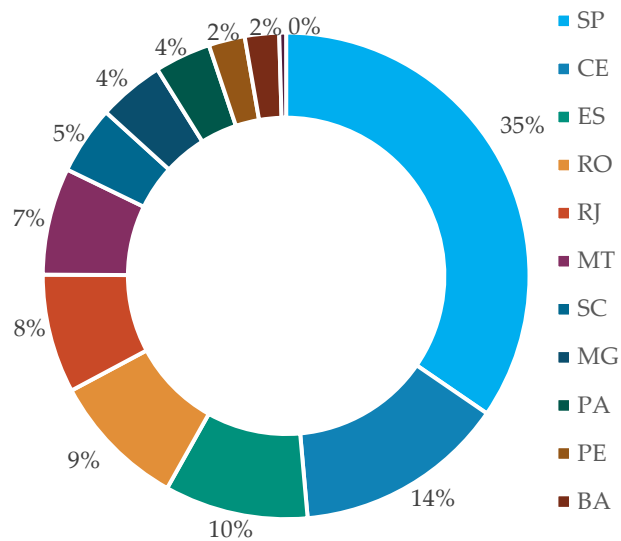
DEZEMBRO 2022



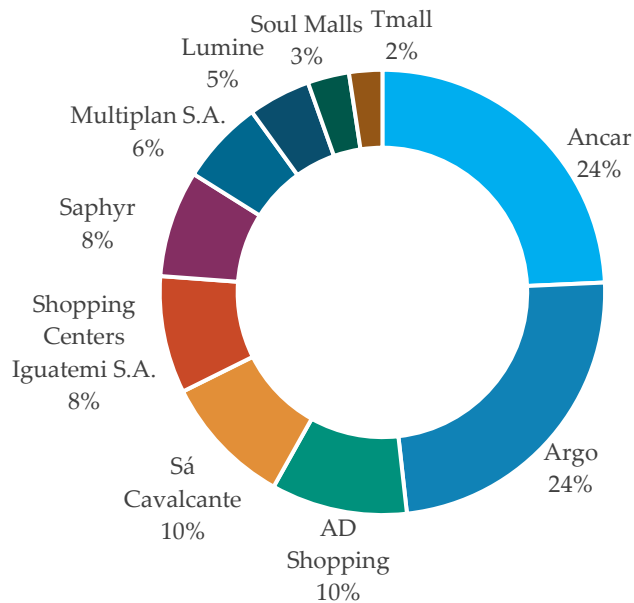
### %NOI por Ativo



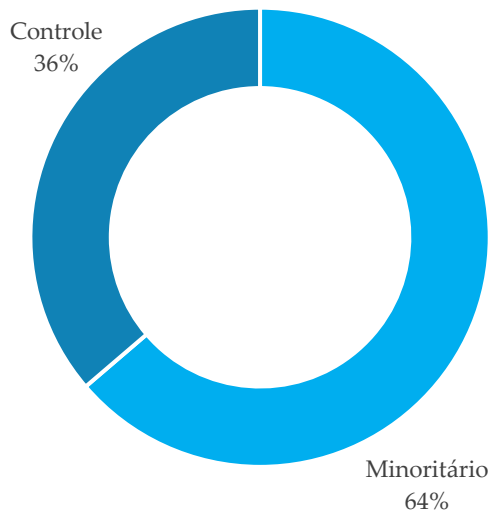
### %NOI por Estado



### %NOI por Administrador



### %NOI por Tipo de Participação



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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 Dezembro 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