

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

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

VINCI
partners

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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
10ª Emissão de Cotas do Vinci Shopping Centers FII	5
Vinci Shopping Centers FII celebra memorandos de entendimentos para a potencial aquisição de 7 novos shoppings	5
Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 20,0% do Madureira Shopping, localizado no Rio De Janeiro, RJ.....	6
Reavaliação dos ativos do Vinci Shopping Centers FII.....	6
Vinci Shopping Centers FII realiza o pré-pagamento parcial de R\$ 120 milhões de CRI	6
Vinci Shopping Centers FII exerce direito de preferência e adquire participação adicional de 0,26% do shopping paralela, localizado em Salvador, BA	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

DEZEMBRO 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 (28-12-23)**
R\$ 122,83
- **Valor Patrimonial da Cota² (29-12-23)**
R\$ 133,71
- **Quantidade de Cotas³**
21.243.688
- **Número de Cotistas (29-12-23)**
275.917

- **Taxa de Administração⁴**

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

875 10ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO (R\$ MM)
Conforme Anúncio de Encerramento de 22/12/2023, o Fundo concluiu sua 10ª Emissão de cotas com uma captação total de R\$ 875 milhões.

655 ALOCAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS (R\$ MM)
Com os recursos obtidos na 10ª Emissão, o Fundo assinou memorandos de entendimentos para aquisição de 7 ativos, perfazendo o montante de R\$ 535 milhões. Além disso, realizamos o pré-pagamento de R\$ 120 milhões de principal do CRI Ancar sem incidência de multa.

12,7% REAVLIAÇÃO PATRIMONIAL (%)
Os imóveis que o Fundo possuía antes da 10ª Emissão foram avaliados a mercado, resultando em um valor 12,7% superior ao seu valor contábil.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Considerando os efeitos da 10ª Emissão, a cota patrimonial do Fundo será de R\$ 128,90

³ Considerando os efeitos da 10ª Emissão, a quantidade de cotas do Fundo será de 28.828.640

⁴ inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Em novembro, enfatizamos na nossa carta que era importante focar no que o Fed estava fazendo (sem altas de juros desde julho) e não no que estava falando (ameaçando fazer novas altas de juros). Finalmente, em dezembro, o Fed voltou a alinhar o seu discurso à prática. Um dos grandes eventos macroeconômicos de 2023 foi quando deixou claro que muito provavelmente as altas de juros já se encerraram e sinalizou que possivelmente teremos três quedas de 25 bps ao longo de 2024. Os mercados de ativos, em geral, que já se encontravam performando bem, aproveitaram a redução do risco de aperto monetário excessivo e retomaram as trajetórias de alta. Em resumo, no cenário americano temos a perspectiva de inflação em queda, crescimento desacelerando, mas ainda robusto e a perspectiva de queda nas taxas de juros.

Esse cenário global de crescimento morno e inflação em queda, tradicionalmente conhecido como Goldilocks, em geral, é extremamente positivo para mercados emergentes. Esse vem sendo o caso do Brasil. A balança comercial segue surpreendendo positivamente, com o superávit chegando a cerca de USD 100 bilhões de dólares em 2023. Mesmo em caso de uma quebra de safra em 2024, ela ainda deverá ser a segunda maior da história. Além disso, a produção e exportação de petróleo deverá seguir aumentando ao longo dos próximos anos. Em outras palavras, o mercado de câmbio deve seguir ofertado de dólares, o que deve manter a tendência de apreciação do real que estamos há mais de um ano.

A apreciação cambial tem um efeito certo sobre a queda na taxa de inflação. Isso é particularmente verdade no Brasil onde a inflação de bens (mais sujeita à arbitragem cambial) corresponde a 2/3 do índice. Como a meta de inflação é sobre o IPCA total, e não apenas os componentes de bens ou serviços, a pressão de apreciação ajuda a manter a inflação mais próxima da meta. Isso quer dizer que se cria um espaço para um equilíbrio entre juros e câmbio num patamar mais baixo.

Estamos descrevendo o que pode ser um ciclo virtuoso da economia brasileira nos próximos meses. Uma mudança estrutural na balança comercial brasileira leva a um influxo adicional de dólares que ajuda a manter o câmbio em tendência de apreciação ajudando na queda da inflação e permitindo uma queda maior de juros. O passo adicional dessa queda de juros são os efeitos sobre o crescimento. Depois de ter passado quase dois anos com uma taxa de juros real (de 1 ano) entre 7 e 8%, esperamos uma queda na taxa de juros real para cerca de 4,5%. Isso significa que a taxa Selic, que partiu de 13,75% em meados de 2023, pode chegar a 9% em 2024. Não seria impossível imaginar uma taxa de juros abaixo de 9% ainda em 2024, mas esse não parece ser o cenário de maior probabilidade no momento.

Cenários de queda de juros, em geral, vêm seguidos de cenários de elevação no crescimento econômico, o que deve acontecer a partir de 2024. O mercado ainda espera um crescimento de 1,5% para o ano de 2024, mas acreditamos que esse crescimento deva se situar entre 2 e 2,5%. O principal elemento de incerteza é a magnitude da quebra da safra em função da irregularidade climática do “El Niño” que vem afetando o país. Um dos destaques de crescimento em 2024 deve ser a parcela de consumo que depende de crédito – como carros, imóveis, bens de consumo duráveis como um todo. Com a redução nas taxas de juros há uma redução no custo de captação dos bancos que em seguida se traduz numa redução nas taxas de juros repassadas aos consumidores e empresas. A partir do segundo trimestre de 2024 esperamos observar uma reação mais significativa no crédito bancário que deve impulsionar o consumo de bens duráveis principalmente a partir do segundo semestre de 2024.

Como dizia Roberto Campos, “o Brasil não perde a oportunidade de perder uma boa oportunidade”. Vamos torcer para que esse cenário positivo que se desenha para 2024 venha a se tornar realidade.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em dezembro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 1,00/cota, contemplando o resultado recorrente do fundo, de R\$ 0,92/cota, e parte do ganho de capital realizado pelo recebimento da primeira parcela das vendas parciais de ativos concluídas no semestre. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,49/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em novembro continuaram apresentando crescimento quando comparados ao mesmo mês em 2022. O NOI Caixa/m² apresentou crescimento de 2,3% e as Vendas Mesmas Lojas (SSS) cresceram 8,4% na comparação entre períodos. Além disso, os níveis de desconto e inadimplência líquida permanecem em patamares saudáveis de 1,9% e 3,9%, respectivamente.

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.

10ª Emissão de Cotas do Vinci Shopping Centers FII

Conforme [Anúncio de Encerramento](#) divulgado em 22/12/2023, foi concluída a 10ª Emissão de cotas do Fundo. Foram subscritas e integralizadas 7.584.952 novas cotas no âmbito da Oferta, considerando o exercício do Direito de Preferência e o exercício de Sobras e Montante Adicional, com preço unitário de emissão de R\$ 115,36, sem considerar a taxa de distribuição primária, perfazendo o montante total de: R\$875.000.062,72. A conversão das cotas aconteceu no dia 05/01/2024 e as mesmas passaram a estar admitidas para negociação na data de hoje.

Vinci Shopping Centers FII celebra memorandos de entendimentos para a potencial aquisição de 7 novos shoppings

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 26/12/2023, o Fundo celebrou memorandos de entendimentos para a potencial aquisição dos seguintes shoppings centers:

- i. 35,0% do Shopping Estação, localizado em Curitiba, PR.
- ii. 5,0% do Plaza Sul Shopping, localizado em São Paulo, SP;
- iii. 10,0% do Shopping Villagio Caxias, localizado em Caxias do Sul, RS.
- iv. 15,0% do Carioca Shopping, localizado no Rio de Janeiro, RJ.
- v. 15,0% do São Luís Shopping, localizado em São Luís, MA.
- vi. 10,0% do Bangu Shopping, localizado no Rio de Janeiro, RJ.
- vii. 20,0% do Madureira Shopping, localizado no Rio de Janeiro, RJ.

O preço total das potenciais aquisições é de R\$ 535,1 milhões, o que representa um cap rate médio ponderado de 9,4%, calculado considerando a estimativa de NOI dos próximos 12 meses. Além disso, as potenciais aquisições apresentam um NOI/m² de 1.229, o qual é 10,3% acima da média do portfólio atual do Fundo. Para serem concluídas, as aquisições dependem do cumprimento de condições precedentes usuais a esse tipo de negócio.

Caso estas aquisições sejam concluídas, o portfólio do Fundo passará a ser composto por 30 shoppings, permanecendo como o fundo imobiliário detentor do maior número de participações diretas em shoppings. As potenciais aquisições adicionarão ainda dois novos estados ao portfólio do Fundo, que passará a ter presença em 16 estados do país, em todas as regiões, fortalecendo ainda mais a sua tese de diversificação.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 20,0% do Madureira Shopping, localizado no Rio De Janeiro, RJ

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 26/12/2023, o Fundo concluiu a aquisição de 20,0% do Madureira Shopping, localizado no Rio de Janeiro, RJ, com área bruta locável (ABL) aproximada de 37 mil m². Desta forma, o Fundo passa a ter o direito ao recebimento integral dos resultados em regime caixa do shopping referente à fração imobiliária adquirida. O valor total da Aquisição foi de R\$ 70.080.000,00 (“Preço”), o que representa um cap rate de 9,1% para os próximos 12 meses. Do Preço, R\$ 56,1 milhões foram pagos à vista e R\$ 14,0 milhões foram pagos no dia 5 de janeiro de 2024.

Reavaliação dos ativos do Vinci Shopping Centers FII

Conforme [Fato Relevante](#) divulgado em 28/12/2023, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis que o Fundo possuía antes da 10ª emissão foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em um valor 12,7% superior ao valor contábil atual dos referidos imóveis. O ativo Madureira Shopping, recentemente adquirido, não foi objeto reavaliação e está marcado a valor patrimonial na carteira do Fundo de acordo com o valor de sua respectiva aquisição. Esta reavaliação resulta na variação positiva de aproximadamente 16,4% no valor patrimonial da cota do Fundo em relação a cota de referência de 30/11/2023, sem considerar os efeitos da 10ª emissão, que incluem o número de cotas emitidas, os recursos captados e o uso de tais recursos até a presente data e, considerando tais efeitos, a reavaliação resulta na variação positiva de aproximadamente 12,1%.

Vinci Shopping Centers FII realiza o pré-pagamento parcial de R\$ 120 milhões de CRI

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 02/01/2024, o Fundo realizou a amortização antecipada parcial de principal do CRI “Portfólio Ancar”, no valor de R\$ 120.000.000,00, sem a incidência de multa de pré-pagamento e sem gerar despesa financeira extraordinária para o Fundo.

Vinci Shopping Centers FII exerce direito de preferência e adquire participação adicional de 0,26% do shopping paralela, localizado em Salvador, BA

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 02/01/2024, o Fundo concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 0,26% do Shopping Paralela, localizado em Salvador, no estado da Bahia. A transação se deu através de exercício de direito de preferência, devido à participação original que o Fundo possuía no shopping. O valor total da aquisição foi de R\$ 1.560.000,00, com pagamento à vista, passando o Fundo a ter direito ao recebimento do NOI em regime caixa referente a participação adquirida a partir daquela data. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 10,1% para os próximos 12 meses. Desta forma, o Fundo, que possuía 11,0% no Shopping Paralela, passa a ter 11,26% de participação no ativo.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

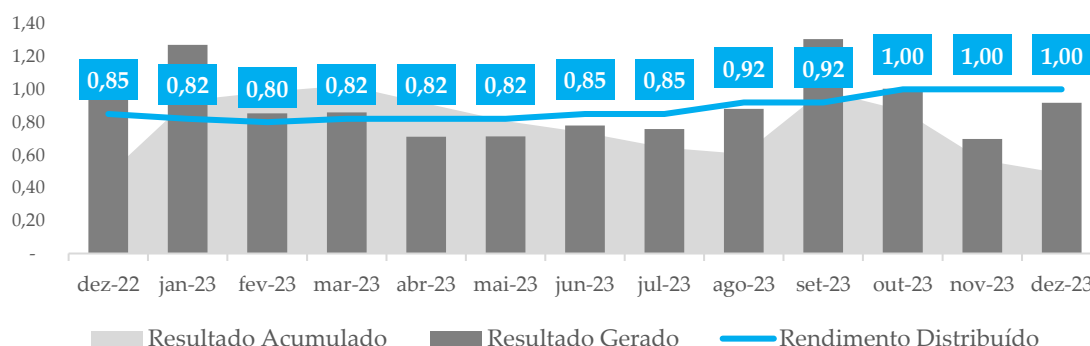
O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 19.514 mil, o equivalente a R\$ 0,92/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 23.199 mil, o equivalente a R\$ 1,09/cota.

O Fundo distribuiu em dezembro o rendimento de R\$ 1,00/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 10.356 mil, o equivalente a R\$ 0,49/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 2023 (R\$ mil)	Dezembro 2023 (R\$/cota)	Acumulado 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	23.199	1,09	1,07	0,70
Resultado Financeiro	-1.071	-0,05	-0,14	-0,01
Receita Financeira	2.371	0,11	0,05	0,07
Despesa Financeira	-3.442	-0,16	-0,18	-0,08
Taxa de Administração	-2.441	-0,11	-0,12	-0,10
Administrador e Escriturador	-252	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.189	-0,10	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-315	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	141	0,01	0,08	0,02
Resultado Total	19.514	0,92	0,90	0,61
Rendimentos a serem distribuídos	21.244	1,00	0,89	0,62

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	12.087	0,57
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.730	-0,08
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	10.356	0,49

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

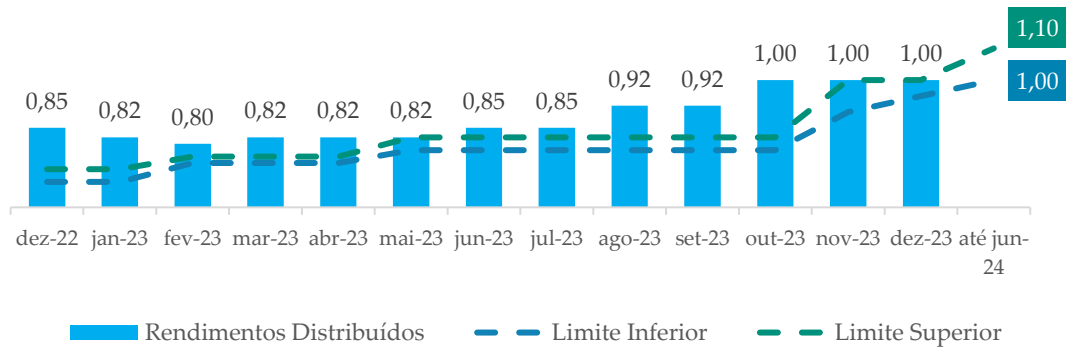
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

Estimativa de Rendimentos

Considerando os orçamentos dos shoppings para 2024 e o ganho de capital gerado pelas parcelas recebidas no primeiro semestre referentes às vendas parciais realizadas no segundo semestre de 2023, estimamos uma distribuição de rendimentos entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota entre janeiro e junho de 2024. **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 2023

Rentabilidade

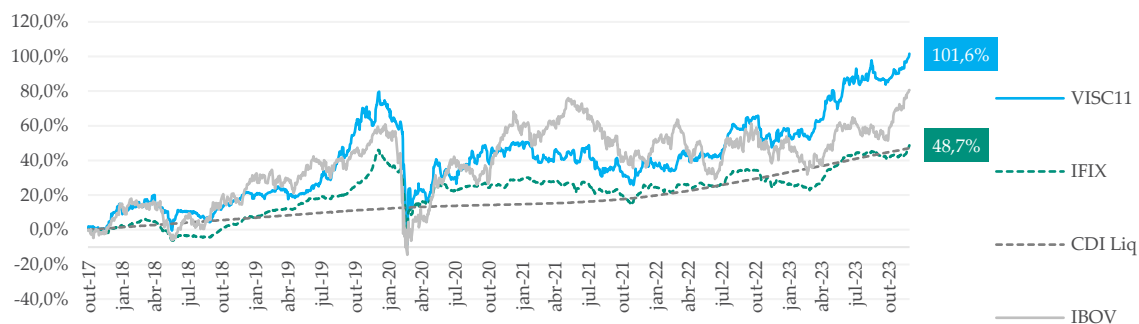
Rentabilidade	Dezembro 23	Acumulado 2023	Desde a 9ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	117,95	105,37	117,09	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	122,83	122,83	122,83	122,83
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	4,1%	16,6%	4,9%	22,8%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	12,6%	3,4%	78,8%
Rentabilidade Bruta do Fundo	5,0%	29,1%	8,3%	101,6%
IFIX ³	4,2%	15,5%	3,6%	48,7%
IBOVESPA ⁴	5,4%	22,3%	16,6%	80,6%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	3,3%	13,3%	3,9%	18,3%
Rendimentos e Outros	0,8%	12,6%	3,4%	78,8%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	4,2%	25,8%	7,3%	97,0%
CDI Líquido ⁶	0,7%	11,1%	2,3%	47,0%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro cotada na B3 a R\$ 122,83, um crescimento de 4,1% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou alta de 5,0% no mês, equivalente a 0,7 ponto percentual acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 101,6%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 48,7%. 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 97,0% representando 206,3% 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 novembro, 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

DEZEMBRO 2023

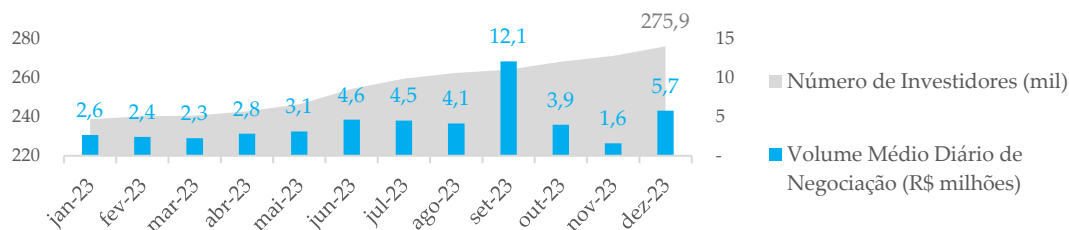
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 2023
Valor de Mercado (R\$ mil) ¹	2.630.606
Número de Cotistas	275.917
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	5.750
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 275.917 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 2,6 bilhões, sem considerar as novas cotas objeto da 10ª emissão que foram convertidas em 05/01/2024. Considerando as cotas emitidas, o valor de mercado seria de R\$ 3,5 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 5,8 milhões, o que representou um giro equivalente a 4% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

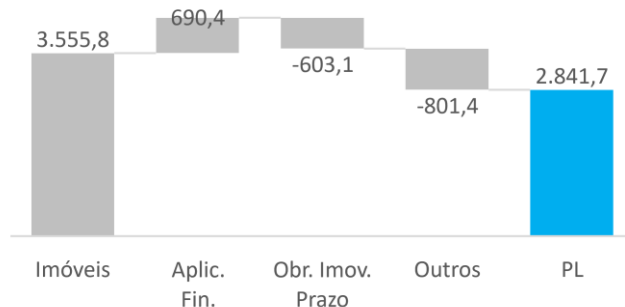
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 2,8 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 3,6 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 690,4 milhões, dos quais R\$ 686,2 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 4,3 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	3.555,8	167,4
Aplicações Financeiras	690,4	32,5
Obrigações Imóveis a Prazo	-603,1	-28,4
Outros ¹	-801,4	-37,7
Patrimônio Líquido	2.841,7	133,8



Fonte: Administrador

O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 603,1 milhões, já considerando as previsões de pagamento de *earnouts* e, líquidas das aplicações financeiras e parcelas a prazo das vendas de ativos, o Fundo possui caixa líquido de R\$ 172,7 milhões.

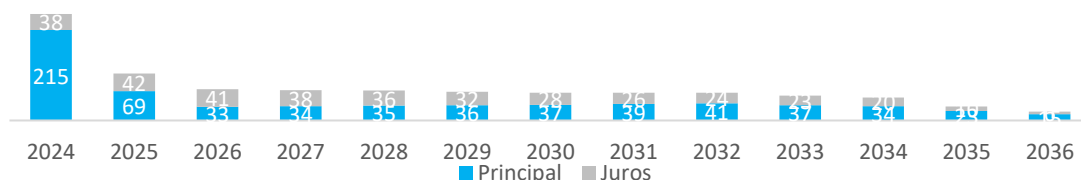
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	356.915	59%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	95.537	16%
Via Sul	-	-	out/24	63.655	11%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	37.006	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ²	mai/29	19.429	3%
Madureira	-	-	jan/24	13.964	2%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ²	mar/27	10.610	2%
Tacaruna	-	100% CDI	- ³	5.981	1%
Total		-	-	603.096	-

O Fundo possui obrigações de *earnouts* referentes às aquisições do RibeirãoShopping e do Portfólio Ancar, que somam R\$ 121,1 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, totalizando R\$ 152,2 milhões de *earnouts*.

Estimativa de Earnouts	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar	jan/24	83.553	55%
RibeirãoShopping	jan/24	37.500	25%
Praia da Costa	jan/25	31.121	20%
Total	-	152.175	-

Durante os próximos 12 meses, o Fundo possui R\$ 214,6 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

DEZEMBRO 2023

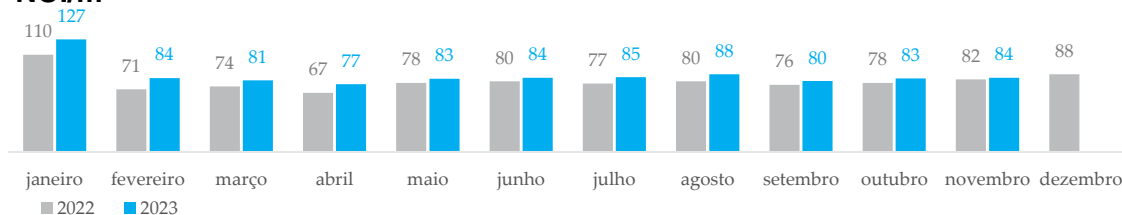
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de novembro foi de R\$ 84/m², um crescimento de 2,3% quando comparado com o mesmo período em 2022.

NOI/m²

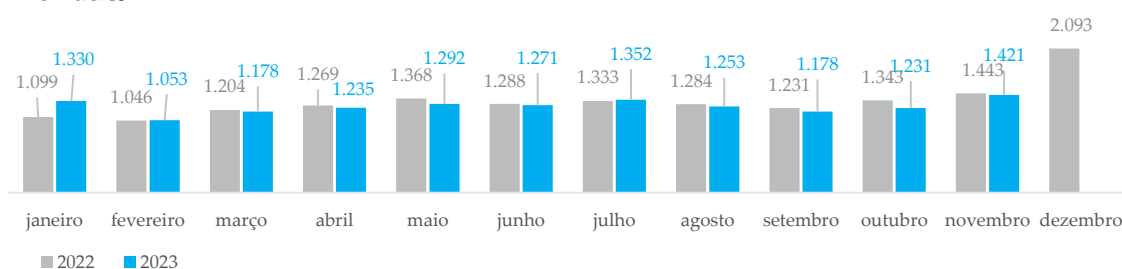


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.421,0/m², uma redução de 1,5% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

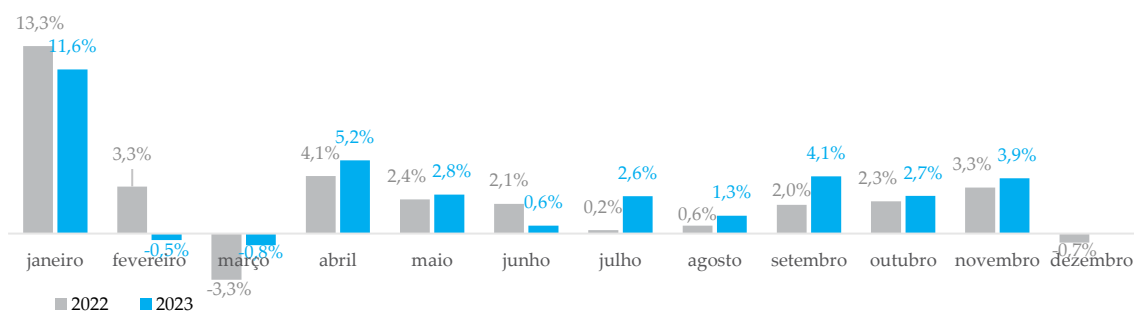
	Novembro 2023	% (2023 x 2022)	Acumulado do Ano	% (2023 x 2022)
Vendas Totais (R\$ MM)	347,2	18,3%	3.151,5	12,8%
Vendas Totais / m ²	1.421,0	-1,5%	1.254,3	-0,8%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de novembro foi de 3,9%, um aumento de 0,7 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.



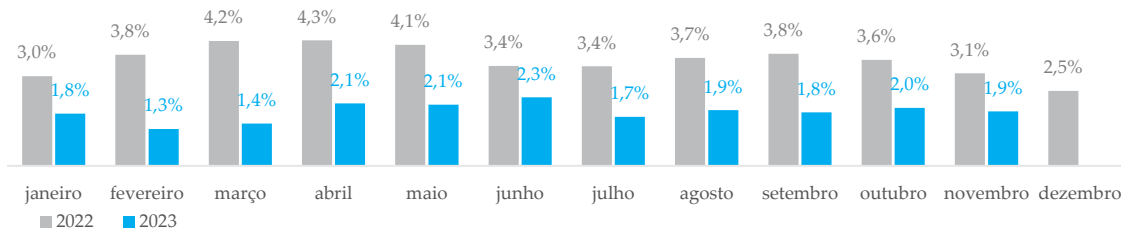
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

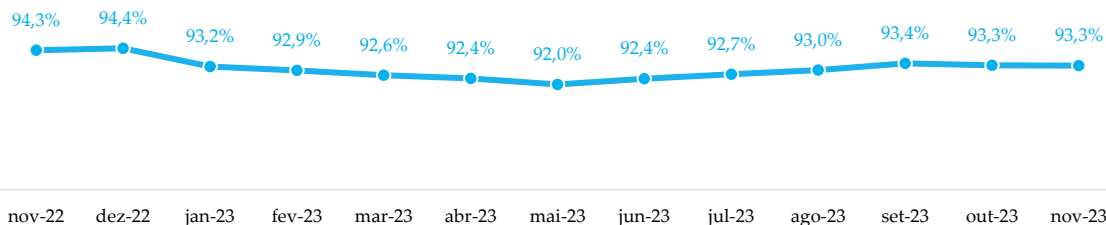
Descontos

Os descontos atingiram 1,9% do faturamento total do portfólio, uma redução de 1,3 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior.



Taxa de Ocupação

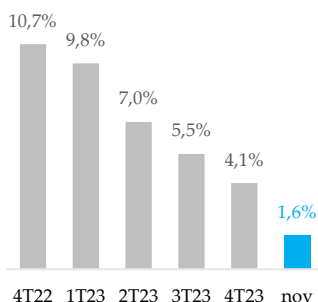
A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,3%, em linha com o mês anterior.



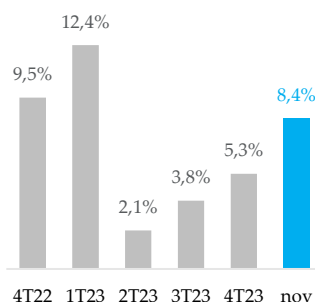
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de novembro apresentaram crescimento de 1,6%, 8,4% e 2,3%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

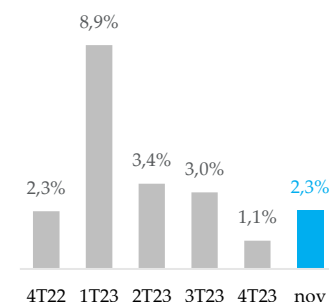
Aluguel das Mesmas Lojas



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)

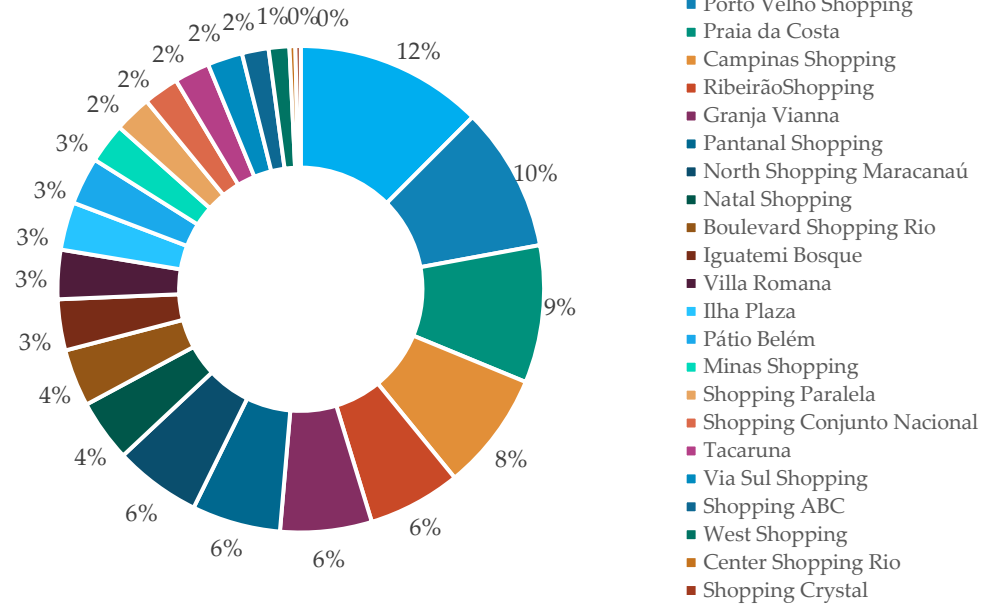


Vinci Shopping Centers FII – VISC11

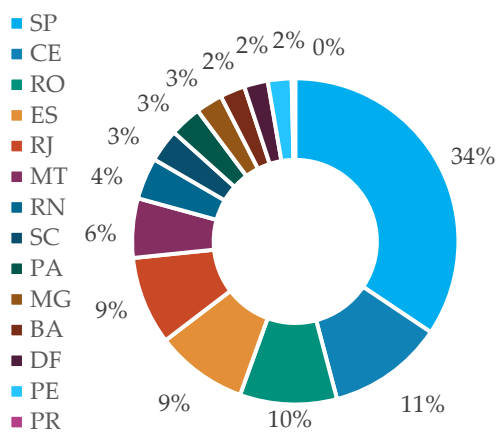
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

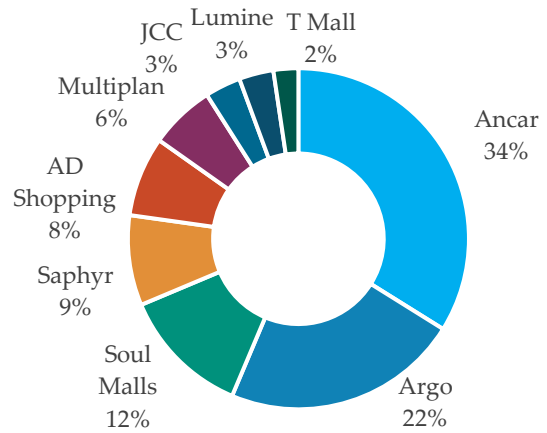
% NOI por Ativo



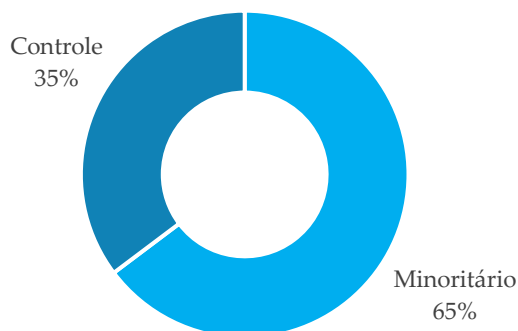
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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



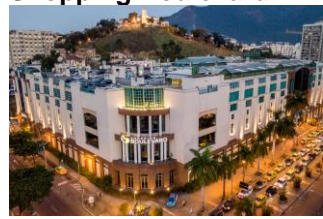
Localização:
Maracanaú, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 20.002
Inauguração: 2003
Stake VISC: 100%
% NOI VISC¹: 6%

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

DEZEMBRO 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



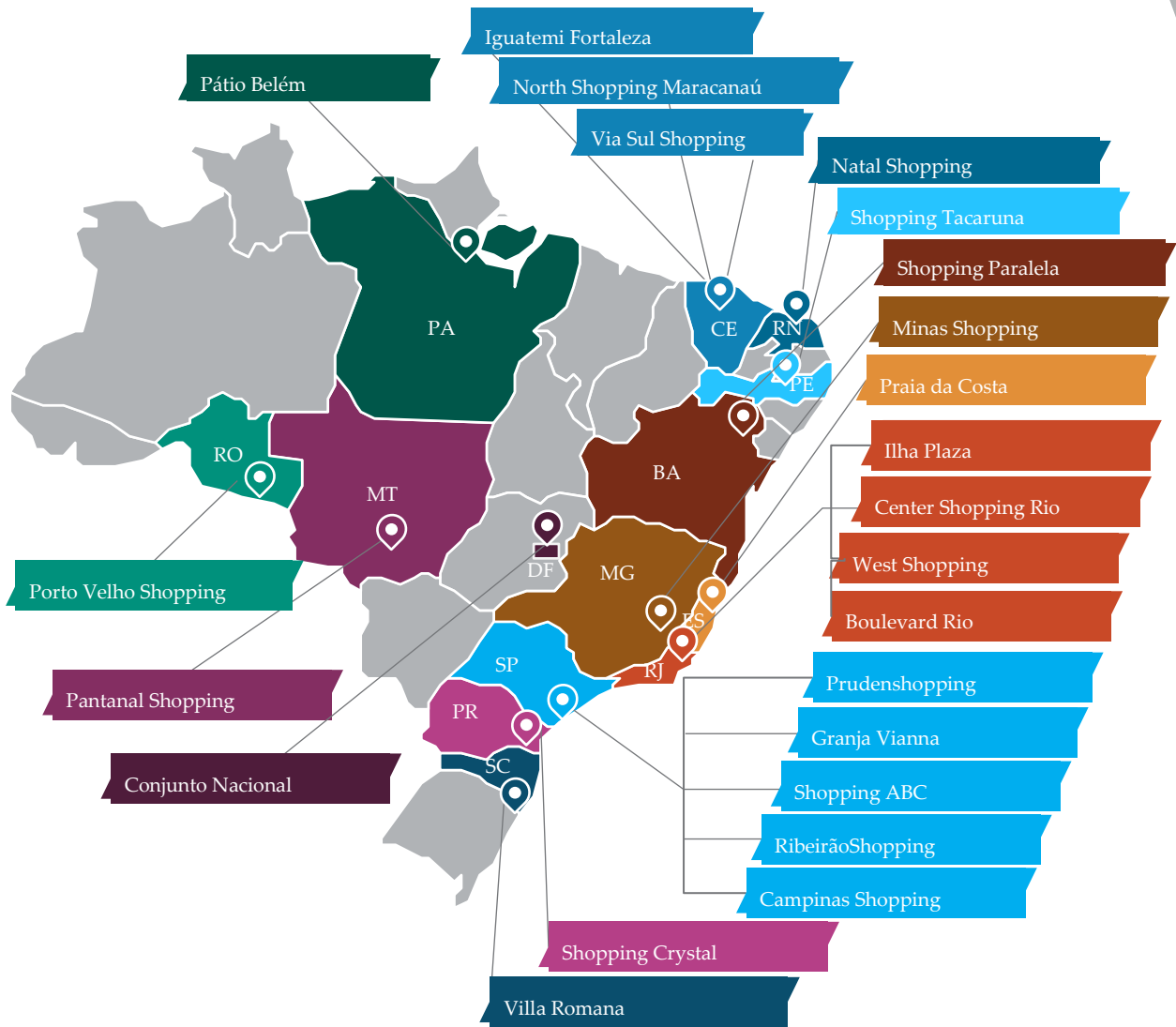
Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.140
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0%

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

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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 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