

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

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

VINCI
partners

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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	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

NOVEMBRO 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

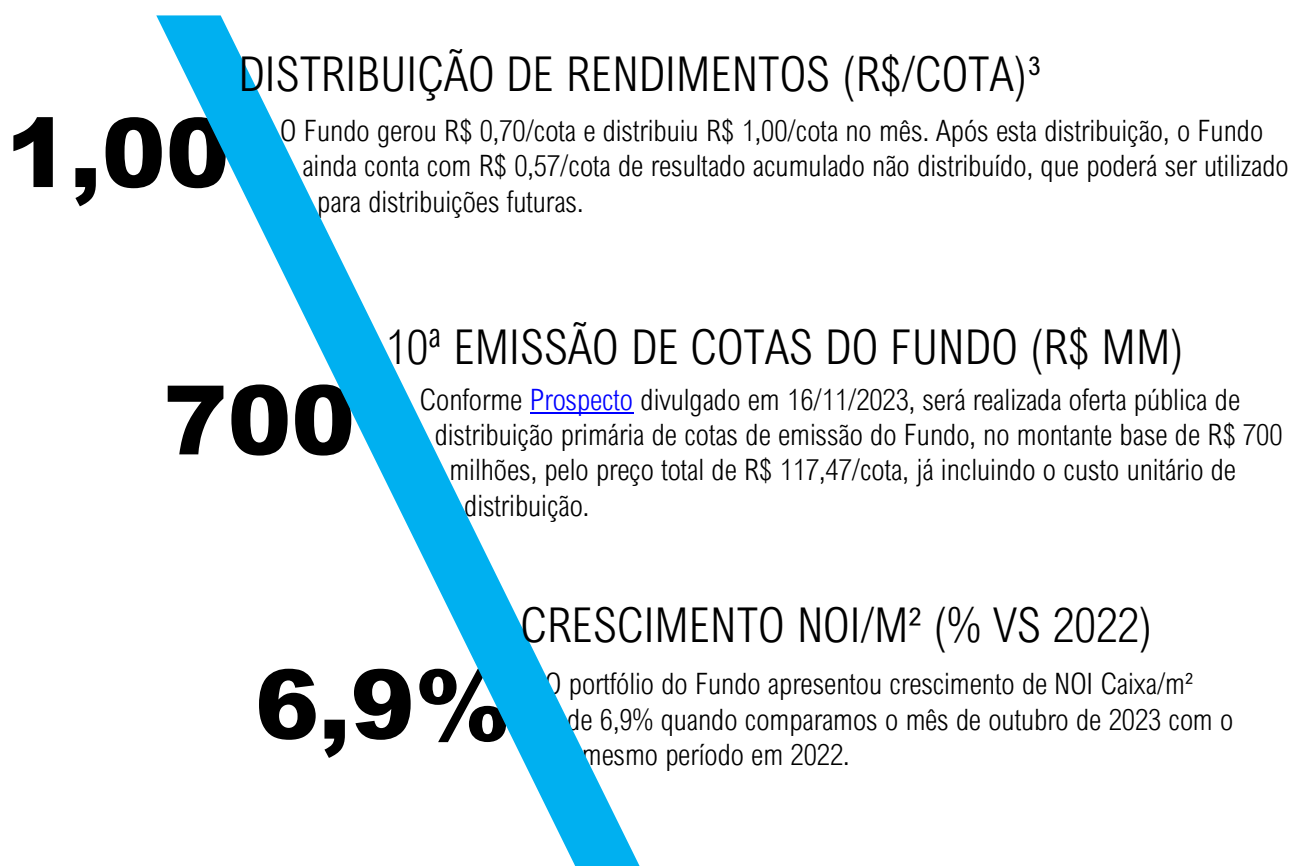
- **Valor de Mercado da Cota¹ (30-11-23)**
R\$ 117,95
- **Valor Patrimonial da Cota (30-11-23)**
R\$ 115,04
- **Quantidade de Cotas**
21.243.688
- **Número de Cotistas (30-11-23)**
271.018

- **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 Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

De tempos em tempos, a “música” do mercado muda. Ainda não dá para entender com clareza qual é a próxima música, mas o DJ já começou a fazer a transição de uma para a outra. Depois de 10 altas de juros consecutivas, o Banco Central Europeu interrompeu a alta de juros em novembro. A inflação ao consumidor que havia chegado a 11% em 12 meses caiu para 2,4% (e a meta é 2%). O índice de preços no atacado na Europa está em deflação de -12.4%. Nos Estados Unidos, o Fed não sobe as taxas de juros desde julho de 2023. Os preços no atacado de bens estão em deflação e os diversos índices de inflação, seja total ou os núcleos compostos por preços menos voláteis, mostraram quedas significativas. O núcleo do PCE, o índice no qual a meta de inflação de 2% é baseada, já está em 2,4% (considerando os últimos três meses anualizado). Em resumo, o tema da inflação parece estar saindo de cena no mercado global. Inevitavelmente o mercado começará em breve a discutir o início dos cortes de juros nos mercados desenvolvidos. A concretização desse novo tema, no entanto, ainda nos parece um pouco distante.

Grande parte da queda nos índices de inflação se deu em função de uma forte queda nos preços do atacado. Essa desinflação, por sua vez, foi fruto de uma normalização dos canais da cadeia produtiva que foram fortemente afetados durante a pandemia. A normalização da oferta de semicondutores, necessários para produzir diversos produtos, é um dos aspectos mais visíveis dessa regularização. Embora a pressão de custos para baixo tenha gerado um ambiente de desinflação, a atividade, principalmente nos Estados Unidos, ainda segue forte. O PIB americano deve crescer em 2023 em torno de 2,4%. Por que o Fed optou então por não subir as taxas de juros desde julho? Com números de inflação mais favoráveis, o Fed ganhou tempo para observar se a tendência de desaquecimento lento da atividade levará a economia para um nível neutro. De uma forma geral podemos dizer que as principais variáveis de demanda estão caminhando na direção certa, embora lentamente. Depois de ter atingido 3,4%, a taxa de desemprego americana já se elevou para 3,9% - mas ainda se encontra distante da taxa de desemprego neutra que o CBO estima que seja 4,4%. Outro exemplo é a inflação de salários que chegou a 7,5% no pico, mas já caiu para 5,2%. Alguns indicadores como a taxa de demissões voluntárias sugerem que a inflação de salários deve cair ainda mais para cerca de 4% ao longo de 2024. Ainda assim, essa inflação de salários é muito alta para um país que tem uma meta de inflação de 2%. Mas considerando que os dados estão se movendo na direção certa, e os números de inflação estão vindo melhores (ainda que em função de uma queda de custos) o Fed optou por uma estratégia de falar “grosso” mas não fazer nada. Mas como se diz no mercado, “talk is cheap”. Se o discurso não for acompanhado por ações concretas, a credibilidade se esvai logo. E esse parece ser o caso agora com o mercado não acreditando mais em altas adicionais do Fed Funds a despeito do discurso oficial do Fed.

O Brasil continua na liderança do ciclo global de juros. Foi o primeiro a subir as taxas de juros depois da pandemia e agora também foi um dos principais países a iniciar o ciclo de queda de juros. O tema da pressão de custos para baixo também está presente no Brasil. O IGP, um índice de preços que é mais influenciado pelos preços no atacado, caiu para uma deflação de -7% recentemente depois de ter atingido uma inflação de 37% depois da pandemia. No caso brasileiro existe um elemento adicional que vem ajudando significativamente no combate à inflação: a apreciação cambial.

A balança comercial brasileira está passando por uma mudança estrutural significativa. Em meados de 2022, a balança comercial era superavitária em cerca de 50 bilhões de dólares em 12 meses. Cerca de um ano depois, os últimos números mostram um superávit de 96 bilhões de dólares em 12 meses. Esse salto representa um crescimento de mais de 3% do PIB, e é em grande parte responsável pelo crescimento do PIB em 2023. De onde veio todo esse crescimento? Grande parte, obviamente, da excelente performance da parte agrícola. Mas o segundo maior produto de exportação foi o petróleo – fato que começou a ganhar notoriedade recentemente com o anúncio da possibilidade de o Brasil passar a participar da OPEP+. A produção de petróleo em 2022 foi de

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

2 milhões de barris por dia. Até 2029, com a maturação dos campos do pré-sal, essa produção deve mais do que dobrar. Em termos práticos isso quer dizer que a geração de dólares em função da exportação de petróleo deve caminhar dos atuais 60 bilhões de dólares por ano para cerca de 100 bilhões de dólares em 2029 – caso os preços permaneçam próximos da média dos últimos dois anos.

Conforme mencionamos anteriormente, um dos fatores que ajuda a inflação a permanecer baixa no Brasil é a apreciação cambial. Depois de ter se aproximado de 6,00, a taxa de câmbio vem se apreciando persistentemente em termos nominais. Essa ancoragem cambial turbinada, junto com taxas de juros reais de 1 ano entre 7 e 8% nos últimos dois anos, vem ajudando a re-ancorar a inflação e as expectativas para os próximos anos. A queda nas expectativas de inflação ao longo de 2023, por sua vez, permitiram que o Banco Central iniciasse a trajetória de queda na taxa Selic. Apesar da queda na taxa Selic nominal, é curioso notar que a taxa de juros real de 1 ano praticamente ainda não caiu – porque a expectativa de inflação para os próximos 12 meses caiu mais do que a queda da taxa Selic. Dessa forma podemos dizer que o afrouxamento monetário que de fato importa – a queda na taxa de juro real – ainda nem começou.

É difícil imaginar uma queda na taxa de juros de 13,75% rumo a cerca de 9% (estimativa do Focus) sem que haja uma aceleração do crescimento. As expectativas do mercado registradas no Focus sugerem uma queda do crescimento do PIB de 2,8% em 2023 para apenas 1,5% em 2025. Em que pese a elevada incerteza no que se refere à parte agrícola em 2024, nossa expectativa é de um crescimento em 2024 ligeiramente acima de 2%. Com a queda nas taxas de juros é provável que o crédito para pessoa física volte a acelerar a partir do início de 2024, impulsionando a parcela do consumo que depende de crédito: automóveis, bens duráveis em geral e imóveis.

Com uma queda do juro real rumo à taxa de juros real neutra (entre 4,5 e 5%), e um crescimento saudável em torno de 2%, esperamos uma recuperação dos ativos de risco em 2024. A alocação de pessoas físicas e fundos de pensão em bolsa segue pequena para padrões históricos e os múltiplos também seguem historicamente baixos. Com o fim do juro real acima de 7% em depósitos overnight com liquidez diária e garantia do governo, o capital financeiro começará a se realocar de volta para os ativos de risco. Olhando pelo lado da oferta, a queda de juros e o crescimento do PIB deverão aumentar o valor presente dos fluxos de caixa futuros.

Às vezes, sorte é essencial. E o vento a favor que vem da normalização das taxas de juros no mercado internacional, da melhora da balança comercial do Brasil e do consequente aumento na oferta de dólares no Brasil parece gerar um ciclo virtuoso, ao menos no próximo ano. Apreciação cambial ajuda a manter a inflação baixa, o que permite a queda de juros, melhora no crescimento e a consequente boa performance dos ativos de risco.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em novembro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 1,00/cota, contemplando o resultado recorrente do fundo, de R\$ 0,70/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\$ 0,57/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores operacionais dos shoppings do Fundo em outubro continuaram apresentando crescimento quando comparados ao mesmo mês em 2022. O NOI Caixa/m² apresentou crescimento de 6,9% e o Aluguel Mesmas Lojas (SSR) cresceu 6,6% na comparação entre períodos. Além disso, os níveis de desconto e inadimplência líquida permanecem em patamares saudáveis de 2,0% e 2,7%, respectivamente.

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

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

10ª Emissão de Cotas do Vinci Shopping Centers FII

Conforme [Prospecto](#) divulgado em 16/11/2023, será realizada oferta pública de distribuição primária de cotas de emissão do Fundo, destinada ao público geral. O volume total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 700.000.096,32. No contexto da Oferta, o preço por cota será de R\$ 115,36, definido com base no valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de outubro de 2023, sem considerar o custo unitário de distribuição de 1,84%, que compõe o preço a ser pago pelos subscritores de R\$ 117,47. Os recursos provenientes da oferta serão destinados à aquisição de um pipeline de 9 ativos novos, a um cap rate estimado para 2024 de 9,7%.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

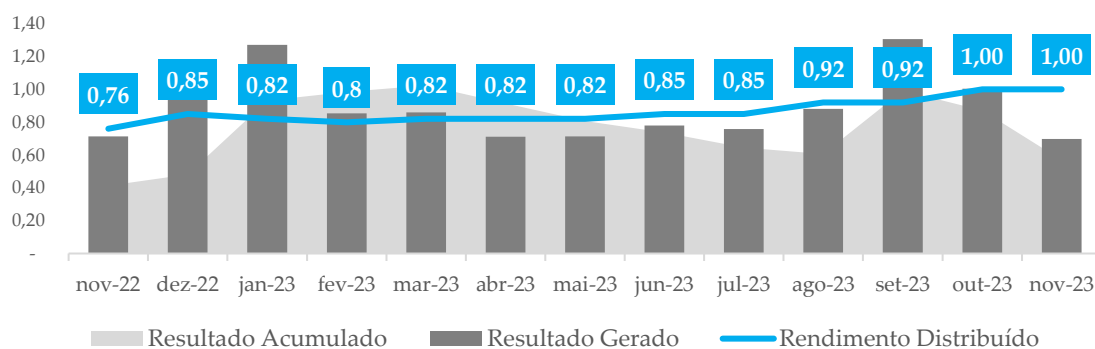
O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 14.822 mil, o equivalente a R\$ 0,70/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 19.751 mil, o equivalente a R\$ 0,93/cota.

O Fundo distribuiu em novembro o rendimento de R\$ 1,00/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 12.087 mil, o equivalente a R\$ 0,57/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	Novembro 2023 (R\$ mil)	Novembro 2023 (R\$/cota)	Acumulado 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	19.751	0,93	1,07	0,69
Resultado Financeiro	-2.204	-0,10	-0,14	-0,00
Receita Financeira	994	0,05	0,04	0,07
Despesa Financeira	-3.199	-0,15	-0,18	-0,08
Taxa de Administração	-2.507	-0,12	-0,12	-0,10
Administrador e Escriturador	-254	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.254	-0,11	-0,10	-0,08
Outras Receitas/Despesas	-217	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	0,09	0,03
Resultado Total	14.822	0,70	0,89	0,61
Rendimentos a serem distribuídos	21.244	1,00	0,87	0,62

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	18.508	0,87
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-6.422	-0,30
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	12.087	0,57

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

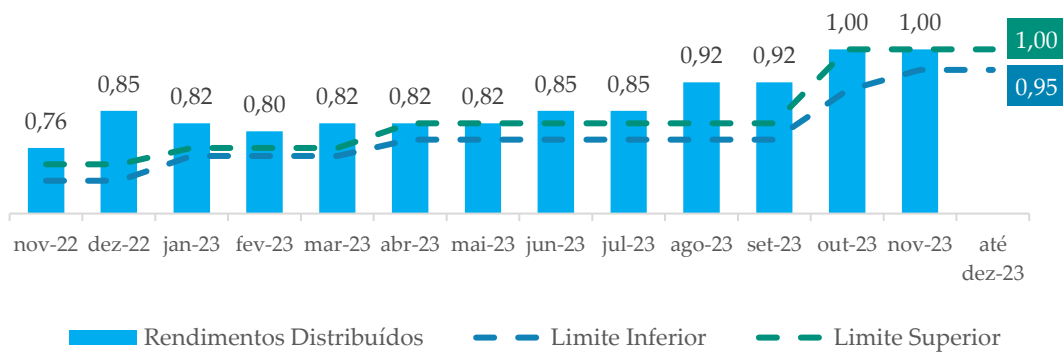
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 2023

Rentabilidade

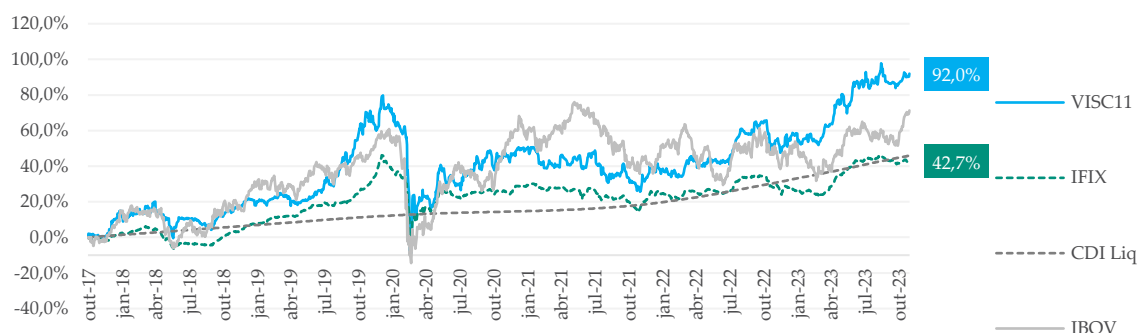
Rentabilidade	Novembro 23	Acumulado 2023	Desde a 9ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	115,41	105,37	117,09	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	117,95	117,95	117,95	117,95
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	2,2%	11,9%	0,7%	17,9%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	11,1%	2,4%	74,1%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,1%	23,0%	3,1%	92,0%
IFIX ³	0,7%	10,8%	-0,6%	42,7%
IBOVESPA ⁴	12,5%	16,0%	10,7%	71,4%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	1,8%	9,6%	0,6%	14,4%
Rendimentos e Outros	0,9%	11,1%	2,4%	74,1%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	2,6%	20,6%	3,0%	88,4%
CDI Líquido ⁶	0,8%	10,3%	1,6%	45,9%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro cotada na B3 a R\$ 117,95, um crescimento de 2,2% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou alta de 3,1% no mês, equivalente a 2,4 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 92,0%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 42,7%. 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 88,4% representando 192,6% 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 outubro, 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

NOVEMBRO 2023

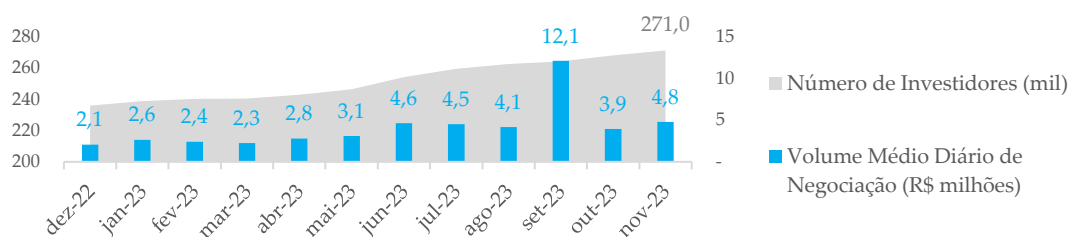
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 2023
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.526.937
Número de Cotistas	271.018
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.788
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de novembro com 271.018 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\$ 4,8 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

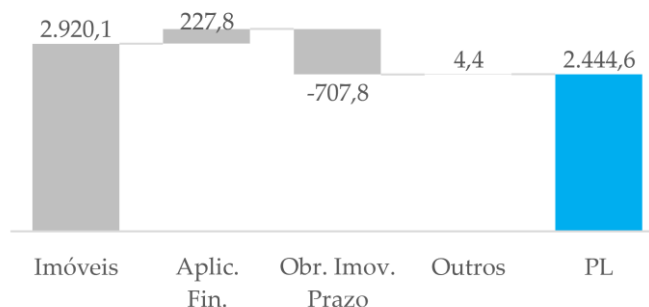
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 2,4 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 2,9 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 227,8 milhões, dos quais R\$ 224,8 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 3,0 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	2.920,1	137,5
Aplicações Financeiras	227,8	10,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-707,8	-33,3
A Pagar / Receber	4,4	0,2
Patrimônio Líquido	2.444,6	115,1



Fonte: Administrador

O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 828,8 milhões, já considerando as previsões de pagamento de *earnouts* e, líquidas das aplicações financeiras e parcelas a prazo das vendas de ativos, R\$ 408,6 milhões, que representam 16,7% dos imóveis do Fundo.

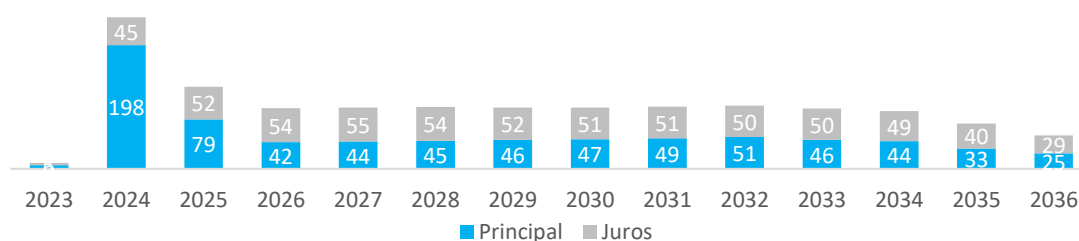
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	475.472	67%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	95.222	13%
Via Sul	-	-	out/24	63.655	9%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	37.090	5%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ²	mai/29	19.616	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ²	mar/27	10.806	2%
Tacaruna	-	100% CDI	- ³	5.927	1%
Total		-	-	707.790	-

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.

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\$ 137,0 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

NOVEMBRO 2023

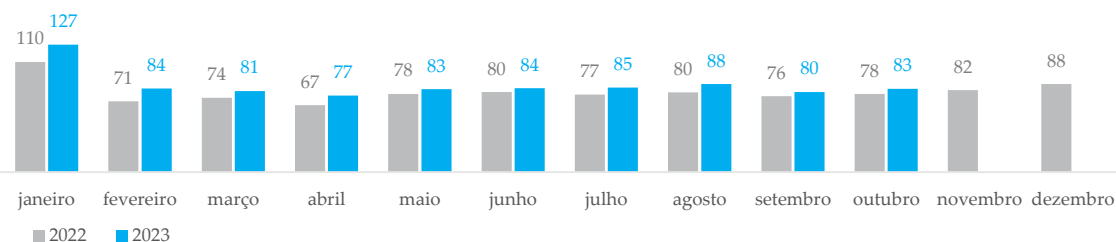
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de outubro foi de R\$ 83/m², um crescimento de 6,9% quando comparado com o mesmo período em 2022.

NOI/m²

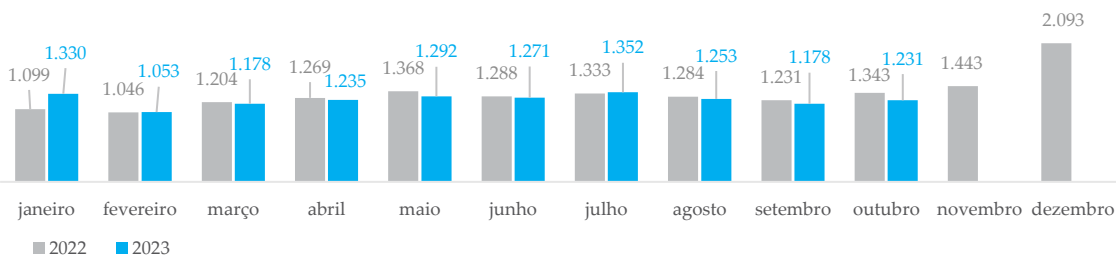


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.231,3/m², uma redução de 8,3% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

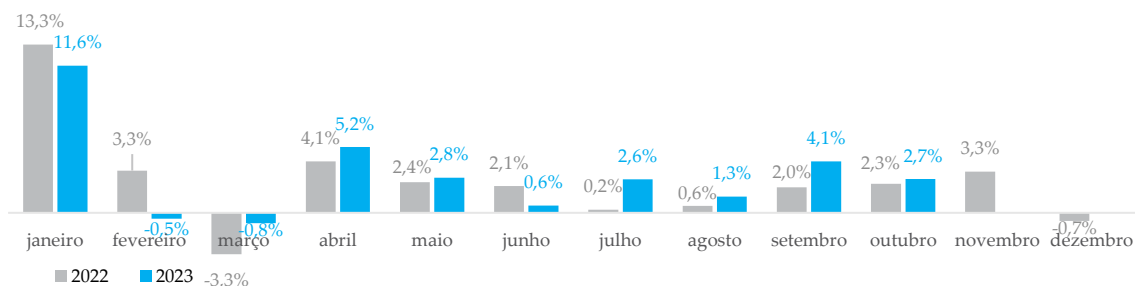
	Outubro 2023	% (2023 x 2022)	Acumulado do Ano	% (2023 x 2022)
Vendas Totais (R\$ MM)	293,4	8,4%	2.804,3	12,1%
Vendas Totais / m ²	1.231,3	-8,3%	1.236,8	-0,8%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de outubro foi de 2,7%, um aumento de 0,4 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.



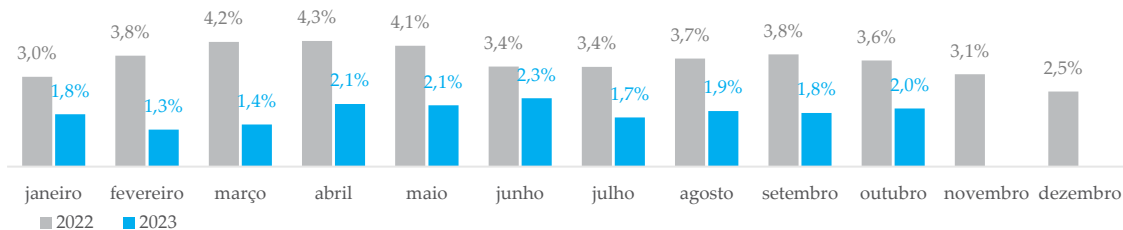
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023

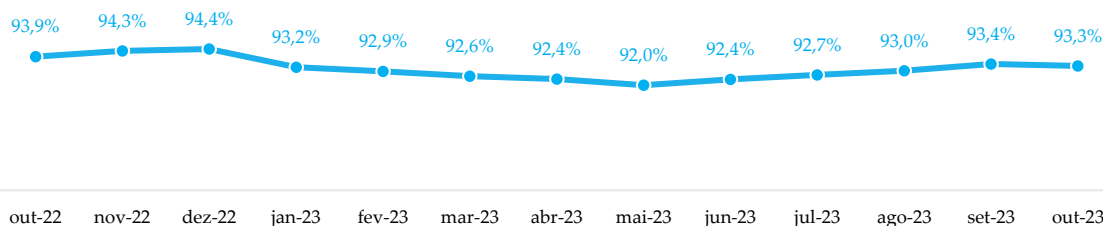
Descontos

Os descontos atingiram 2,0% do faturamento total do portfólio, uma redução de 1,6 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior.



Taxa de Ocupação

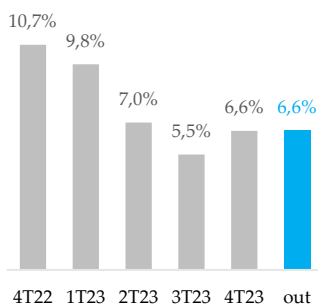
A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,3%, 0,1 ponto percentual abaixo do mês anterior.



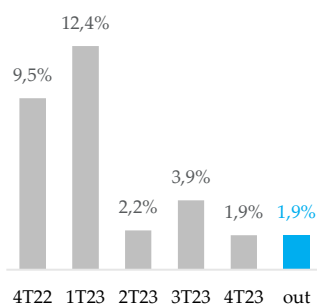
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de outubro apresentaram crescimento de 6,6%, 1,9% e -0,1%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

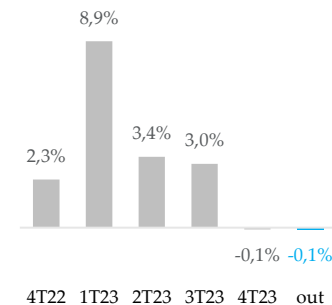
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)



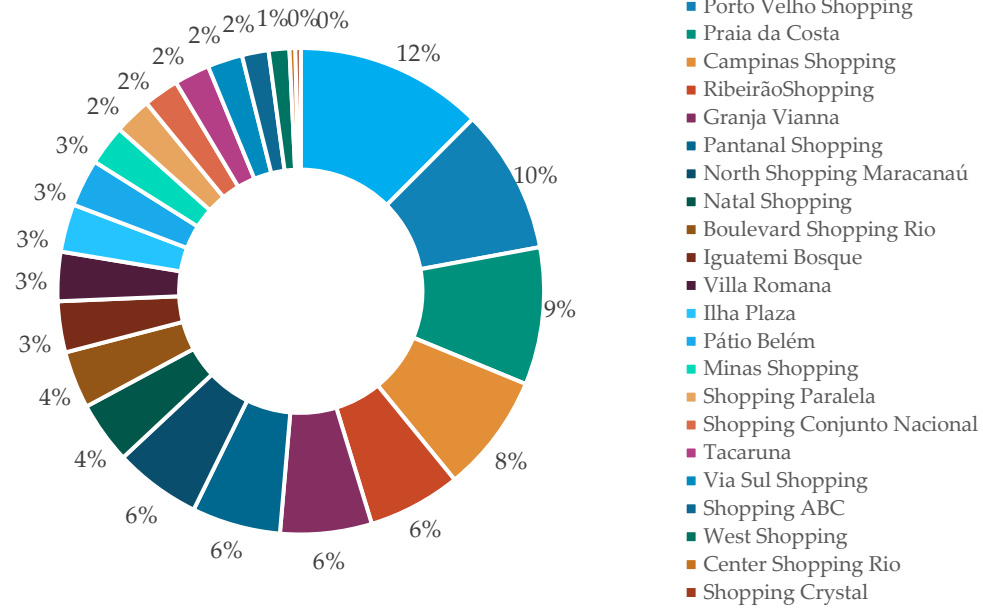
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

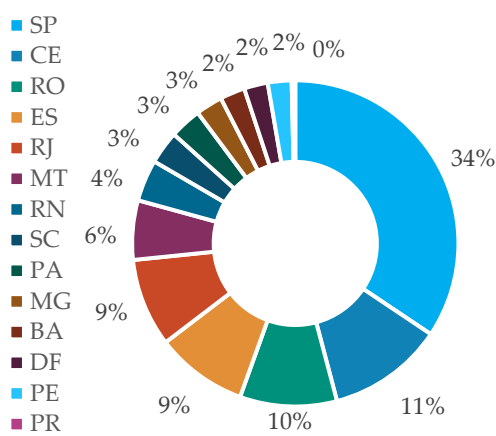
NOVEMBRO 2023



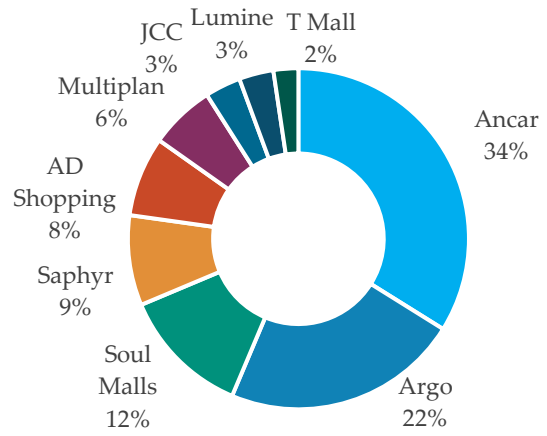
% NOI por Ativo



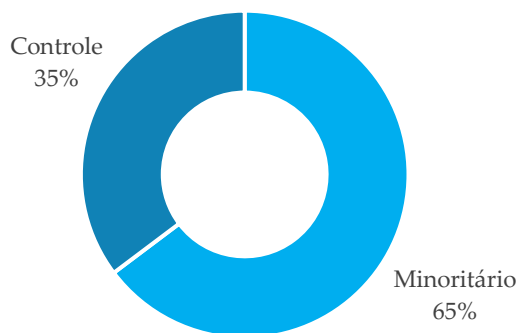
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 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



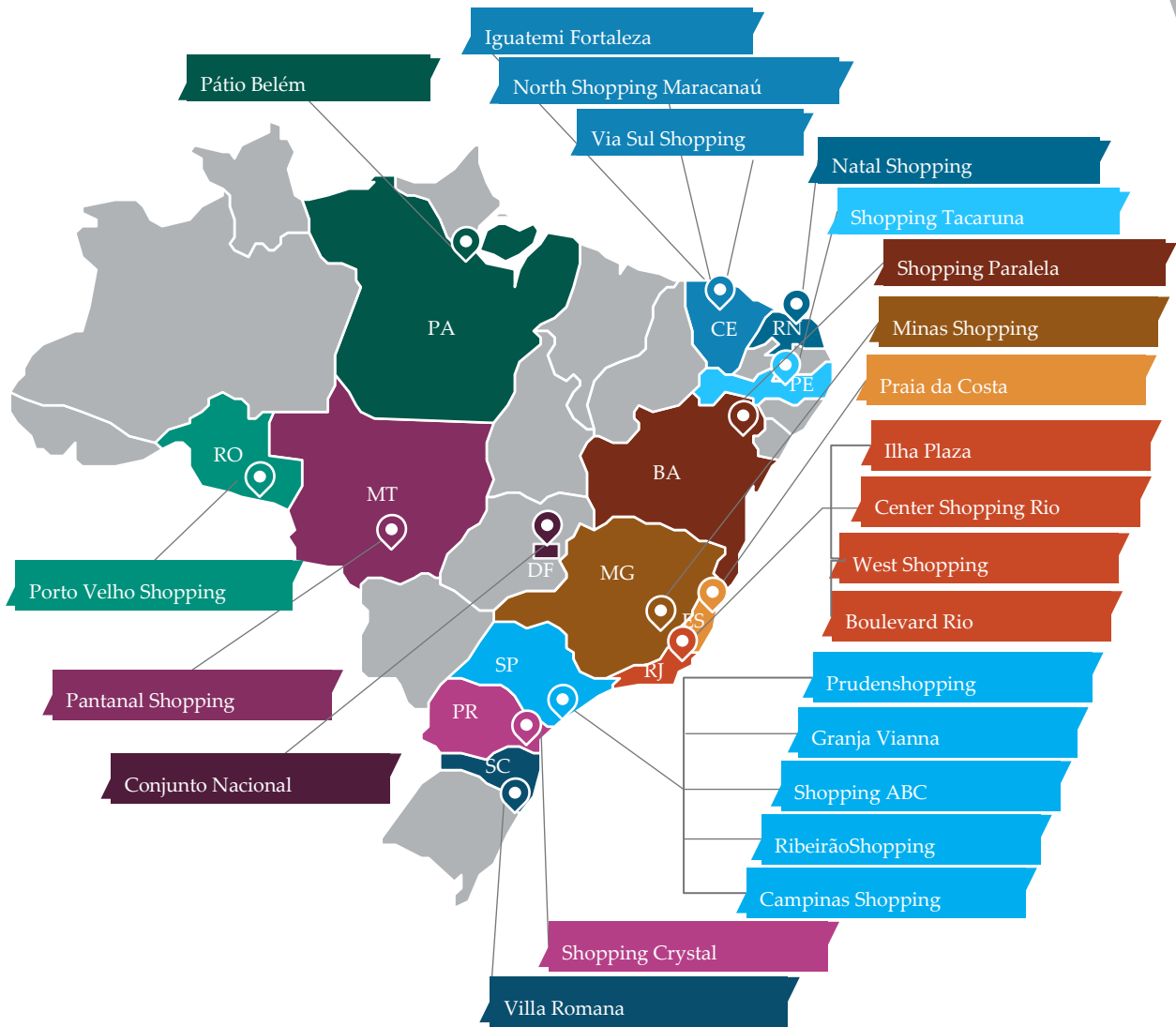
Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.140
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0%

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

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2023



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 Novembro 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