

Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo e de negociação das cotas na B3 referentes ao mês de março de 2024, enquanto as informações operacionais dos shoppings são referentes a fevereiro de 2024.

VINCI
partners

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

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
Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 5,0% do Plaza Sul Shopping, localizado em São Paulo, SP.....	5
Venda de terreno adjacente ao RibeirãoShopping.....	5
Performance do Fundo	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos	6
Estimativa de Rendimentos.....	7
Rentabilidade	8
Negociação do Fundo na B3.....	9
Carteira do Fundo.....	10
Indicadores Operacionais	11
Shopping Centers	14
Glossário	17
Contato RI.....	17



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

MARÇO 2024

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 (28-03-24)**
R\$ 121,61

▪ **Valor Patrimonial da Cota (28-03-24)**
R\$ 127,88

▪ **Quantidade de Cotas**
28.828.640

▪ **Número de Cotistas (28-03-24)**
332.228

▪ **Taxa de Administração²**

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

▪ **Taxa de Performance**
Não há.

Destaques

1,00 **DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)**
Após a distribuição de rendimentos de R\$ 1,00 por cota no mês de março, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 1,21/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

5,0% **AQUISIÇÃO SHOPPING PLAZA SUL (%)**
Em 11/03/2024, o Fundo concluiu a aquisição de 5,0% no Shopping Plaza Sul, seu 6º investimento em São Paulo, Estado que passa a representar 33,8% do NOI Caixa do portfólio.

2º **VOLUME MÉDIO DE NEGOCIAÇÃO (POSIÇÃO)**
Em março, o VISC foi o fundo de shoppings com maior liquidez na B3, negociando em média R\$ 13 milhões por dia, assumindo a 2ª posição geral de volume negociado dos integrantes do IFIX³.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ Fonte: Bloomberg

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Por que o Fed falou em queda de juros já na reunião de dezembro de 2023? Essa é uma pergunta relevante porque a sua resposta não é nada óbvia. Existia, ou existe, alguma fraqueza dos dados de atividade que levassem a uma necessidade de corte de juros? Não, os dados de atividade vêm mostrando sinais de enfraquecimento, mas de forma muito lenta. O desemprego já subiu para 3,9%, vindo de 3,5% - mas a taxa natural de desemprego ainda está acima desse valor. O PIB americano cresceu 2,5% em 2023. Espera-se uma desaceleração para 2,2% em 2024 e 1,7% em 2025. Mas ainda assim esses valores mostram um crescimento robusto. A inflação caiu substancialmente, mas o core PCE (medida de inflação que o FED utiliza como meta) ainda está em 2,8% nos últimos 12 meses, um pouco distante da meta de 2%. O principal motivo que pode ter levado o Fed a se pronunciar prematuramente pode ter sido o temor de permanecer por um tempo demasiadamente prolongado numa taxa de juros acima da taxa de juros neutra. A taxa de juros real de 10 anos voltou a flutuar em torno do patamar de 2%. Embora inexistas estimativas fidedignas de qual seja a taxa de juros real neutra da economia americana, a maior parte dos analistas tende a considerar que 2% estejam acima do juro real neutro.

O ciclo econômico americano de 2006 a 2008 parece ser um bom template para o contexto atual. Depois de levar o juro de 1% para 5,25% (como agora) o Fed encerrou a alta em meados de 2006. Em 2007 a economia estava exuberante, com a bolsa americana fazendo novas altas e o crescimento saudável. Um analista econômico em 2007 poderia ser levado a concluir, naquele momento, que o aperto monetário encerrado em 2006 não havia sido suficiente para esfriar a economia e moderar a bolha de ativos. Mas a política monetária, como dizia Milton Friedman, opera com defasagens longas e variáveis. Com juros reais de 10 anos em torno de 2%, a economia desalavancou fortemente em 2008. Talvez essa seja a lição que o Fed aprendeu da crise de 2008 e que gostaria de utilizar agora: não deixar as taxas de juros acima do neutro por um período além do necessário.

Essa lição, no entanto, é difícil de ser colocada em prática. Face a um temor subjetivo, temos a realidade de uma economia ainda forte e uma inflação em queda, mas ainda acima da meta. Iniciar a queda de juros nesse ambiente pode alimentar ainda mais a bolha de ativos, mantendo forte o consumo e a atividade. Nesse balanço frágil entre um temor futuro e a realidade dos dados presentes, nos parece que é bastante elevada a propensão para adiar para além de junho o primeiro corte de juros pelo Fed. Teríamos que ter uma sequência de números fracos de atividade e de inflação nos próximos meses para que o Fed tivesse coragem para começar a queda.

Se esse adiamento de fato ocorrer, pode gerar consequências para o cenário macro no Brasil. Em primeiro lugar, o nível da taxa do Fed Funds coloca um piso na queda na taxa Selic no Brasil. Uma queda excessiva da Selic poderia levar a uma saída de capitais causando uma desvalorização do câmbio e impactos indesejados na taxa de inflação. Nesse sentido, a última comunicação do Banco Central já aponta para a possibilidade de reduzir o ritmo de queda na Selic nos próximos meses. Caso se confirme esse adiamento na queda das taxas de juros americanas é muito provável uma redução mais rápida no ritmo de queda nos juros brasileiros.

Esse menor orçamento para quedas nas taxas de juros deve ser reforçado ainda mais na medida em que o cenário de crescimento forte no Brasil venha se confirmando. Apesar das evidências recentes de dados de atividade fortes, o Banco Central em suas últimas comunicações públicas ainda considera que o hiato do produto influencia positivamente na queda da inflação. Essa é uma visão que poderá ser alterada até o final do ano caso o cenário de crescimento do PIB em 2024 siga caminhando para 3%. Obviamente que a incerteza sobre a trajetória e a extensão da queda de juros será ainda maior nos próximos meses uma vez que em 2025 assume um novo presidente do Banco Central indicado pelo presidente Lula. Embora o Banco Central seja uma instituição orientada por critérios técnicos, é razoável supor que o próximo presidente seja marginalmente mais “dove” do que o atual. Em outras palavras, a propensão a ultrapassar para baixo a taxa de

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

juros neutra de 4,5% real seja um pouco maior. Essa mudança estrutural na presidência pode abrir algum espaço adicional para queda nas taxas de juros no ano de 2025.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em março, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 1,00/cota, enquanto o resultado gerado de R\$ 0,64/cota. Parte da distribuição de rendimentos do mês é proveniente do ganho de capital gerado pelo recebimento, em janeiro, da segunda parcela das vendas realizadas no ano passado. A estimativa de distribuição média de rendimentos se mantém entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 até junho de 2024. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 1,21/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

Os indicadores de vendas e NOI Caixa do portfólio do Fundo apresentaram desaceleração no mês de fevereiro, quando comparado com o mesmo mês em 2023. O NOI Caixa/m² apresentou queda de 0,5% na comparação entre períodos e as Vendas/m² uma redução de 2,2%. Por outro lado, os níveis de Desconto e Inadimplência Líquida permanecem em patamares extremamente saudáveis, de 2,1% e 0,2%, respectivamente. Além disso, O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de fevereiro apresentaram crescimento de 3,8%, 3,9% e 4,1%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

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

Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 5,0% do Plaza Sul Shopping, localizado em São Paulo, SP

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 11/03/2024, o Fundo concluiu a aquisição de 5,0% do Plaza Sul Shopping, localizado em São Paulo, SP. O valor total da Aquisição foi de R\$ 30,0 milhões, o que representa um cap rate de 8,5% para os próximos 12 meses.

O Plaza Sul é o 6º investimento do Fundo em São Paulo, Estado que passa a representar 33,8% do NOI Caixa do portfólio.

O NOI/m² do shopping em 2023 foi de R\$ 1.624/m², acima da média do portfólio do Fundo. Além disso, o Plaza Sul Shopping apresentou vendas/m² das lojas satélites acima de R\$ 2.700/m² no mesmo período e um crescimento nas vendas totais na ordem de 8% em relação ao ano anterior. A taxa de ocupação do ativo encerrou o ano em 95%, acima da média do portfólio.

Os demais indicadores operacionais do ativo demonstram patamares saudáveis, em linha com os observados no portfólio atual do Fundo, como um nível de descontos próximo a 2,4% e inadimplência líquida de 3%.

Venda de terreno adjacente ao RibeirãoShopping

No dia 28/03/2024, o Fundo realizou a venda de sua participação em um terreno adjacente ao RibeirãoShopping pelo valor de R\$ 9 milhões. Deste valor, um sinal de R\$ 1,8 milhão foi recebido em 02/04/2024. Vale ressaltar que, no âmbito da aquisição do RibeirãoShopping pelo Fundo, não foi atribuído valor a este terreno adjacente, uma vez que seu uso não era planejado a médio prazo. Nesse momento não será apurado ganho de capital na venda do terreno devido à existência de condições que caso não sejam superadas, permitem que o comprador exija a recompra do terreno em até 3 anos. Uma vez superadas estas condições, o ganho de capital efetivo proveniente da venda será calculado, e, então, integrará o resultado mensal do Fundo na época em que as condições forem superadas.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

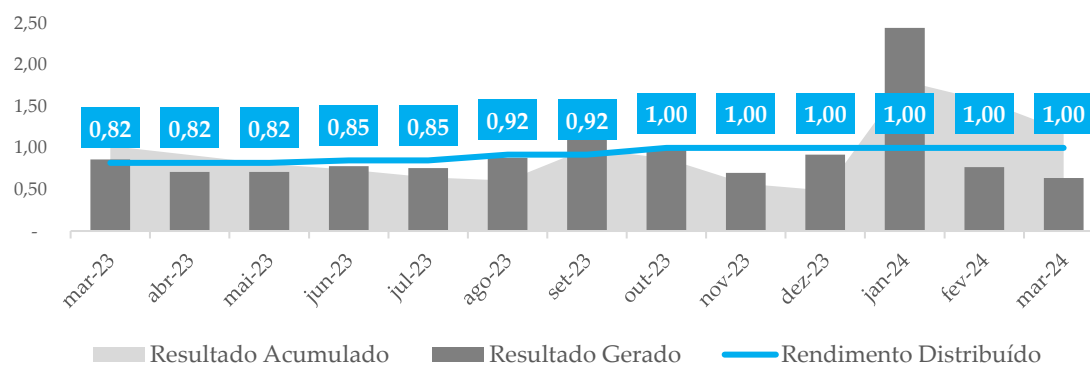
O resultado do Fundo em março foi de R\$ 18.394 mil, o equivalente a R\$ 0,64/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 20.471 mil, o equivalente a R\$ 0,71/cota.

O Fundo distribuiu em março o rendimento de R\$ 1,00/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 34.841 mil, o equivalente a R\$ 1,21/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	Março 2024 (R\$ mil)	Março 2024 (R\$/cota)	Acumulado 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	20.471	0,71	0,88	0,71
Resultado Financeiro	1.175	0,04	0,07	-0,00
Receita Financeira	3.962	0,14	0,17	0,08
Despesa Financeira	-2.788	-0,10	-0,10	-0,08
Taxa de Administração	-3.100	-0,11	-0,10	-0,10
Administrador e Escriturador	-315	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.785	-0,10	-0,09	-0,08
Outras Despesas do Fundo	-152	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	0,44	0,04
Resultado Total	18.394	0,64	1,28	0,64
Rendimentos a serem distribuídos	28.829	1,00	1,00	0,64

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	45.276	1,57
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-10.435	-0,36
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	34.841	1,21

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

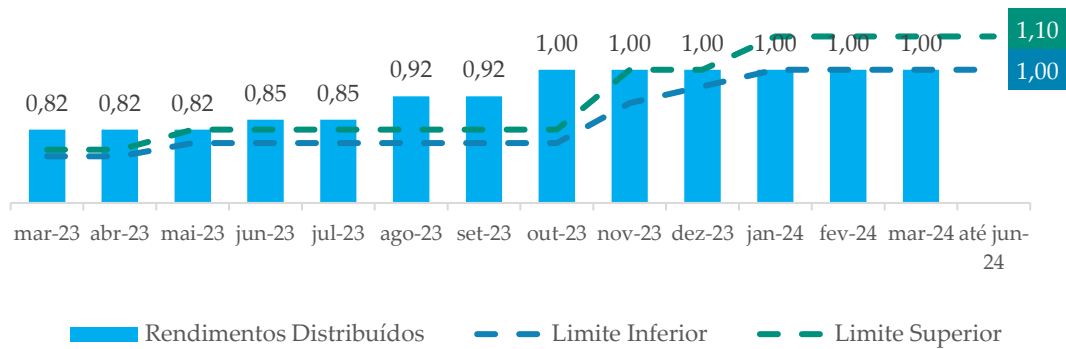
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

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 março 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

MARÇO 2024

Rentabilidade

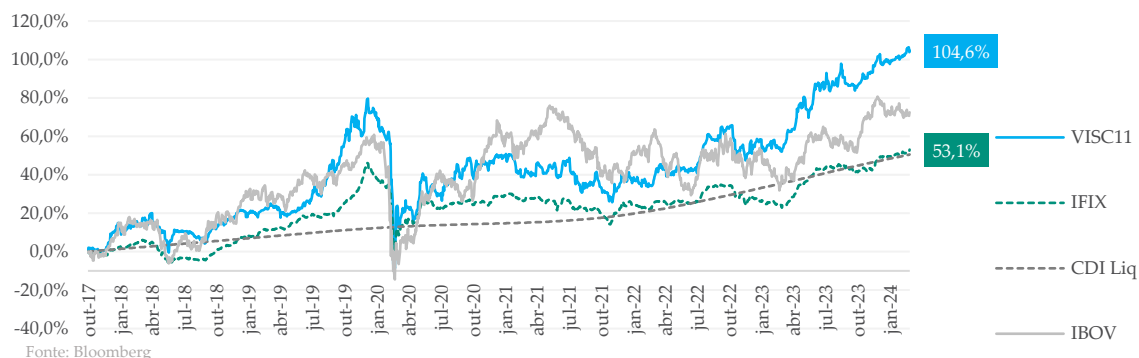
Rentabilidade	Março 24	Acumulado 2024	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	119,94	122,83	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	121,61	121,61	121,61	121,61
Rentabilidade Bruta				
Varição Bruta da Cota	1,4%	-1,0%	3,5%	21,6%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	2,5%	2,6%	83,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,2%	1,5%	6,1%	104,6%
IFIX ³	1,4%	2,9%	6,6%	53,1%
IBOVESPA ⁴	-0,7%	-4,5%	11,3%	72,4%
Rentabilidade Líquida				
Varição Líquida da Cota	1,1%	-1,0%	2,8%	17,3%
Rendimentos e Outros	0,8%	2,5%	2,6%	83,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	1,9%	1,5%	5,4%	100,3%
CDI Líquido ⁶	0,7%	2,3%	4,7%	50,6%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março cotada na B3 a R\$ 121,61, um crescimento de 1,4% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou crescimento de 2,2% no mês, equivalente a 0,8 ponto percentual acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 104,6%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 53,1%. 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 100,3% representando 198,4% 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 fevereiro, 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

MARÇO 2024

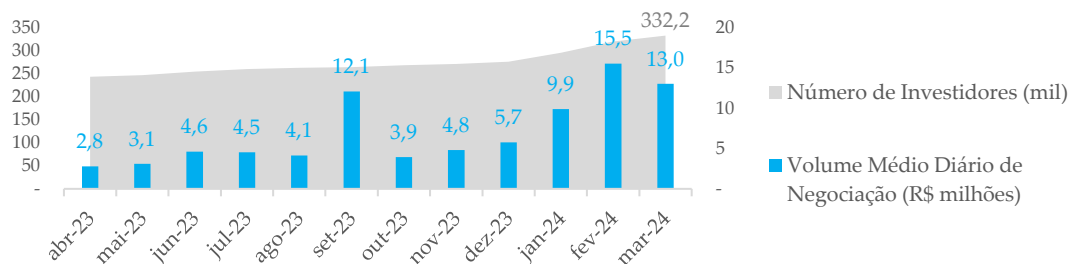
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 2024
Valor de Mercado (R\$ mil)	3.534.680
Número de Cotistas	332.228
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	13.021
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 332.228 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 3,5 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 13,0 milhões, o que representou um giro equivalente a 8% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

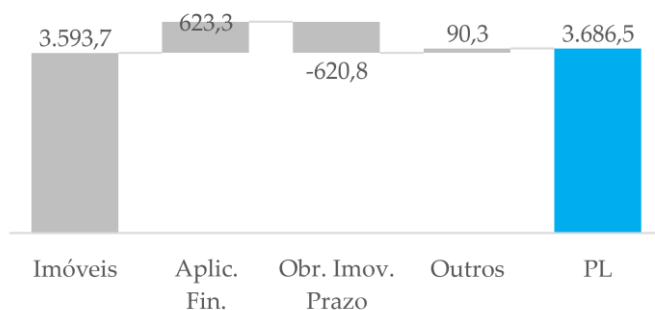
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 3,7 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 3,6 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 623,3 milhões, dos quais R\$ 618,3 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 5,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	3.593,7	124,7
Aplicações Financeiras	623,3	21,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-620,8	-21,5
Outros	90,3	3,1
Patrimônio Líquido	3.686,5	127,9



Fonte: Administrador

O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 620,8 milhões, já considerando as previsões de pagamento de *earnouts*. Considerando as aplicações financeiras e parcelas a prazo das vendas de ativos, o Fundo possui caixa líquido de R\$ 102,8 milhões.

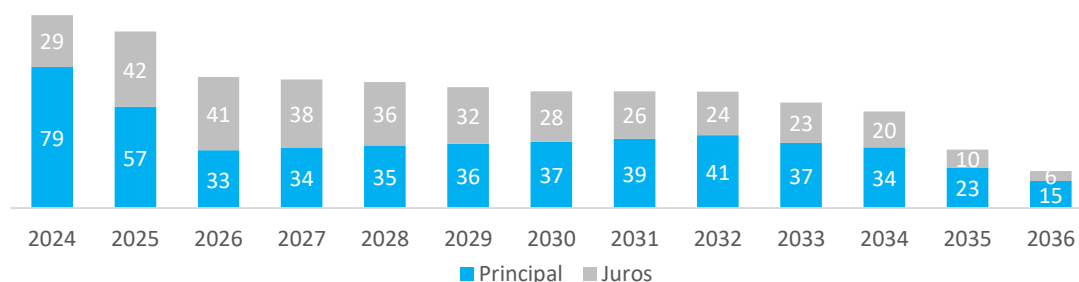
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	363.963	61%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	96.931	16%
Via Sul	-	-	out/24	63.655	11%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	36.657	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	18.518	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	9.779	2%
Tacaruna	-	100% CDI	- ²	6.137	1%
Total		-	-	595.641	-

Com o recebimento do orçamento de NOI do Praia da Costa para 2024 e seu resultado gerado nos últimos meses, foi estimada a previsão de *earnout* referente à sua aquisição, no valor de R\$ 25,2 milhões, a ser pago em março de 2025.

Estimativa de Earnouts	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Praia da Costa	jan/25	25.155	100%
Total	-	25.155	-

Durante os próximos 12 meses, o Fundo possui R\$ 112,4 milhões em obrigações, além da expectativa de recebimento de R\$ 100,2 milhões das vendas de imóveis a prazo.

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



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

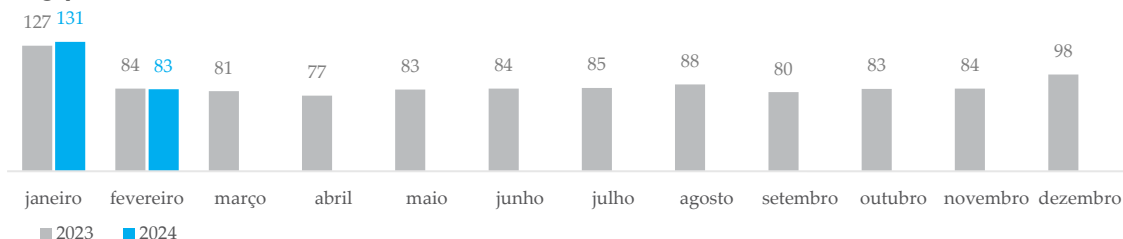
Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de fevereiro de 2024.

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de fevereiro foi de R\$ 83/m², uma queda de 0,5% quando comparado com o mesmo período em 2023.

NOI/m²

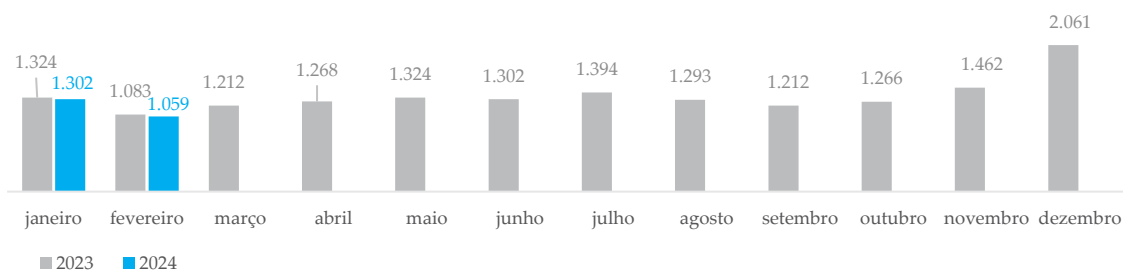


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.059,2/m², uma redução de 2,2% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

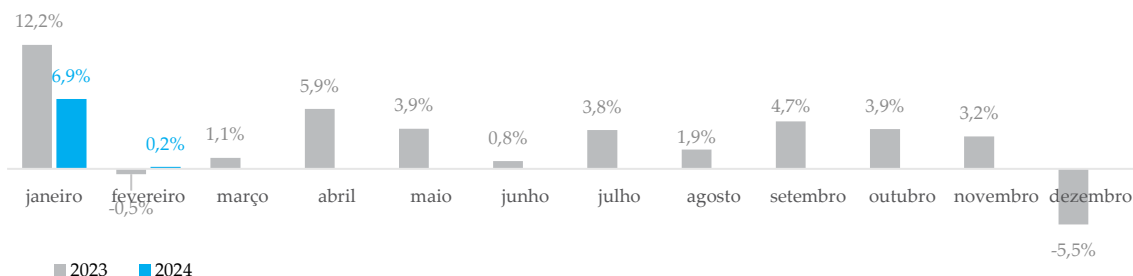
	Fevereiro 2024	% (2024 x 2023)	Acumulado do Ano	% (2024 x 2023)
Vendas Totais (R\$ MM)	275,2	14,5%	595,9	13,4%
Vendas Totais / m ²	1.059,2	-2,2%	1.177,3	-2,2%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

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



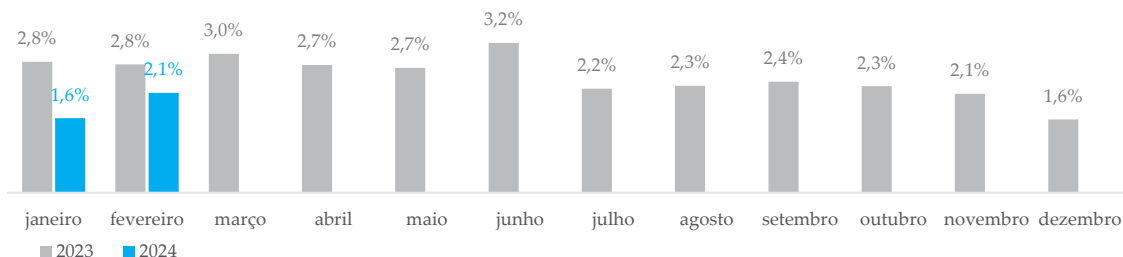
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

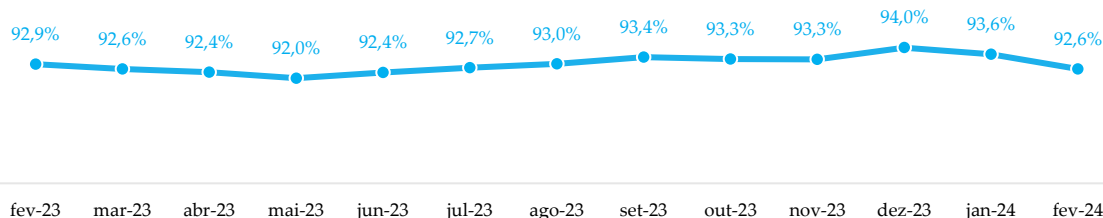
Descontos

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



Taxa de Ocupação

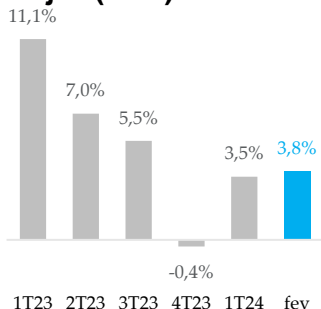
A taxa de ocupação encerrou o mês em 92,6%, 1,0 ponto percentual abaixo do mês anterior.



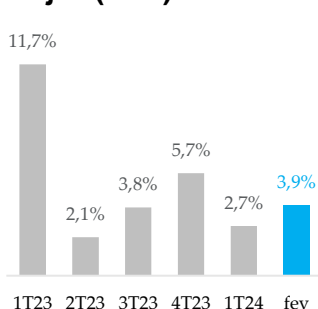
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de fevereiro apresentaram crescimento de 3,8%, 3,9% e 4,1%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

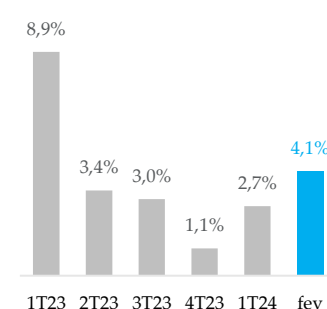
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)

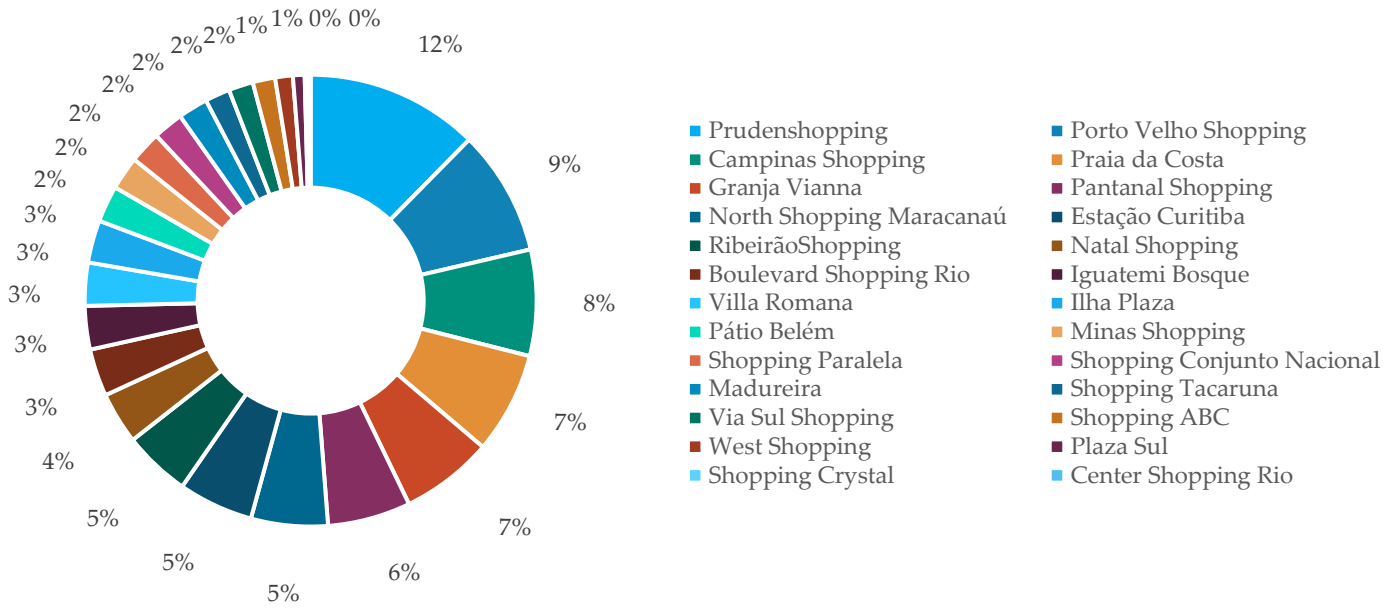


Vinci Shopping Centers FII – VISC11

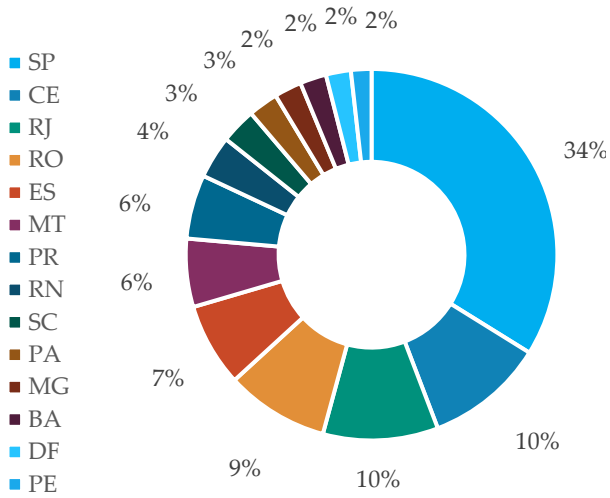
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

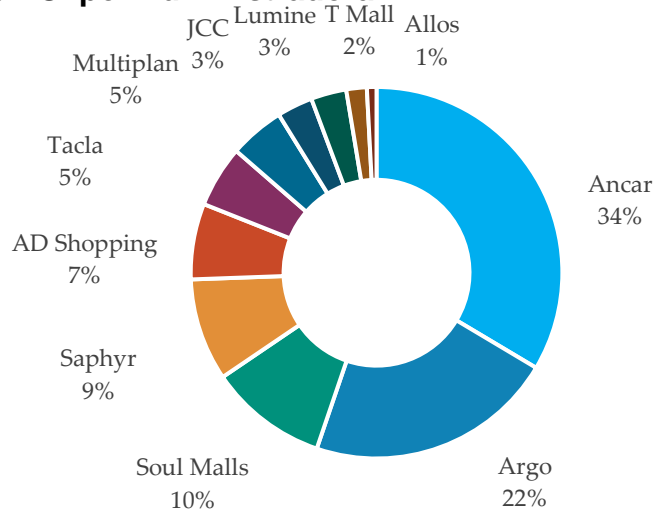
% NOI por Ativo



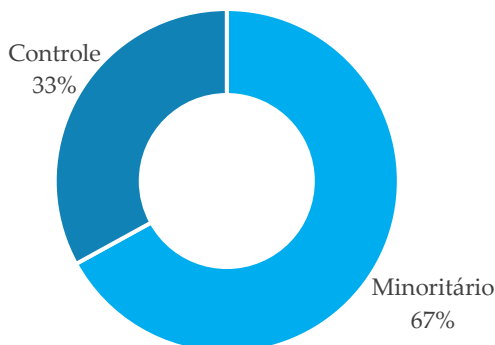
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 26 shoppings em 14 diferentes estados, administrados por 11 administradoras distintas, totalizando 275 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: 9%

Campinas Shopping



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

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: 7%

Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 30.377
Inauguração: 2010
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 7%

Pantanal Shopping



Localização:
Cuiabá, MT
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 45.222
Inauguração: 2004
Stake VISC: 23,1%
% NOI VISC¹: 6%

North Shopping Maracanaú



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

Shopping Estação



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Tacla
ABL Total (m²): 49.869³
Inauguração: 1997
Stake VISC: 35%
% NOI VISC¹: 5%

RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
Stake VISC: 13,2%⁴
% 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: 3%

Shopping Iguatemi Bosque



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.
ABL Total (m²): 89.833
Inauguração: 1982
Stake VISC: 6,0%
% NOI VISC¹: 3%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

² Representatividade da ABL total do shopping

³ Da ABL Total do Estação Curitiba, 27.763 são de operações de varejo

⁴ Representatividade da ABL total do shopping

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

Villa Romana Shopping



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 22.439
Inauguração: 2007
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 3%

Shopping Ilha Plaza



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 21.933
Inauguração: 1992
Stake VISC: 34,4%
% NOI VISC¹: 3%

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: 2%

Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm: Saphyr
ABL Total (m²): 40.167
Inauguração: 2009
Stake VISC: 11,0%
% NOI VISC¹: 2%

Shopping Conjunto Nacional



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

Madureira Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 37.021
Inauguração: 1989
Stake VISC: 20,0%
% 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%

Shopping Plaza Sul



Localização:
São Paulo, SP
Adm: Allos
ABL Total (m²): 28.054
Inauguração: 1994
Stake VISC: 5,0%
% NOI VISC¹: 0,8%

Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.140
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

Center Shopping Rio



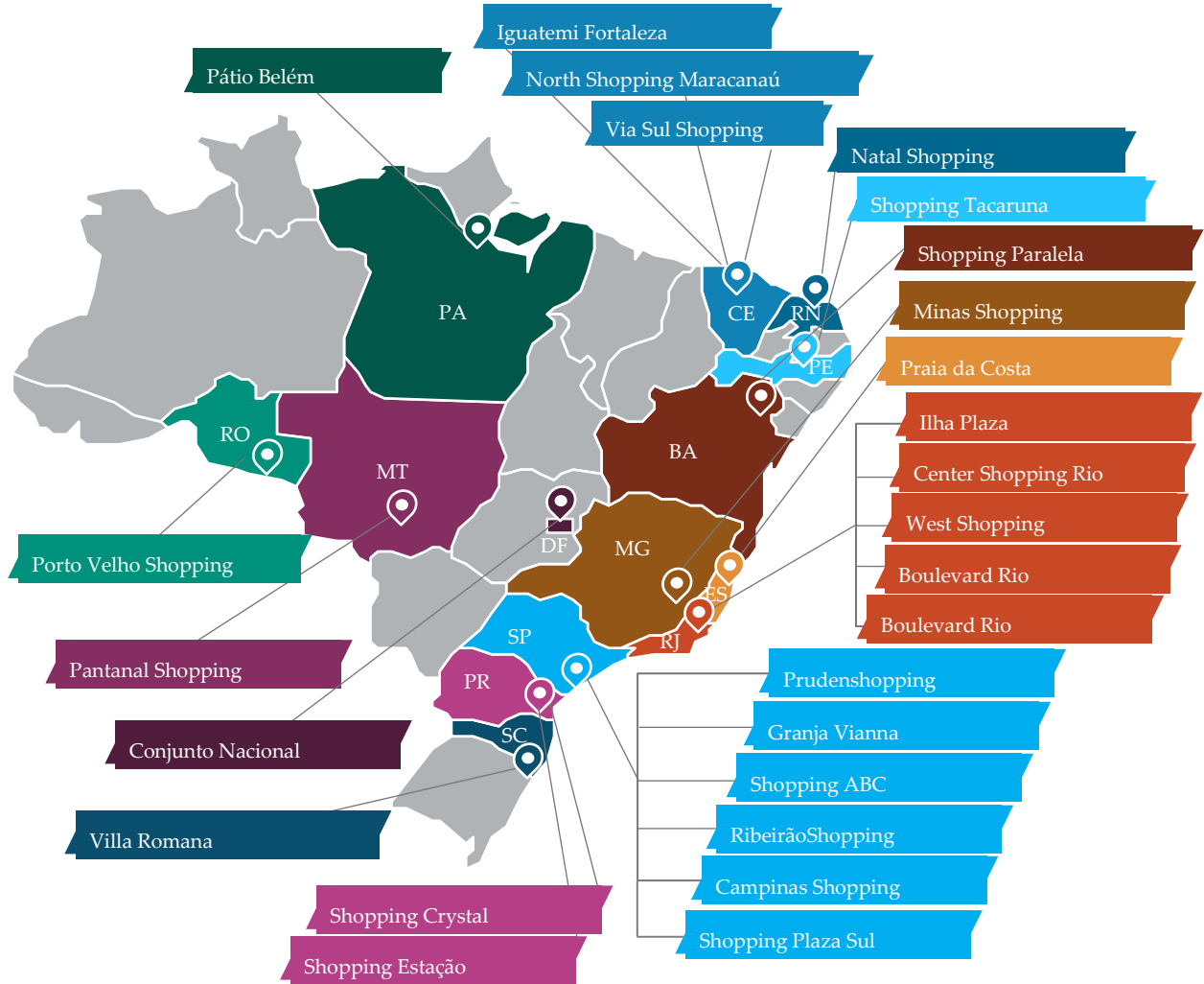
Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.144
Inauguração: 2001
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

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 Janeiro 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