



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

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



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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
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

MAIO 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 (31-05-24)**
R\$ 120,92
- **Valor Patrimonial da Cota (31-05-24)**
R\$ 127,23
- **Quantidade de Cotas**
28.828.640
- **Número de Cotistas (31-05-24)**
351.381

- **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 maio, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,59/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

15,8% **CRESCIMENTO NOI CAIXA/M² (%)**
O NOI Caixa/m² do Fundo apresentou crescimento de 15,8% quando comparamos o mês de abril de 2024 com o mesmo mês no ano anterior.

2,2% **RENTABILIDADE ACIMA DO IFIX (P.P.)**
No mês de maio, a rentabilidade bruta do Fundo, considerando a variação da cota e os rendimentos distribuídos, foi de 2,2%, enquanto o IFIX não apresentou crescimento no período.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O principal evento que marcou o primeiro semestre do ano de 2024 foi a progressiva mudança de percepção do mercado sobre a condução da política monetária pelo Fed em 2024. Ainda no final de 2023, o Fed sinalizou para o mercado com uma queda potencial de 75 pontos base no Fed Funds em 2024. O mercado se apressou e chegou a precificar mais de 125 pontos base de reduções na taxa básica americana. No entanto, a atividade econômica ainda forte e, principalmente, uma taxa de inflação persistente fizeram com que o mercado fosse progressivamente mudando a percepção sobre a atuação do Fed. No mês de maio, os mercados futuros de Fed Funds chegaram a precificar que não haveria queda alguma nas taxas de juros em 2024.

Essa mudança de percepção fez com que os principais mercados do mundo também se ajustassem. No Brasil, no início do ano, quando se discutia até onde poderia ir a taxa Selic, sempre se pensava nos limites internos – uma queda nas taxas de juros internacionais era dada como óbvia. Naquele momento, a referência doméstica sempre era taxa de juros real neutra da economia, que o Banco Central estima que se encontre em torno de 4,5%. Com uma expectativa de inflação futura em torno de 3,5%, naquele momento se acreditava que o piso de juros da Selic se encontrava em torno de 8% (4,5%+3,5%).

Quando o mercado passou a precificar juros estáveis nos Estados Unidos, o piso de juros relevante no Brasil deixou de ser o piso doméstico e sim aquele determinado pelo mercado internacional. Até onde pode cair a taxa de juros no Brasil sem que todos decidam enviar as suas poupanças domésticas para fora? Obviamente se as taxas de juros fossem idênticas, todos prefeririam poupar em dólares – menos risco, menor inflação a longo prazo... Portanto a taxa de juros no Brasil tem que ser a taxa de juros americana mais um prêmio de risco e de inflação. A melhor forma de precificar esse prêmio seria somar o risco Brasil e a expectativa de desvalorização do Real. Na ponta do lápis, esse piso hoje estaria em torno de 8,10%. Mas olhando a história, podemos observar que, exceto em momentos extraordinários como a pandemia, a taxa de juros no Brasil nunca veio abaixo da taxa do Fed Funds mais 4%. Hoje isso equivaleria a 9,25%.

A correlação entre os mercados de juros do Brasil e EUA tem sido ainda mais alta do que o normal nos últimos meses. A reavaliação do ritmo de quedas nos EUA obviamente também levou a uma reprecificação do ritmo de quedas no Brasil. O Brasil acabou por gerar notícias próprias que agravaram ainda mais a situação. Com a mudança no cenário internacional, o presidente do Banco Central comunicou ainda em abril ao mercado que o “forward guidance” de queda da Selic de 50 pontos base na reunião de maio estava menos certo. Como disse Keynes em um debate na camara dos Lords, quando foi “acusado” de ter mudado de opinião: “When facts change, I change. What do you do sir?”

Apesar da mudança de cenário, quatro diretores do Banco Central entenderam que deveriam manter o compromisso de queda de 50 pontos base – levando a um resultado onde os cinco diretores nomeados no governo anterior votaram por uma queda de juros de 25 pontos base e os quatro diretores nomeados pelo governo atual votaram pela queda de 50 pontos base. Em que pese o fato que a ata mencione que todos concordavam unanimemente que o cenário havia mudado, essa votação dissidente gerou a impressão de que o grupo minoritário (que se trará majoritário a partir de 2025) é mais leniente com a inflação. Não bastasse toda a pressão de mudança no cenário internacional, o mercado doméstico foi impactado adicionalmente por essa confusão no Copom de maio.

A perda de credibilidade em função desse incidente ficou evidente pelo fato que as expectativas de inflação esperadas pelo mercado e pelo Focus se elevaram imediatamente. A “desancoragem” das expectativas de inflação acaba por exigir, a curto prazo, que o Banco Central seja mais conservador na condução da política monetária a fim de restaurar a credibilidade e fazer com que as expectativas de inflação voltem a se reduzir. Um cenário que imaginamos possível é de uma pausa na queda de juros nas duas próximas reuniões e uma retomada de quedas de 25 pontos

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

base nas três últimas reuniões do ano, encerrando o ano com a Selic em 9,75%. Obviamente assumimos que no segundo semestre de 2024 o cenário de queda de juros nos EUA esteja mais claro.

Um elemento adicional a essa análise é que continuamos esperando um crescimento do PIB em torno de 2,5% para 2024. O esforço de reconstrução do Sul deve impactar positivamente o crescimento no segundo semestre do ano. Como evidência desse ambiente de crescimento, vemos a taxa de desemprego próxima de níveis recordes de baixa, o que significa pressão de aumentos salariais e potencialmente pressão para cima na inflação de serviços nos próximos anos. Esse ambiente de crescimento acelerado poderá gerar ainda mais cautela na condução da política monetária nos próximos anos. A curto prazo, no entanto, a dinâmica do mercado de juros (e, portanto, dos demais ativos também) estará mais relacionada a evolução do cenário de cortes de juros no mercado americano.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em maio, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 1,00/cota, enquanto o resultado gerado de R\$ 0,75/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. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,59/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

O NOI Caixa do portfólio do Fundo apresentou crescimento de 15,8% na comparação entre o mês de abril de 2024 e o mesmo mês no ano anterior. Por outro lado, as Vendas/m² apresentaram uma redução de 6,9% principalmente por conta do descasamento temporal da Páscoa, que em 2023 ocorreu em abril e este ano, em março. Os níveis de Desconto e Inadimplência Líquida permanecem em patamares extremamente saudáveis, de 1,8% e 1,0%, respectivamente, e o aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou crescimento de 3,5% 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 maio, enquanto os indicadores operacionais dos shoppings dizem respeito ao mês de abril.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 21.526 mil, o equivalente a R\$ 0,75/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 25.662 mil, o equivalente a R\$ 0,89/cota.

O Fundo distribuiu em maio o rendimento de R\$ 1,00/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 16.933 mil, o equivalente a R\$ 0,59/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	Maio 2024 (R\$ mil)	Maio 2024 (R\$/cota)	Acumulado 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	25.662	0,89	0,85	0,71
Resultado Financeiro	-407	-0,01	0,05	-0,00
Receita Financeira	2.368	0,08	0,15	0,08
Despesa Financeira	-2.775	-0,10	-0,10	-0,08
Taxa de Administração	-3.596	-0,12	-0,11	-0,10
Administrador e Escriturador	-396	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-3.200	-0,11	-0,10	-0,08
Outras Despesas do Fundo	-132	-0,00	-0,00	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	0,27	0,04
Resultado Total	21.526	0,75	1,05	0,64
Rendimentos a serem distribuídos	28.829	1,00	1,00	0,65

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	24.235	0,84
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-7.302	-0,25
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	16.933	0,59

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

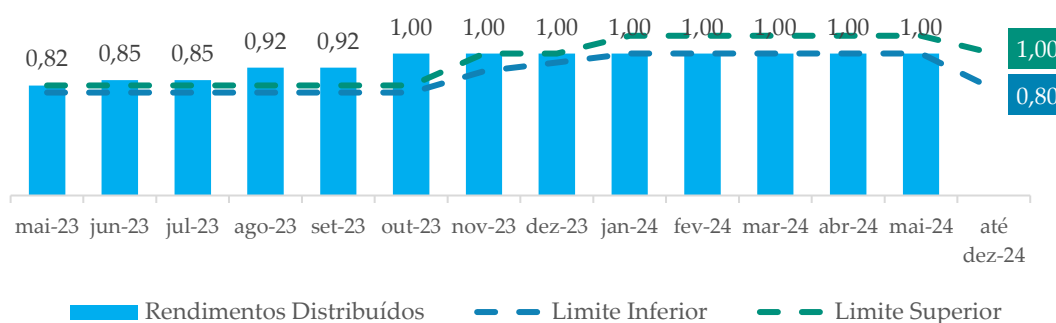
MAIO 2024

Estimativa de Rendimentos

A nova estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre R\$ 0,80 e R\$ 1,00/cota até dezembro de 2024. Esta estimativa leva em consideração a terceira parcela devida das vendas realizadas em 2023, que será recebida em agosto próximo, e a projeção de resultado dos shoppings para o segundo semestre.

Conforme divulgado no Prospecto da 10ª Emissão do Fundo, em função do cronograma de recebimento das parcelas das vendas realizadas em 2023, era esperada uma redução do resultado não recorrente do Fundo em relação ao primeiro semestre de 2024, quando foi recebida a parcela de maior valor. **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

MAIO 2024

Rentabilidade

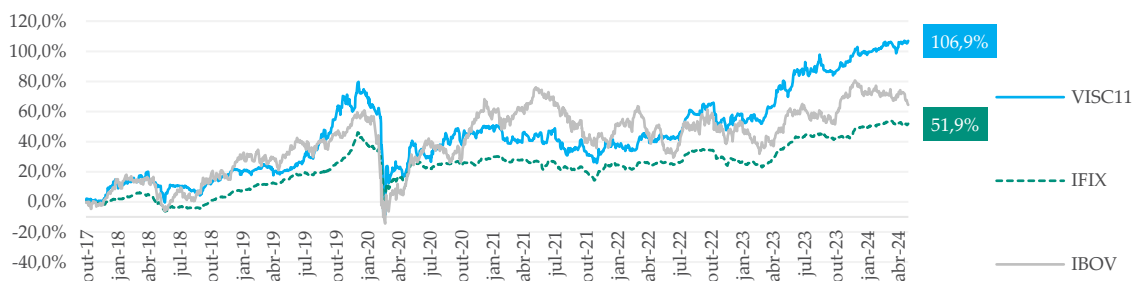
Rentabilidade	Maio 24	Acumulado 2024	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	119,29	122,83	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada¹	120,92	120,92	120,92	120,92
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	1,4%	-1,6%	2,9%	20,9%
Rendimentos e Outros²	0,8%	4,2%	4,3%	85,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,2%	2,6%	7,3%	106,9%
IFIX³	0,0%	2,1%	5,8%	51,9%
IBOVESPA⁴	-3,0%	-9,0%	6,1%	64,3%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	1,1%	-1,6%	2,3%	16,7%
Rendimentos e Outros	0,8%	4,2%	4,3%	85,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	1,9%	2,6%	6,7%	102,7%
CDI Líquido⁶	0,7%	3,8%	6,2%	52,9%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio cotada na B3 a R\$ 120,92, um aumento de 1,4% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou crescimento de 2,2% no mês, equivalente a 2,2 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 106,9%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 51,9%. 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 102,7% representando 194,1% 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 abril, 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

MAIO 2024

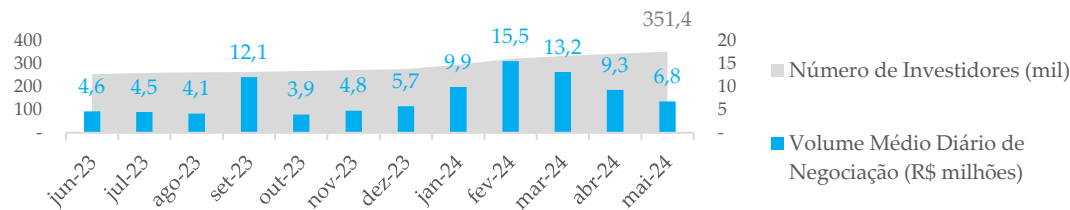
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 2024
Valor de Mercado (R\$ mil)	3.514.788
Número de Cotistas	351.381
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	6.804
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de maio com 351.381 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\$ 6,8 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

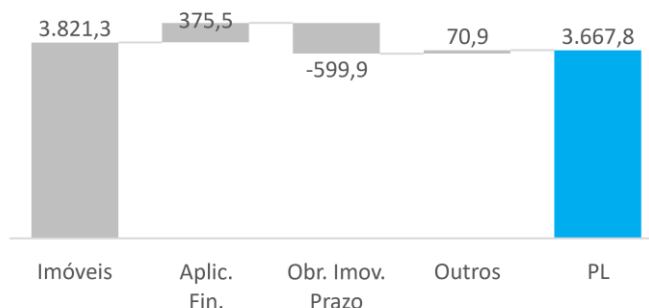
MAIO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 3,7 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 3,8 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 375,5 milhões, dos quais R\$ 368,1 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 7,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	3.821,3	132,6
Aplicações Financeiras	375,5	13,0
Obrigações Imóveis a Prazo	-599,9	-20,8
Outros	70,9	2,5
Patrimônio Líquido	3.667,8	127,2

Fonte: Administrador



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 625,1 milhões, já considerando as previsões de pagamento de *earnouts*. Considerando as aplicações financeiras e parcelas a prazo das vendas de ativos, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 149,3 milhões.

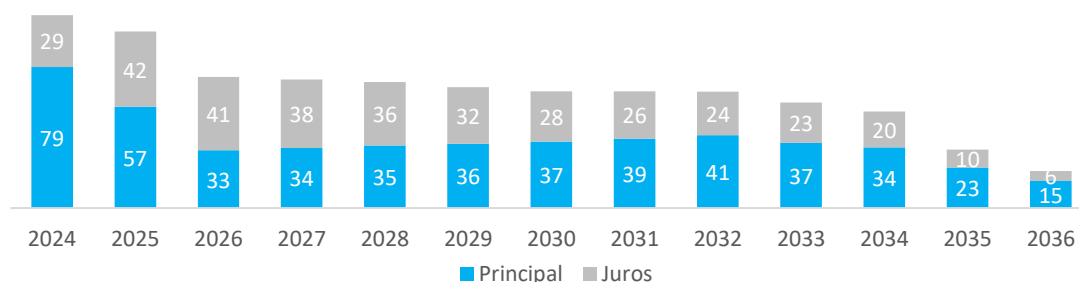
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	368.109	61%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	97.744	16%
Via Sul	-	-	out/24	63.655	11%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	36.457	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	18.247	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	9.467	2%
Tacaruna	-	100% CDI	- ²	6.244	1%
Total		-	-	599.923	-

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 fevereiro 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\$ 112,5 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

MAIO 2024

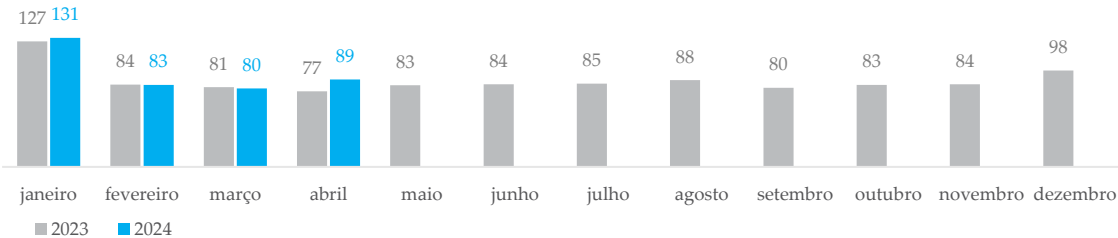
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de abril foi de R\$ 89/m², um crescimento de 15,8% quando comparado com o mesmo período em 2023.

NOI/m²

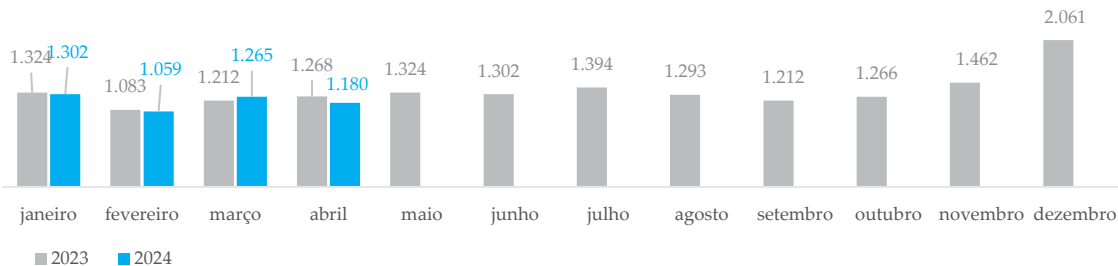


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.180,1/m², uma redução de 6,9% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

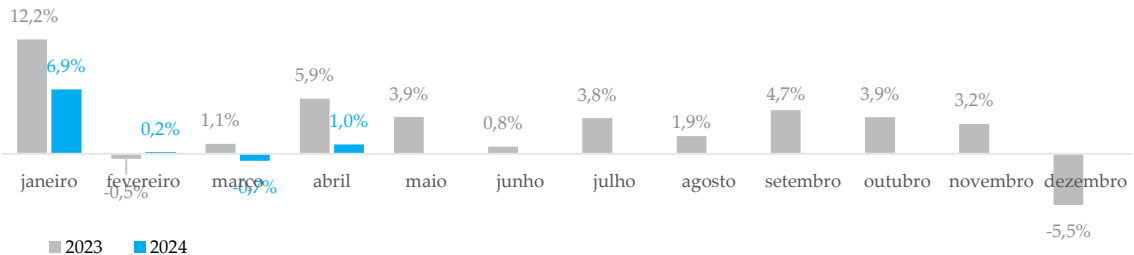
	Abril 2024	% (2024 x 2023)	Acumulado do Ano	% (2024 x 2023)
Vendas Totais (R\$ MM)	329,8	16,5%	1.260,5	17,0%
Vendas Totais / m²	1.180,1	-6,9%	1.200,5	-1,7%

Vendas/m²



Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de abril foi de 1,0%, uma redução de 4,9 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.



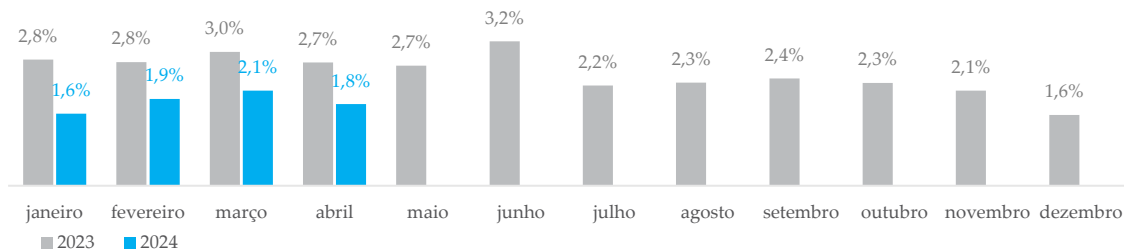
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

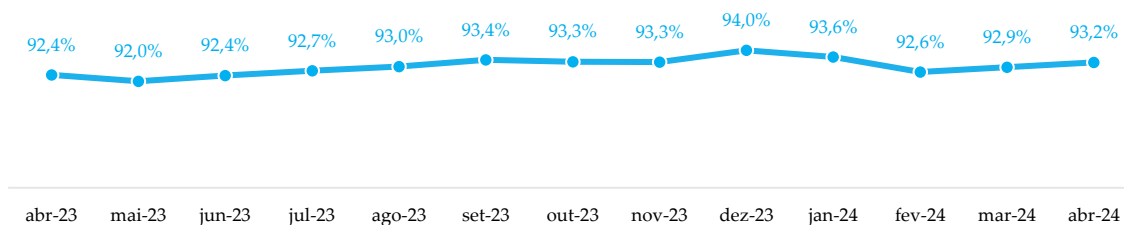
Descontos

Os descontos atingiram 1,8% do faturamento total do portfólio, uma redução de 0,9 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior.



Taxa de Ocupação

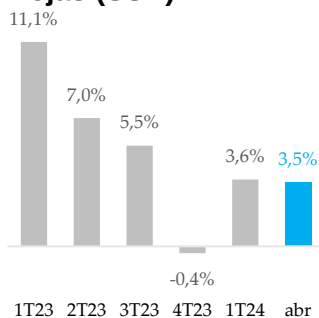
A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,2%, 0,3 ponto percentual acima do mês anterior.



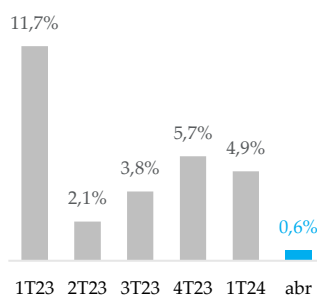
Aluguel, Vendas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de abril apresentaram crescimento de 3,5%, 0,6% e -1,7%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

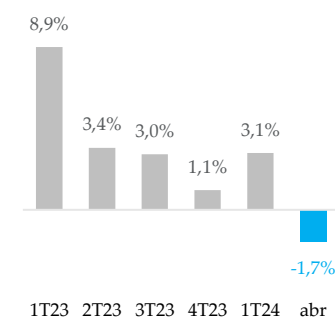
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)



Fluxo de Veículos (%)

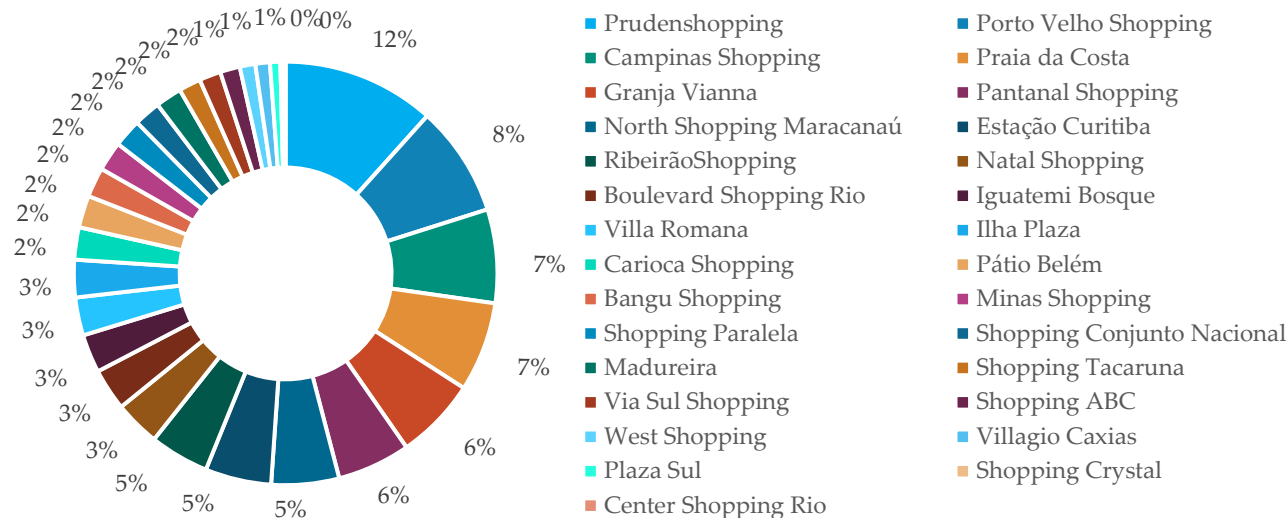


Vinci Shopping Centers FII – VISC11

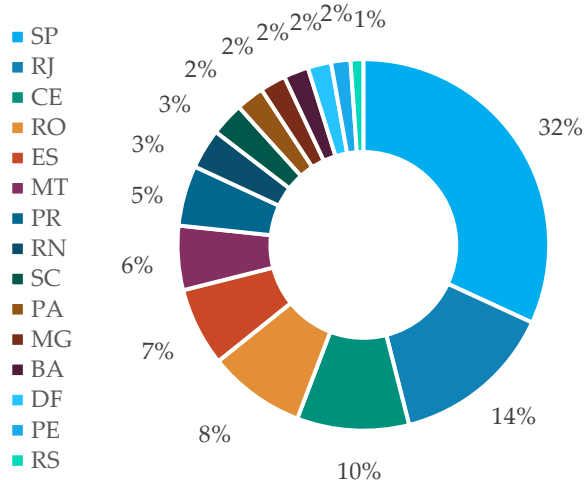
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

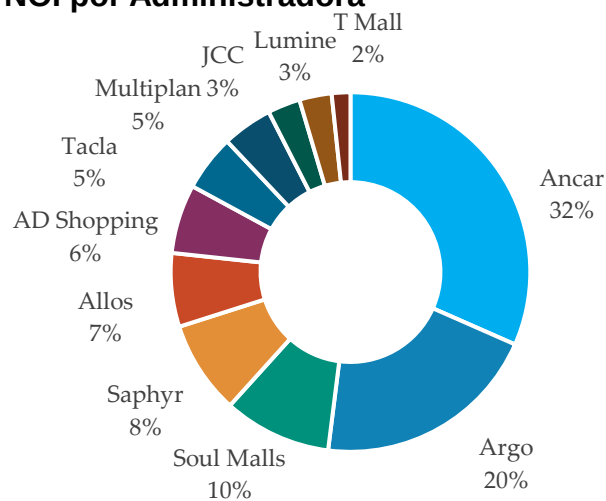
% NOI por Ativo



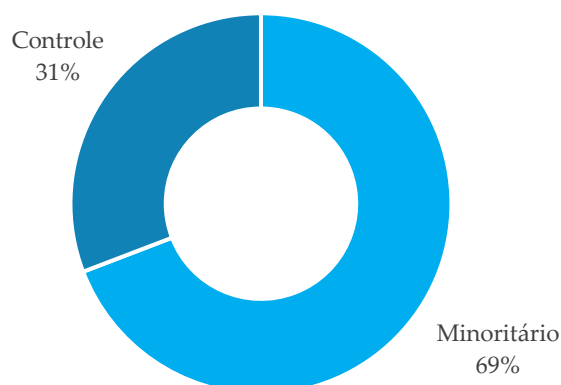
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

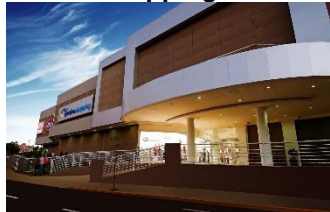
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 29 shoppings em 15 diferentes estados, administrados por 11 administradoras distintas, totalizando 288 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

MAIO 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%

Carioca Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Allos
ABL Total (m²): 33.918
Inauguração: 2001
Stake VISC: 15,0%
% 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%

Bangu Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Allos
ABL Total (m²): 57.982
Inauguração: 2007
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

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



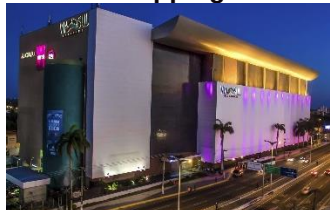
Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 37.021
Inauguração: 1989
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 2%

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 Villagio Caxias



Localização:
Caxias do Sul, RS
Adm: Allos
ABL Total (m²): 29.685
Inauguração: 1996
Stake VISC: 8,2%
% NOI VISC¹: 1%

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

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



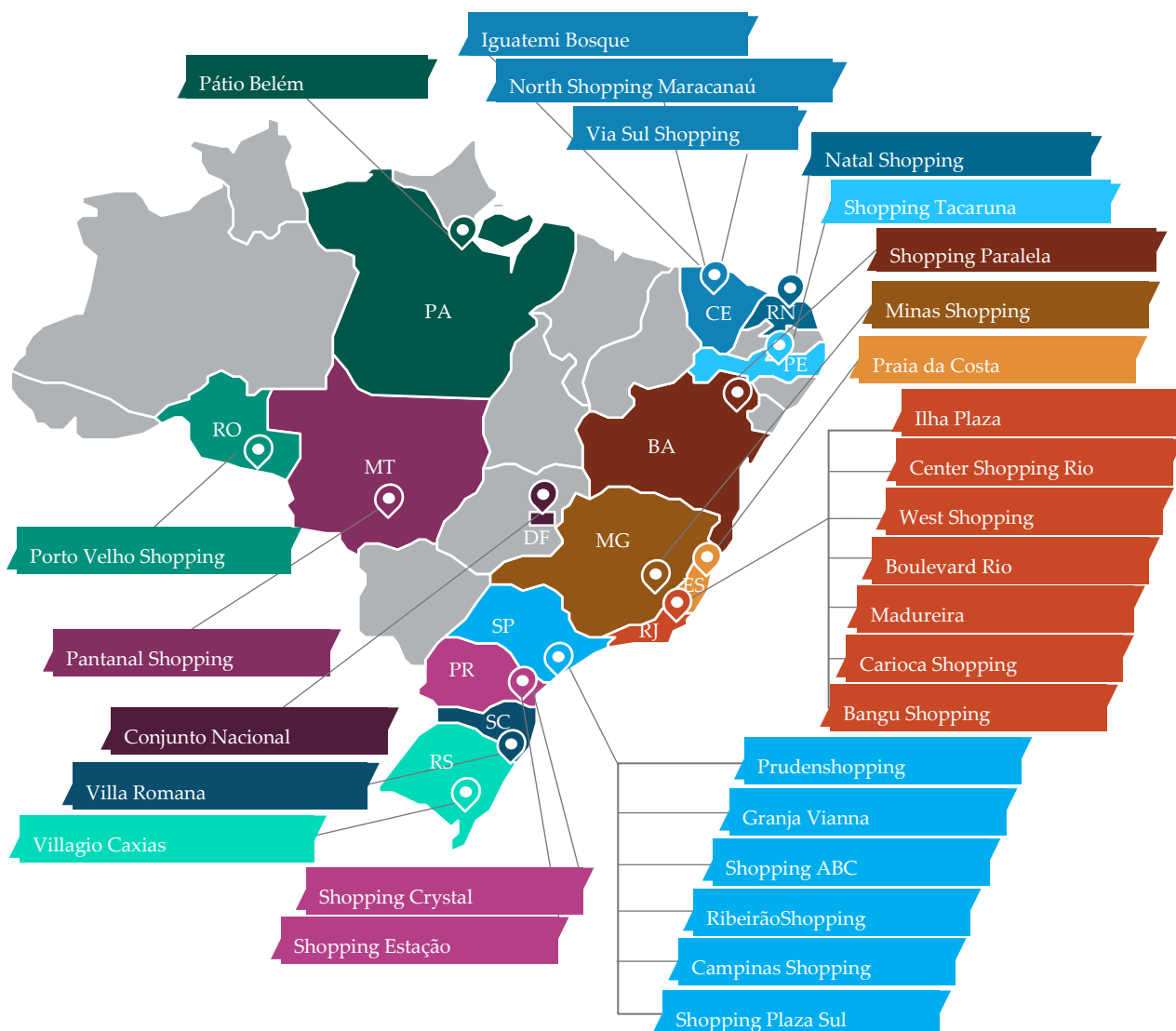
Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.140
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

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

MAIO 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