



Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2024

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



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 6,2% do São Luís Shopping, localizado em São Luís, MA.....	5
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	16
Glossário	19
Contato RI.....	19



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

JUNHO 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 (28-06-24)**
R\$ 115,50

▪ **Valor Patrimonial da Cota (28-06-24)**
R\$ 126,96

▪ **Quantidade de Cotas**
28.828.640

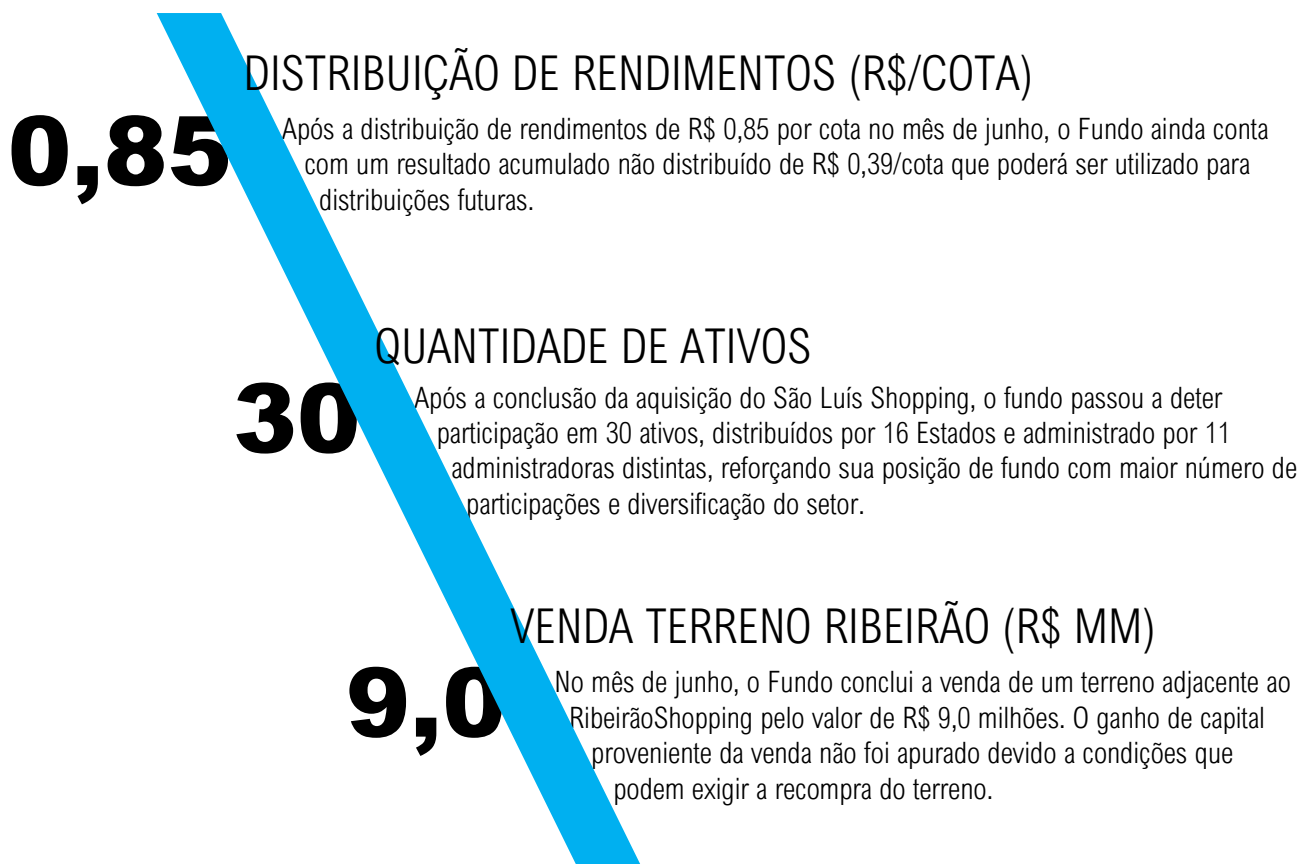
▪ **Número de Cotistas (28-06-24)**
355.187

▪ **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 Fonte: Bloomberg

Comentários do Gestor

No mês de junho, a Vinci Partners ganhou o prêmio de “Melhor Gestora de Fundos Imobiliários” na 5ª edição do Finance & Law Summit and Awards (FILASA), maior premiação para departamentos jurídicos, financeiros e assessores financeiros do mercado brasileiro, organizada pela Leaders League Brasil em São Paulo.

Cenário Macroeconômico

Na confusão do dia a dia é sempre fácil perder a perspectiva de quais fatos são relevantes e quais são secundários. Ao longo desse primeiro semestre houve um acontecimento que teve mais importância do que todos os demais: a reavaliação pelo mercado da magnitude e da velocidade na queda de juros nos Estados Unidos. Ainda que o Fed em dezembro do ano passado tenha sinalizado uma queda de apenas 75 pontos base em 2024, o mercado futuro de juros americano estimava no final de 2024 que a queda seria de 150 pontos base, ou seja, o dobro do sinalizado pelo Fed.

Esse otimismo foi se diluindo nos meses seguintes na medida em que os dados econômicos mostravam uma economia ainda forte e uma taxa de inflação piorando marginalmente. No meio do semestre, depois de terem sido divulgados os números de inflação de janeiro, fevereiro e março, o mercado futuro de juros americanos chegou a precificar que não haveria nenhuma queda em 2024. Essa mudança em pouco mais de três meses, de queda de 150 bps para zero, gerou um movimento de mercado onde o dólar americano ficou forte contra a maior parte das moedas do mundo, reduzindo a liquidez global. Esse evento explica muito do comportamento dos mercados no primeiro semestre, embora os jornais locais sempre culpem os fatores locais, como a ausência de intervenção do BOJ para explicar a fraqueza do Yen, a eleições no México, África do Sul e Índia para explicar a fraqueza das suas moedas e outros fatores em outros países.

É possível que esse movimento nas taxas de juros americanos comece a refluir no segundo semestre. Lentamente a taxa de desemprego que no momento mais apertado foi de 3,4% já chegou a 4% -- ainda que ainda esteja abaixo da taxa natural de desemprego estimada em 4,6%. A inflação de salários segue em queda, o pedido de demissões voluntárias (ótimo indicador antecedente para a evolução de salários no futuro) segue mostrando forte queda. Ainda, o número de horas trabalhadas em média pelos trabalhadores, que havia subido significativamente quando a mão-de-obra estava escassa (aumento do número de horas extras), vem mostrando um declínio persistente e hoje se encontra abaixo da média histórica americana. Finalmente, após a última revisão, o PIB americano no primeiro trimestre cresceu 1,4%, com a parcela de consumo crescendo 1,5%. Para o segundo trimestre, o *nowcasting* do Atlanta Fed sinaliza um crescimento de 1.7%, expectativa que chegou a ser 4% em maio e foi sendo ajustada à medida que os dados divulgados foram surpreendendo para baixo. Esses números ainda são extremamente saudáveis, mas reduzem significativamente o temor de um superaquecimento da economia americana. Finalmente a taxa de inflação relevante para a meta americana, o Core PCE, retomou a trajetória de queda nos últimos dois meses e se encontra no momento em 2,6%, caminhando rumo à meta de 2%. É provável que os mercados futuros de juros voltem a precificar mais quedas de juros nos EUA nesse segundo semestre. Esse cenário parece garantir uma queda de juros, mas também permite antever duas quedas caso esse bom comportamento dos últimos dois meses continue.

Momentos de retração de liquidez nunca são propícios a adotar política econômicas equivocadas. Na famosa frase de Warren Buffet, “é quando a maré baixa que se vê quem está nadando pelado”. Ignorando esse conselho, o Brasil pegou esse período adverso e abusou das más notícias. O prometido superávit fiscal primário foi adiado para 2026. Ainda que a situação fiscal não seja explosiva (esperamos um déficit primário de 0,6% do PIB em 2024), sugerir irresponsabilidade fiscal nunca é bom, ainda mais num período de redução de liquidez global. Some-se a isso os sucessivos ataques do presidente Lula à condução da política monetária pelo Banco Central

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2024

seguido por um Copom onde a votação dividida sugeriu uma orientação política dos diretores nomeados por Lula. O ambiente global mais esse conjunto de ruídos fez com que o Real mudasse de patamar, com uma alta de cerca de 10%. Alterações dessa magnitude têm consequências. A alta do Real, e o questionamento da independência do Banco Central nos próximos anos fez com que as expectativas de inflação se elevassem. A inflação de 2024, que faz pouco tempo estimava-se que poderia ficar abaixo de 3,5%, agora parece que seja mais provável que feche o ano acima de 4,5%, mesmo que a Petrobrás não repasse a alta do dólar e do petróleo. Essa revisão de expectativas, por sua vez, obriga que o Banco Central interrompa a queda de juros – a meta é de 3% e 4,5% é o teto da meta. Com a taxa de juros real de um ano oscilando em torno de 7%, é praticamente impossível ver os ativos brasileiros performando bem, em especial a bolsa.

Como sair desse ciclo vicioso? Em primeiro lugar o Ministério da Fazenda tem que mostrar no próximo dia 22 de julho um contingenciamento de gastos que dê credibilidade que a meta fiscal será atingida em 2024. Finalmente, seria desejável uma nomeação rápida do próximo presidente do Banco Central, alguém que tenha experiência no mercado, senioridade e independência. Pode parecer difícil no momento, mas não é impossível. O jogo é de xadrez, e não damas.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em junho, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,85/cota, enquanto o resultado gerado de R\$ 0,65/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\$ 0,39/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

O NOI Caixa do portfólio do Fundo apresentou crescimento de 3,7% na comparação entre o mês de maio de 2024 e o mesmo mês no ano anterior e as Vendas/m² apresentaram um crescimento de 2,5%. Os níveis de Desconto e Inadimplência Líquida permanecem em patamares extremamente saudáveis, de 2,9% e 1,4%, respectivamente, e as vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 8,6% em comparação ao mesmo mês do ano anterior. A taxa de ocupação apresentou crescimento de 0,6 ponto percentual entre maio e junho de 2024, atingindo o patamar de 93,8%. O indicador foi beneficiado por locações de áreas relevantes no Pantanal Shopping, Shopping Praia da Costa e Shopping Granja Vianna.

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

Vinci Shopping Centers FII conclui a aquisição de 6,2% do São Luís Shopping, localizado em São Luís, MA

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 19/06/2024, em junho, após exercício parcial de direito de preferência pelos coproprietários do ativo, o Fundo concluiu a aquisição de 6,2% do São Luís Shopping, localizado em São Luís, MA. O valor total da Aquisição foi de R\$ 21,2 milhões, o que representa um cap rate de 10,1% para os próximos 12 meses.

Inaugurado em 1999, o São Luís Shopping foi o primeiro shopping da capital do Maranhão. O empreendimento traz para a cidade uma diversidade de marcas nacionais e internacionais, operações gastronômicas que vão do *fast food* a restaurantes sofisticados, eventos inéditos, operações de serviços e conveniência, além de muitas campanhas promocionais em um ambiente acolhedor, multifuncional e inclusivo.

Esta transação marca o final da alocação dos recursos captados através da 10ª emissão de cotas do Fundo, com a aquisição de participação em 7 shopping centers e a redução de sua alavancagem.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2024

As aquisições de 35,0% do Shopping Estação, 20,0% do Madureira Shopping, 5,0% do Plaza Sul Shopping, 8,2% do Shopping Villagio Caxias, 15,0% do Carioca Shopping, 10,0% do Bangu Shopping e 6,2% do São Luís Shopping resultaram em um valor total de R\$ 494,2 milhões e um cap rate médio de 9,5% para os próximos 12 meses.

O Fundo passa a ter 291,7 mil m² de ABL (área bruta locável) própria distribuída em 30 shoppings, em 16 Estados brasileiros e que contam com 11 administradoras distintas, reforçando sua posição como o fundo imobiliário com maior número de participações diretas em shopping centers, presente em todas as regiões do Brasil.

Vinci Shopping Centers FII conclui venda de terreno adjacente ao RibeirãoShopping

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 26/04/2024, o Fundo, em conjunto com o coproprietário controlador do RibeirãoShopping, realizou a venda de um terreno adjacente ao shopping, que não era utilizado em sua operação, pelo valor total R\$ 45 milhões. O Fundo, detentor de 20,0% da propriedade desse terreno, receberá o valor de R\$ 9 milhões pela sua participação, dos quais R\$ 1,8 milhão foi recebido à título de sinal em 02/04/2024 e o saldo de R\$ 7,2 milhões foram recebidos em 26/06/2024.

Vale ressaltar que 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 dos vendedores 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

JUNHO 2024

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

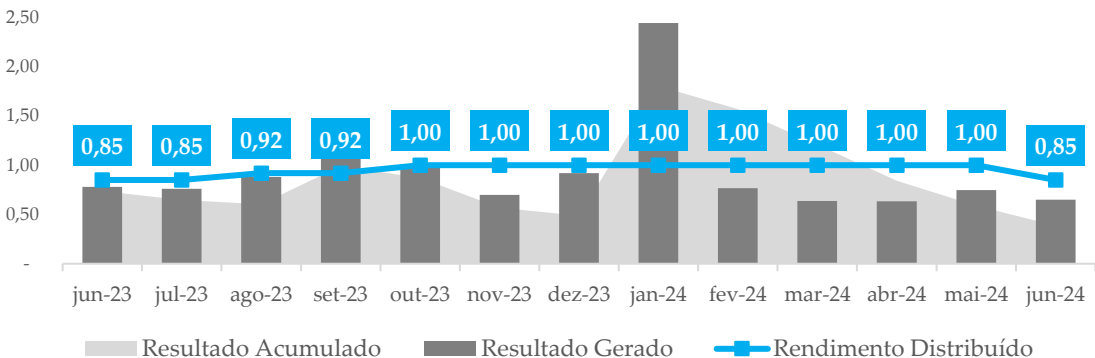
O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 18.733 mil, o equivalente a R\$ 0,65/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 23.056 mil, o equivalente a R\$ 0,80/cota.

O Fundo distribuiu em junho o rendimento de R\$ 0,85/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 11.161 mil, o equivalente a R\$ 0,39/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	Junho 2024 (R\$ mil)	Junho 2024 (R\$/cota)	Acumulado 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	23.056	0,80	0,84	0,71
Resultado Financeiro	-769	-0,03	0,04	-0,00
Receita Financeira	2.155	0,07	0,14	0,08
Despesa Financeira	-2.924	-0,10	-0,10	-0,08
Taxa de Administração	-3.431	-0,12	-0,11	-0,10
Administrador e Escriturador	-425	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-3.007	-0,10	-0,10	-0,08
Outras Despesas do Fundo	-123	-0,00	-0,00	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	0,22	0,04
Resultado Total	18.733	0,65	0,98	0,64
Rendimentos a serem distribuídos	24.504	0,85	0,98	0,65

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	16.933	0,59
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-5.772	-0,20
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	11.161	0,39

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

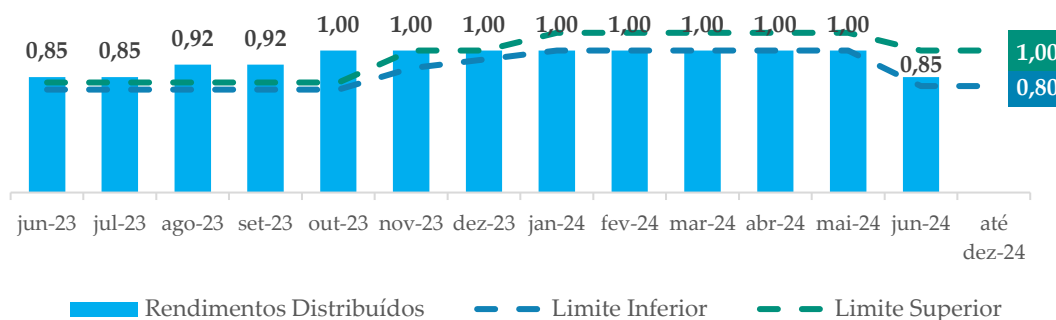
JUNHO 2024

Estimativa de Rendimentos

A estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre R\$ 0,80 e R\$ 1,00/cota até dezembro de 2024.

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

JUNHO 2024

Rentabilidade

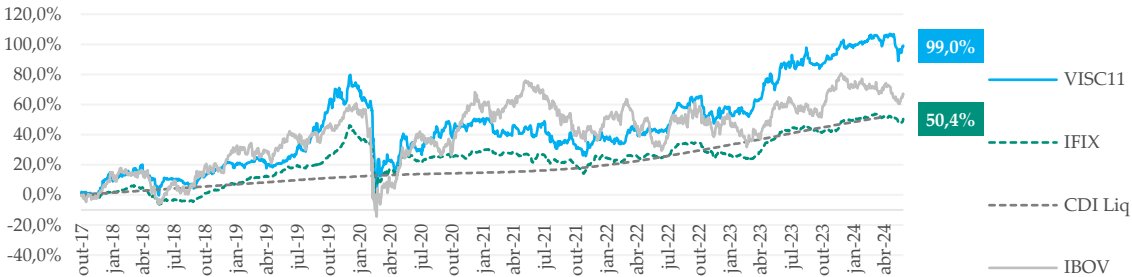
Rentabilidade	Junho 24	Acumulado 2024	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	120,92	122,83	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada¹	115,50	115,50	115,50	115,50
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	-4,5%	-6,0%	-1,7%	15,5%
Rendimentos e Outros²	0,7%	4,7%	4,9%	83,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-3,8%	-1,3%	3,2%	99,0%
IFIX³	-1,0%	1,1%	4,7%	50,4%
IBOVESPA⁴	1,5%	-7,7%	7,7%	66,7%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	-4,5%	-6,0%	-1,7%	12,4%
Rendimentos e Outros	0,7%	4,7%	4,9%	83,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-3,8%	-1,3%	3,2%	95,9%
CDI Líquido⁶	0,7%	4,5%	6,9%	54,0%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho cotada na B3 a R\$ 115,50, uma redução de 4,5% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou queda de 3,8% no mês, equivalente a 2,7 pontos percentuais abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 99,0%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 50,4%. 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 95,9% representando 177,7% 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 maio, 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

JUNHO 2024

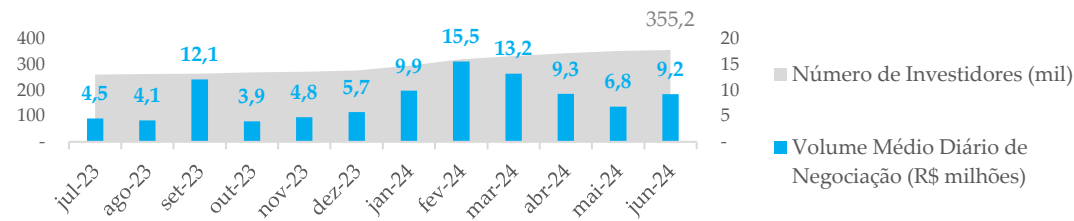
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 2024
Valor de Mercado (R\$ mil)	3.354.212
Número de Cotistas	355.187
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	9.219
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de junho com 355.187 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 3,4 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 9,2 milhões, o que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

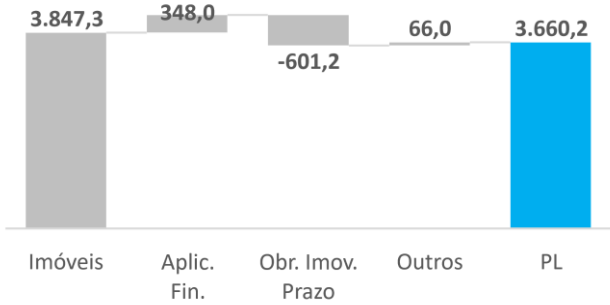
JUNHO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 3,7 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 3,8 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 348,0 milhões, dos quais R\$ 341,3 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 6,7 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	3.847,3	133,5
Aplicações Financeiras	348,0	12,1
Obrigações Imóveis a Prazo	-601,2	-20,9
Outros	66,0	2,3
Patrimônio Líquido	3.660,2	127,0

Fonte: Administrador



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 626,4 milhões, já considerando as previsões de pagamento de *earnout*. Considerando as aplicações financeiras e parcelas a prazo das vendas de ativos de R\$ 100,2 milhões, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 178,1 milhões.

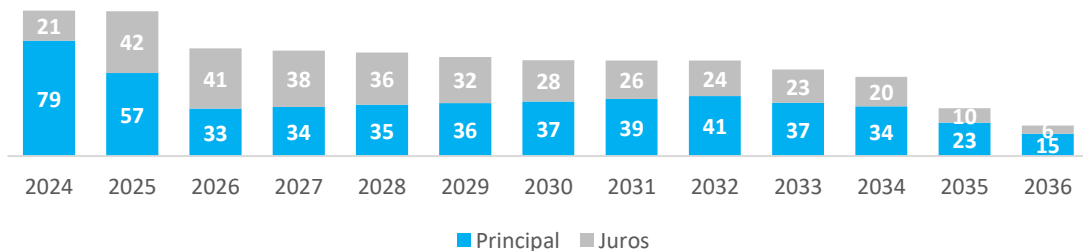
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	369.386	61%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	98.130	16%
Via Sul	-	-	out/24	63.655	11%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	36.351	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	18.098	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	9.283	2%
Tacaruna	-	100% CDI	- ²	6.293	1%
Total		-	-	601.197	-

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\$ 120,0 milhões em obrigações.

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



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2024

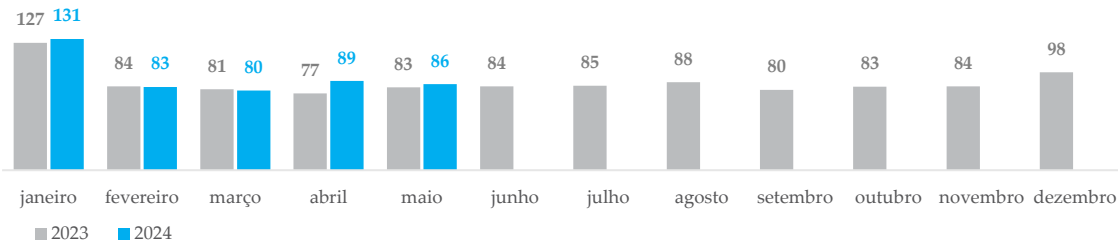
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de maio foi de R\$ 86/m², um crescimento de 3,7% quando comparado com o mesmo período em 2023. Quando consideramos as participações atuais que o Fundo detém replicadas para o período de comparação, o NOI Caixa/m² apresentou crescimento de 3,3%.

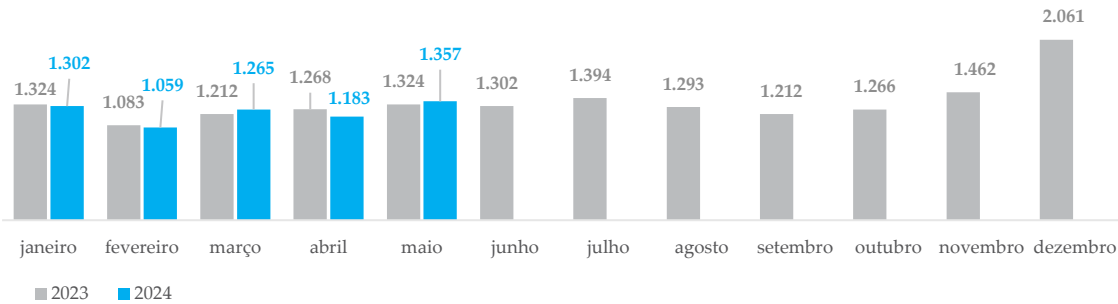
NOI/m²



Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.357,4/m², um crescimento de 2,5% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior. Quando consideramos as participações atuais que o Fundo detém replicadas para o período de comparação, as vendas/m² apresentaram crescimento de 16,1%.

	Maio 2024	% (2024 x 2023)	Acumulado do Ano	% (2024 x 2023)
Vendas Totais (R\$ MM)	388,7	31,4%	1.651,2	20,2%
Vendas Totais / m²	1.357,4	2,5%	1.234,0	-0,7%



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

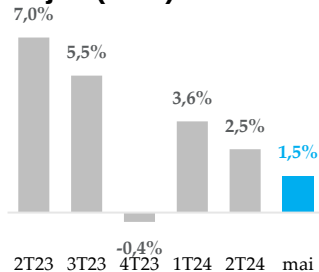
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2024

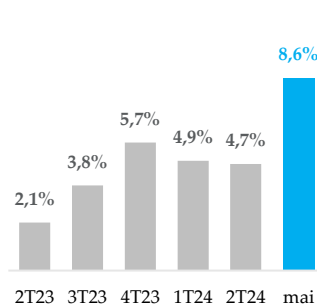
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de maio apresentaram crescimento de 1,5%, 8,6% e 1,2%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

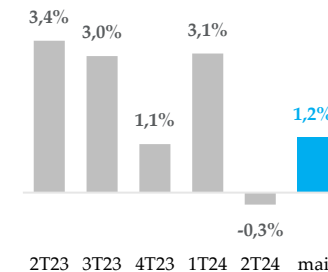
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas

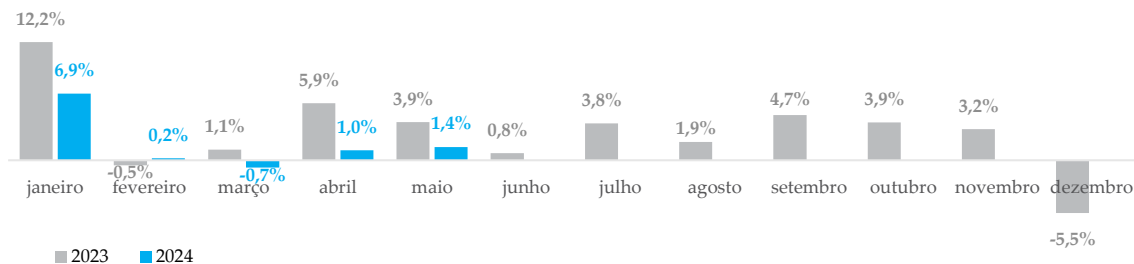


Fluxo de Veículos (%)



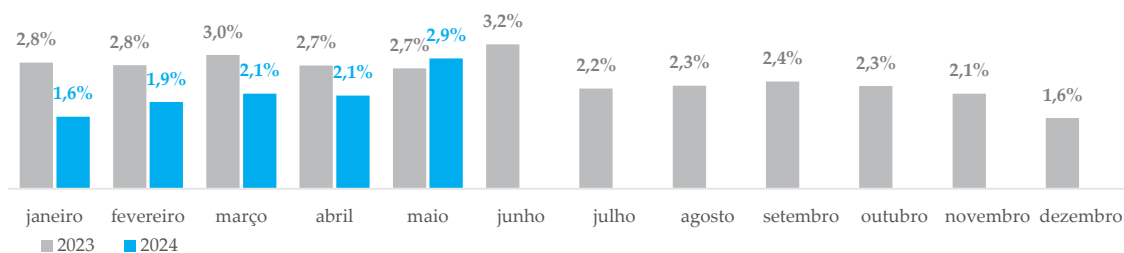
Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de maio foi de 1,4%, uma redução de 2,6 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.



Descontos

Os descontos atingiram 2,9% do faturamento total do portfólio, um aumento de 0,2 ponto percentual em relação ao mesmo mês do ano anterior.



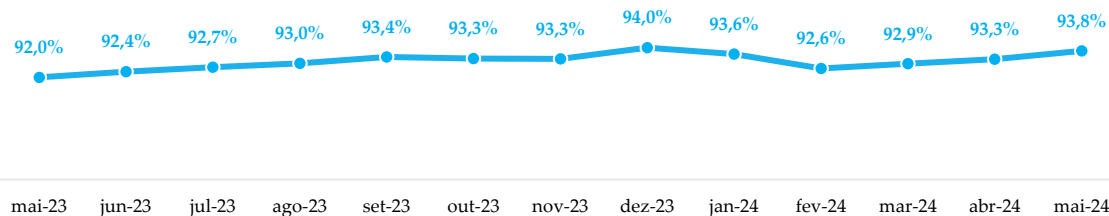
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

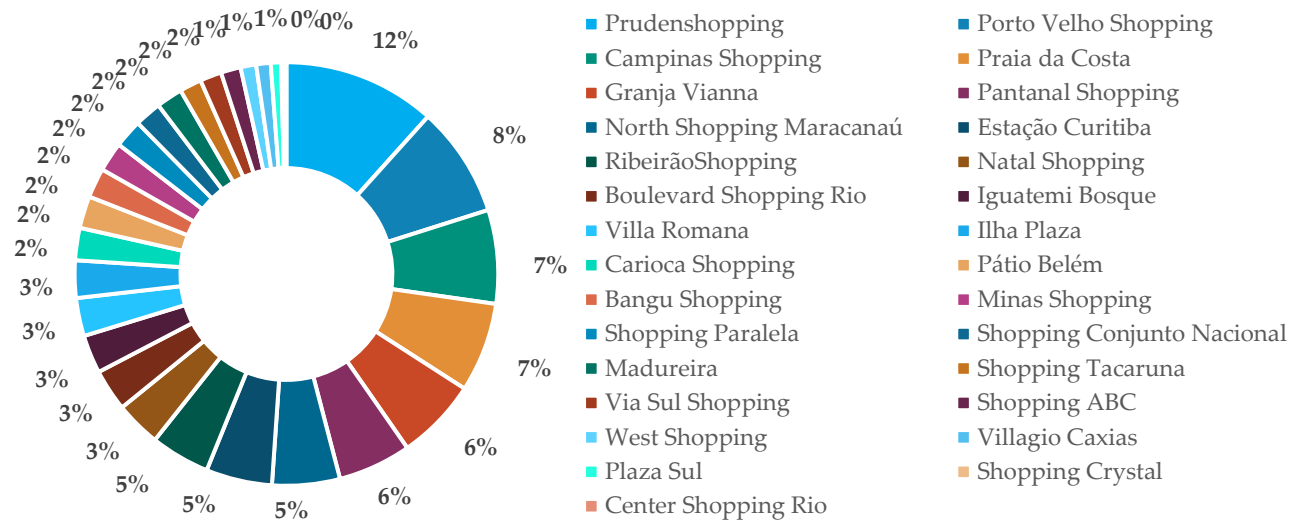
JUNHO 2024

Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,8%, 0,6 ponto percentual acima do mês anterior e 1,8 ponto percentual acima do mesmo mês no ano anterior.



% NOI por Ativo

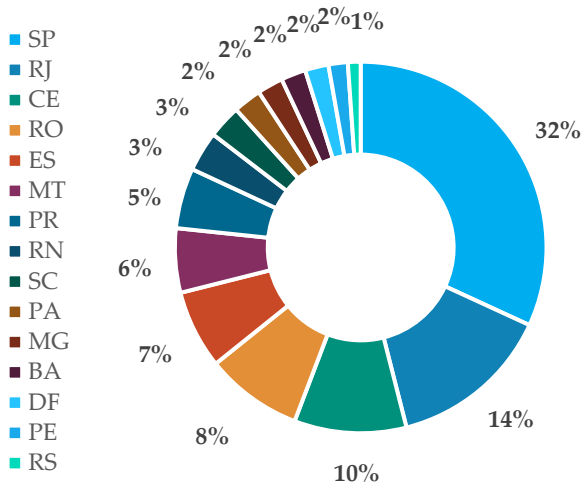


Vinci Shopping Centers FII – VISC11

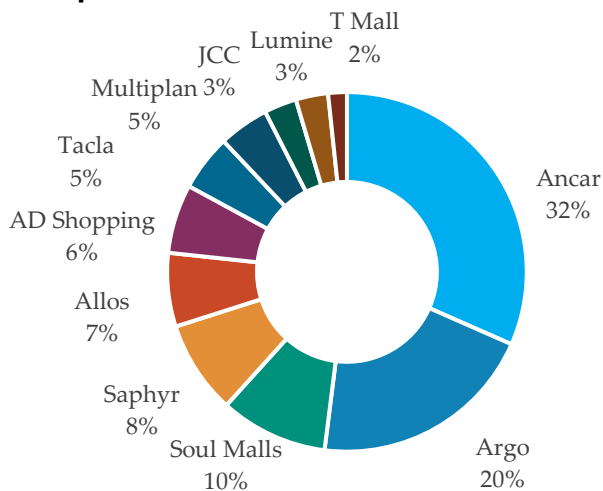
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2024

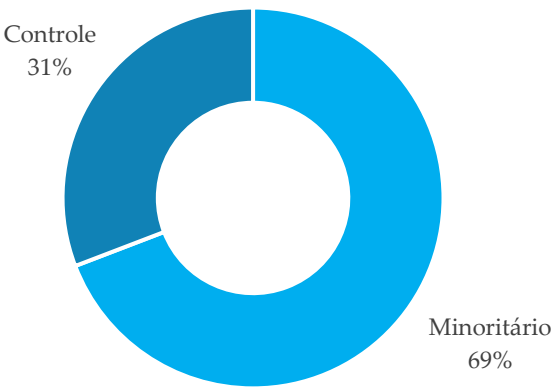
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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

JUNHO 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: Ancar
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



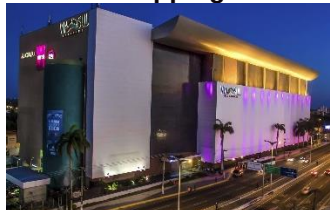
Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 37.021
Inauguração: 1989
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 2%

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

JUNHO 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%

São Luís Shopping



Localização:
São Luís, MA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 56.084
Inauguração: 1999
Stake VISC: 6,2%
% NOI VISC¹: 0,7%

Shopping Crystal



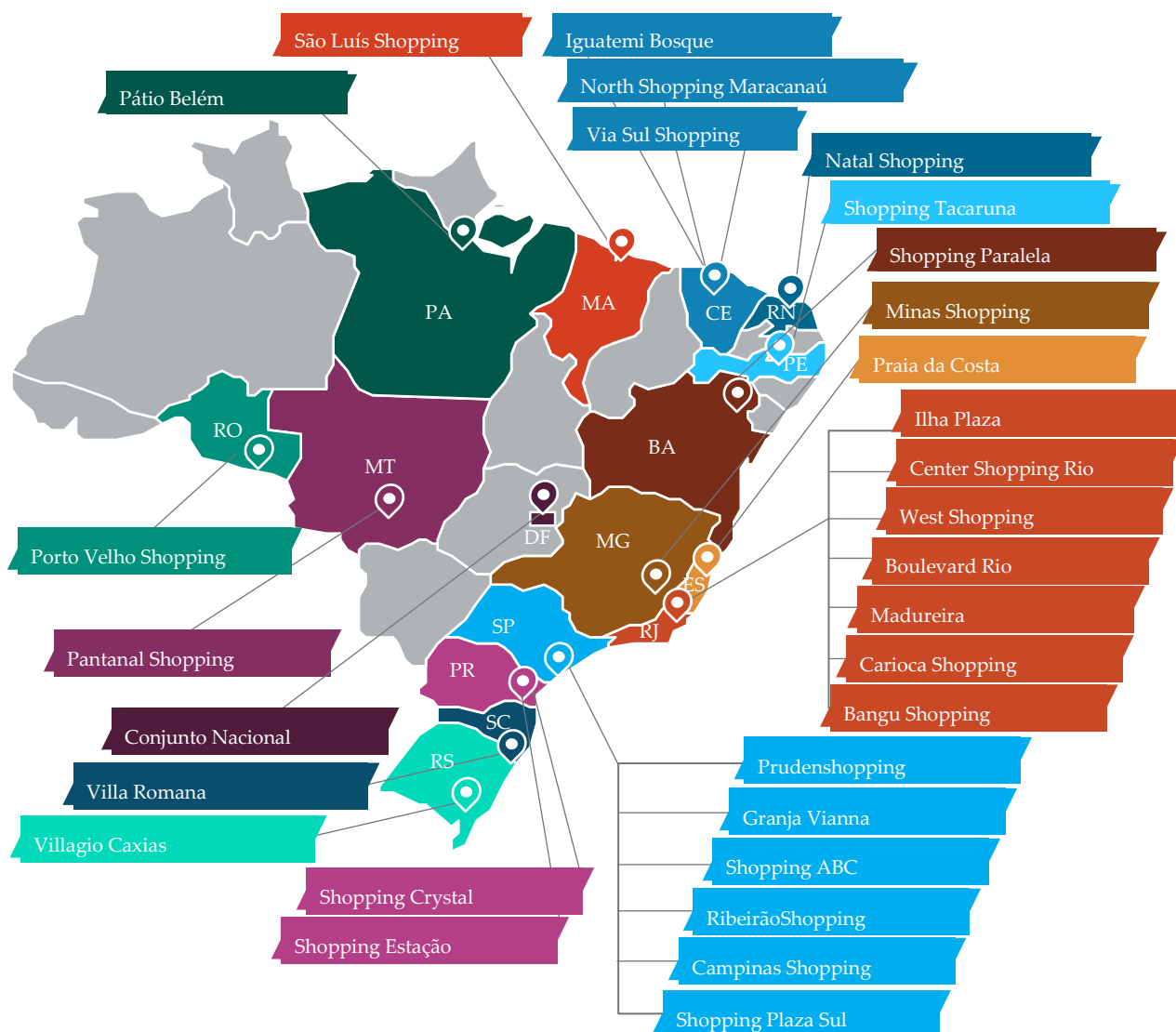
Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.140
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

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

JUNHO 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