

VINCI COMPASS

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2025

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
Net Operating Income (NOI)	11
Vendas	11
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos	12
Inadimplência Líquida	12
Descontos	12
Taxa de Ocupação	13
Shopping Centers	15
Glossário	19
Contato RI	19



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

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 (31-01-25)

R\$ 95,18

Valor Patrimonial da Cota (31-01-25)

R\$ 125,33

Quantidade de Cotas

28.828.640

Número de Cotistas (31-01-25)

347.417

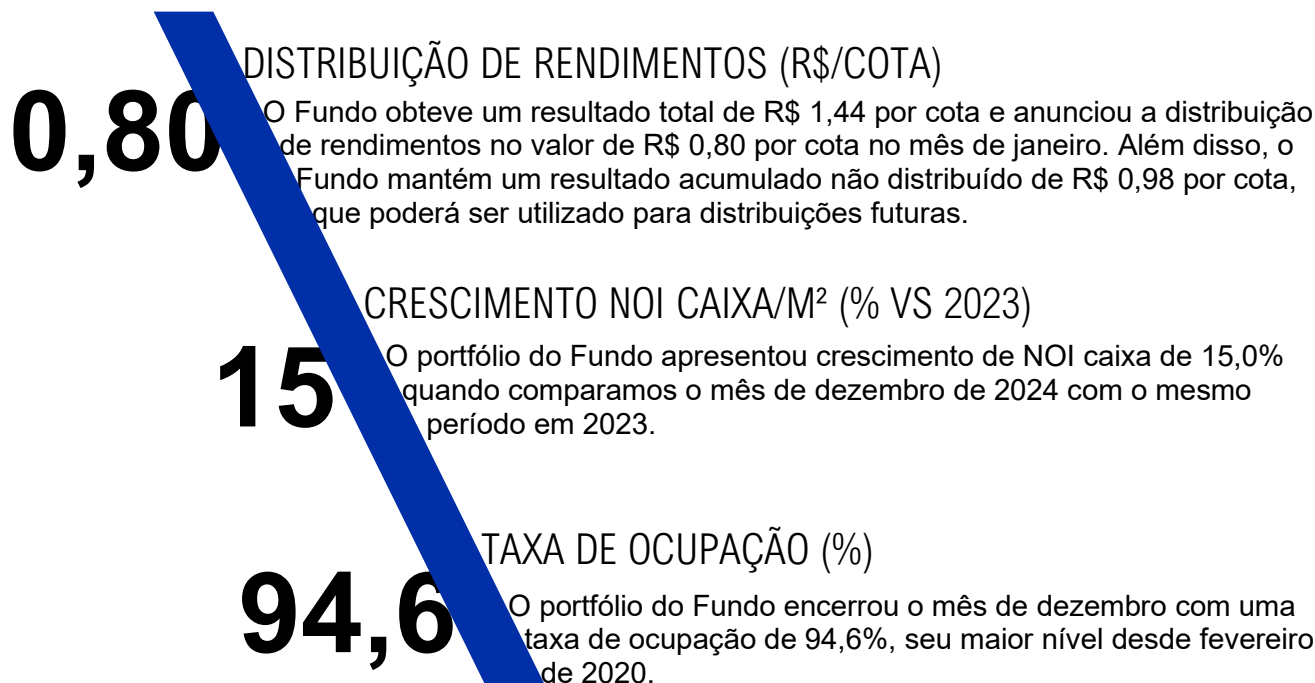
Taxa de Administração²

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

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico dos Estados Unidos segue robusto, com um crescimento econômico acima do potencial e um mercado de trabalho resiliente. A taxa de desemprego subiu para 4,1%, mas permanece abaixo da taxa natural estimada de 4,4%, enquanto a inflação de salários caiu de 7% no pós-pandemia para 3,8%, indicando ausência de pressões significativas no mercado de trabalho. O principal desafio no cenário americano vem da inflação, que apesar de controlada, apresenta expectativas de alta devido ao impacto das tarifas sobre importações e ao crescimento econômico forte. O Federal Reserve interrompeu os cortes de juros e pode manter essa postura por um período prolongado, uma vez que a economia ainda cresce a 2,8% ao ano, acima do crescimento potencial de cerca de 1,8%. A incerteza sobre tarifas e o cenário inflacionário podem adiar novas quedas nos juros por um prazo longo.

Apesar do cenário macroeconômico positivo, o mercado acionário dos EUA enfrenta desafios. O principal motivo é a ausência de prêmio de risco nas ações em relação aos títulos de renda fixa. O rendimento dos bônus de 10 anos está em torno de 4,5%, superior ao earnings yield do S&P 500, o que reduz a atratividade do mercado acionário. Esse fator, aliado a incertezas políticas e econômicas, pode levar a uma correção nos preços das ações, mesmo com fundamentos econômicos sólidos.

Na China, o cenário segue sendo de desaceleração econômica contínua, com crescimento projetado em torno de 4,5% para 2025. O modelo econômico chinês segue baseado em produção industrial e exportações, enquanto o consumo interno perde dinamismo. A deflação persiste, com o índice de preços ao produtor (PPI) em território negativo desde 2022. O investimento estrangeiro direto continua saindo da China, enquanto o mercado imobiliário segue fragilizado, evidenciado por queda na construção civil e na venda de imóveis comerciais e residenciais. As tarifas impostas pelos EUA agravam esse cenário e dificultam uma recuperação mais sólida.

No Brasil, a conjuntura econômica aponta para uma desaceleração significativa na atividade econômica devido à política monetária muito restritiva (juros reais curtos acima de 10%) e ao ajuste fiscal em curso. O Banco Central mantém juros elevados, com taxa Selic em 13,25%, resultando em um juro real próximo de 11%. Esse nível contracionista já começa a impactar a atividade econômica. A política fiscal, que foi expansionista em 2023, agora passa por um ajuste, com redução do gasto público de 20,4% em meados de 2024 para 18,7% do PIB em dezembro de 2024. Essa mudança deve contribuir para uma desaceleração no crescimento econômico, com projeções de PIB caindo de 3,5% em 2024 para algo próximo de 2% em 2025. O impacto inicial da desaceleração será maior no setor não-agrícola, uma vez que o setor agrícola será beneficiado por boas safras de soja e milho em 2025.

A desaceleração econômica deve permitir uma reversão na trajetória dos juros ao longo de 2025. O mercado já ajusta suas expectativas. O mercado futuro chegou a precificar um pico de juros de 17% e no momento já vê esse pico em torno de 15%. Acreditamos que na medida em que sejam divulgados mais números indicando uma moderação na atividade econômica, a credibilidade da sinalização de um pico de Selic a 14,25% aumentará. Paradoxalmente, os dados econômicos mais

fracos beneficiaram o mercado acionário brasileiro, que reagiu positivamente à expectativa de juros longos mais baixos, resultando em uma valorização da Bolsa. Caso o cenário de desaquecimento econômico se confirme (crescimento do PIB de 2% em 2025% e a inflação permaneça controlada), a taxa Selic pode iniciar um ciclo de cortes no último trimestre do ano, o que poderia impulsionar ainda mais o mercado de renda variável no Brasil.

Apesar das tendências que descrevemos acima, é importante enfatizar que a visibilidade do cenário macro parece baixa no momento. Riscos geopolíticos, mudanças de diretriz no governo Trump e no Brasil um ponto de inflexão nas políticas monetárias e fiscal. Com tantas variáveis mudando ao mesmo tempo, teremos que reavaliar a direção do cenário com mais frequência do que o habitual para manter a rumo certo.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em janeiro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,80/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 1,44/cota. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,98/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

O NOI Caixa do portfólio do Fundo apresentou crescimento de 15,0% na comparação entre o mês de dezembro de 2024 e o mesmo mês no ano anterior. As vendas/m² dos shoppings apresentaram um crescimento de 7,9% comparadas com o mesmo período do ano anterior quando replicadas as participações que o Fundo detém hoje nos ativos para o período de comparação. As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 5,2% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, enquanto o aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou um crescimento de 3,1%. Os níveis de desconto e inadimplência líquida permanecem em patamares saudáveis, em 1,4% e -1,8%, respectivamente, e a taxa de ocupação do Fundo encerrou o mês de dezembro em 94,6%, seu maior nível desde fevereiro de 2020.

Em janeiro, o fundo recebeu R\$ 31,1 milhões referentes à última parcela das vendas parciais dos ativos Villa Romana Shopping e Ribeirão Shopping, gerando um resultado não recorrente de R\$ 0,25 por cota. A última parcela, devidamente corrigida, de R\$ 25,3 milhões referente à venda do Iguatemi Bosque está prevista para o mês de fevereiro e deverá gerar como ganho de capital aproximadamente R\$ 0,32 por cota.

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

Performance do Fundo

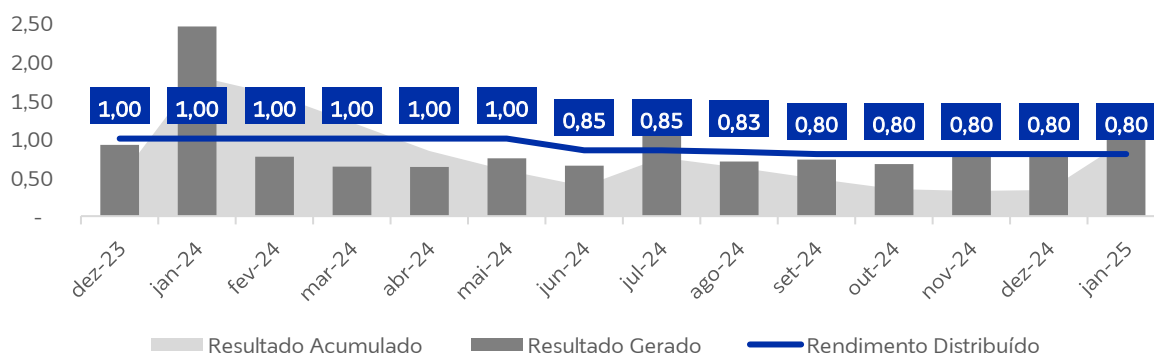
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 41.597 mil, o equivalente a R\$ 1,44/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 36.989 mil, o equivalente a R\$ 1,28/cota. O Fundo distribuiu em janeiro o rendimento de R\$ 0,80/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 28.310 mil, o equivalente a R\$ 0,98/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	Janeiro 2025 (R\$ mil)	Janeiro 2025 (R\$/cota)	Acumulado 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	36.989	1,28	1,28	0,73
Resultado Financeiro	298	0,01	0,01	-0,01
Receita Financeira	4.181	0,15	0,15	0,08
Despesa Financeira	-3.883	-0,13	-0,13	-0,08
Taxa de Administração	-2.695	-0,09	-0,09	-0,10
Administrador e Escriturador	-367	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.328	-0,08	-0,08	-0,09
Outras Despesas do Fundo	-289	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	7.295	0,25	0,25	0,05
Resultado Total	41.597	1,44	1,44	0,66
Rendimentos a serem distribuídos	23.063	0,80	0,80	0,66

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	9.776	0,34
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	18.534	0,64
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	28.310	0,98

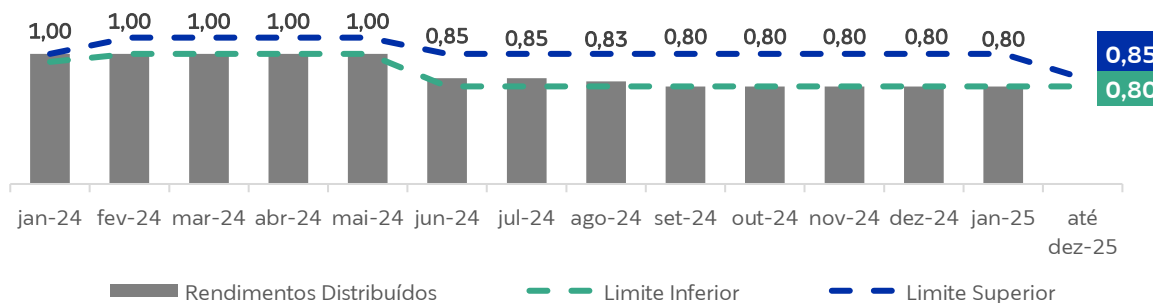
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

A estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85/cota até janeiro de 2025. **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)



Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 24	Acumulado 2024	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	96,26	96,26	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	95,18	95,18	95,18	95,18
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	-1,1%	-1,1%	-19,0%	-4,8%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	0,8%	8,8%	78,1%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,3%	-0,3%	-10,1%	73,3%
IFIX ³	-3,1%	-3,1%	-5,5%	35,7%
IBOVESPA ⁴	4,9%	4,9%	9,6%	69,7%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	-1,1%	-1,1%	-19,0%	-4,8%
Rendimentos e Outros	0,8%	0,8%	8,8%	78,1%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-0,3%	-0,3%	-10,1%	73,3%
CDI Líquido ⁶	0,9%	0,9%	12,8%	62,9%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro cotada na B3 a R\$ 96,26, uma redução de 1,1% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou uma queda de 0,3% no mês, equivalente a 2,8 pontos percentuais acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 73,3%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 35,7%. 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 73,3% representando 116,4% 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 setembro, 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).

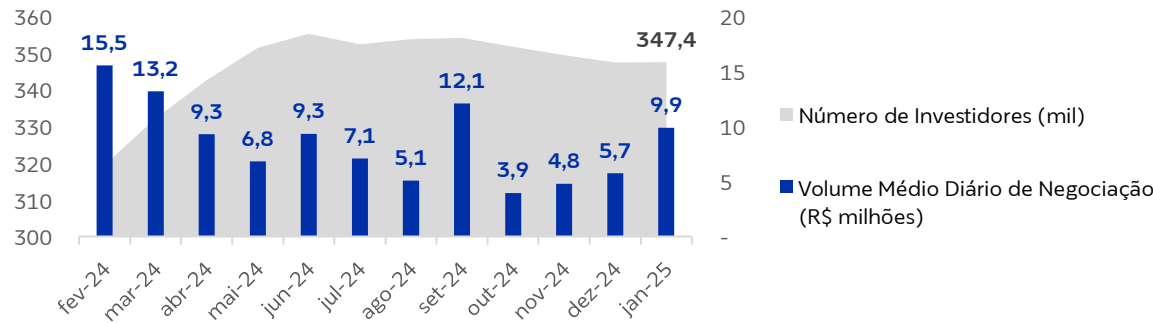
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.766.973
Número de Cotistas	347.417
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	9.874
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 347.417 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 2,8 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 9,9 milhões, o que representou um giro equivalente a 6% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação

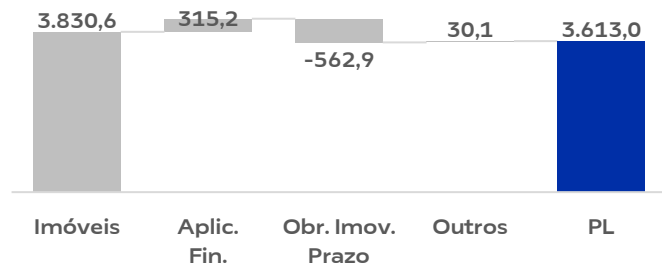


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 3,6 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 3,8 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 315,2 milhões, dos quais R\$ 310,6 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 4,7 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	3.830,6	132,9
Aplicações Financeiras	315,2	10,9
Obrigações Imóveis a Prazo	-562,9	-19,5
Outros	30,1	1,0
Patrimônio Líquido	3.613,0	125,3

Fonte: Administrador



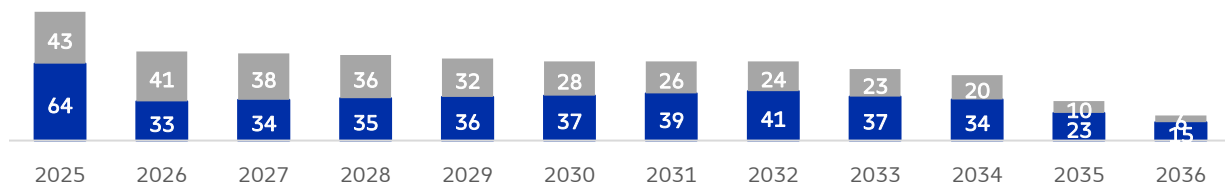
O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 563,0 milhões, já considerando as previsões de pagamento de *earnout*. Considerando as aplicações financeiras e o recebimento de R\$ 25,0 milhões referente à última parcela das vendas de ativos realizadas em 2023, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 222,7 milhões.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	369.094	69%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	99.510	19%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	35.652	7%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	16.658	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	7.722	1%
Tacaruna	-	100% CDI	N/A ²	6.698	1%
Total		-	-	535.333	-

Com o fechamento do NOI do Praia da Costa para 2024, foi apurado o *earnout* referente à sua aquisição, no valor de R\$ 27,6 milhões, a ser pago em fevereiro de 2025.

Earnouts	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Praia da Costa (Earnout)	jan/25	27.603	100%
Total	-	27.603	-

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



¹ Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

² Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

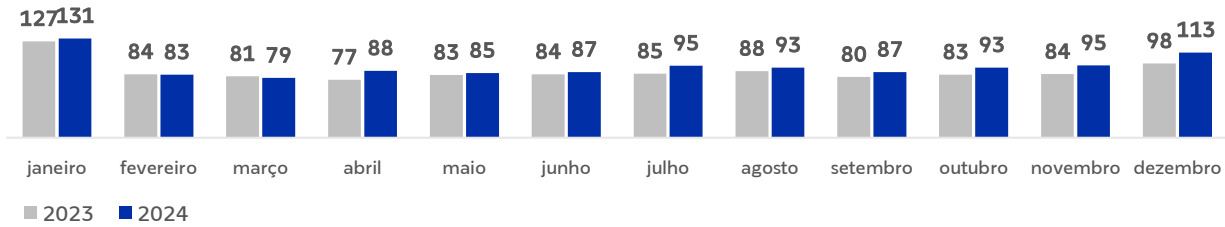
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de dezembro foi de R\$ 113/m², um crescimento de 15,0% 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 10,0%.

NOI/m²

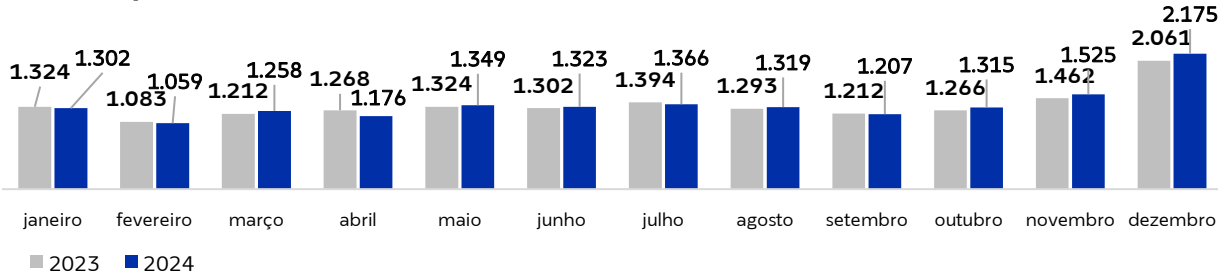


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 2.175,1/m², um crescimento de 5,5% 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 7,9%.

	Dezembro 24	% (2024 x 2023)	Acumulado do Ano	% (2024 x 2023)
Vendas Totais (R\$ MM)	608,3	22,6%	4.499,9	23,4%
Vendas Totais / m²	2.175,1	5,5%	1.369,1	1,4%

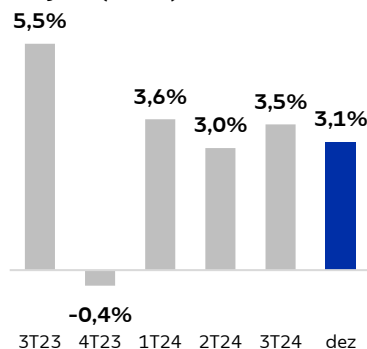
Vendas/m²



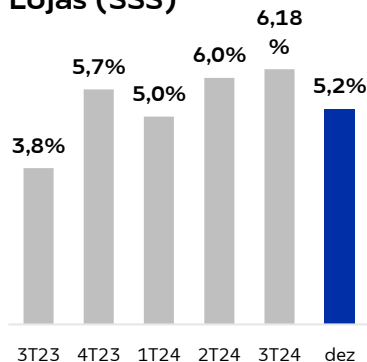
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de dezembro apresentaram crescimento de 3,1%, 5,2% e 3,2%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

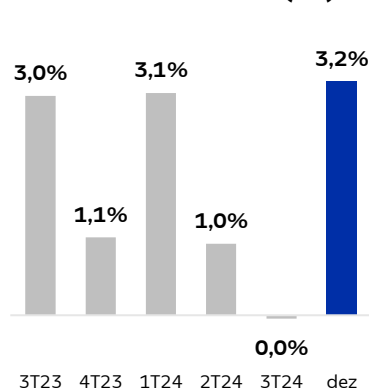
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

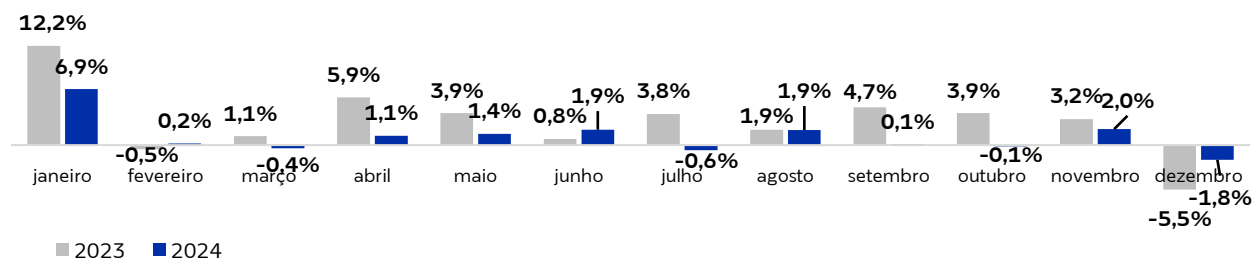


Fluxo de Veículos (%)



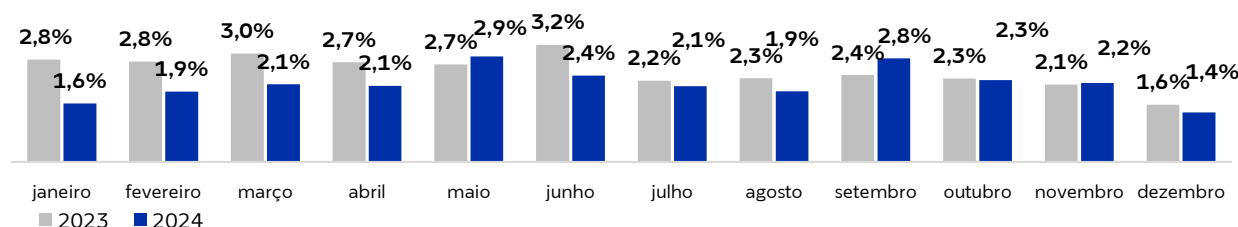
Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de dezembro foi de -1,8%, uma redução 3,7 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.

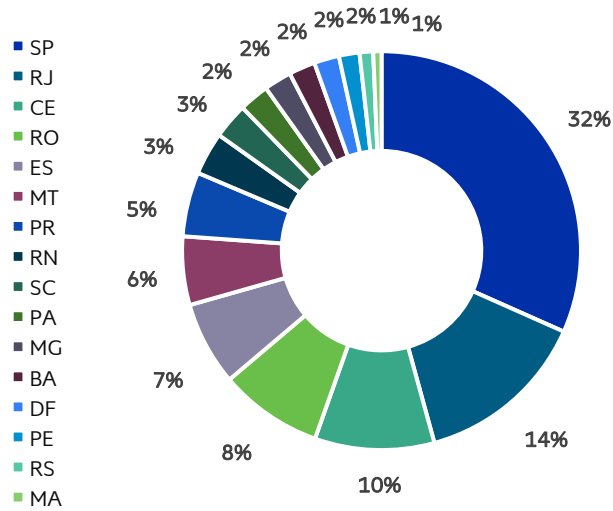


Descontos

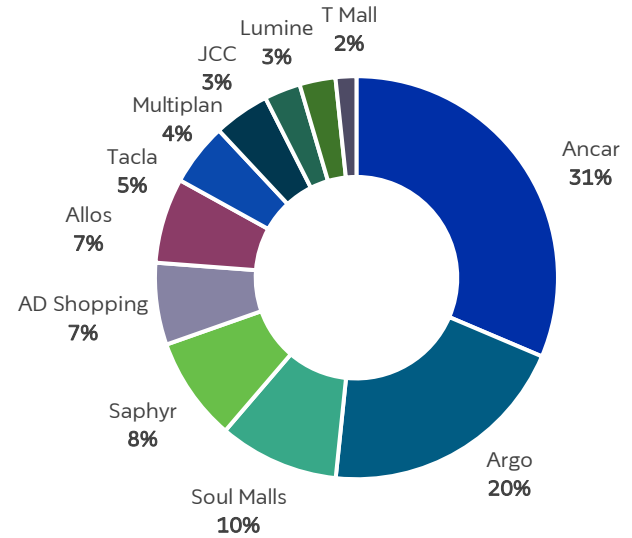
Os descontos atingiram 1,4% do faturamento total do portfólio, no mesmo patamar em relação ao mesmo mês do ano anterior.



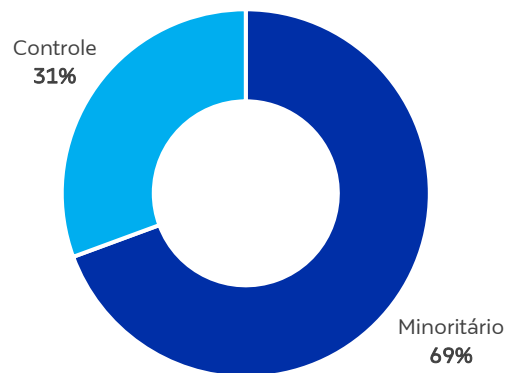
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



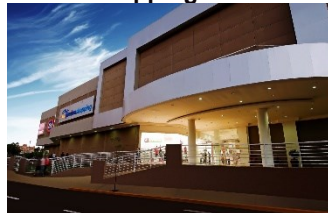
% NOI por Tipo de Participação



Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 30 shoppings em 15 diferentes estados e no Distrito Federal, 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: Alqia
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%

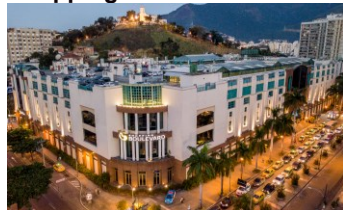
Natal Shopping



Localização:
Natal, RN
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 28.332
Inauguração: 1992
Stake VISC: 30,0%
% NOI VISC¹: 4%

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

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%

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: Alqia
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%

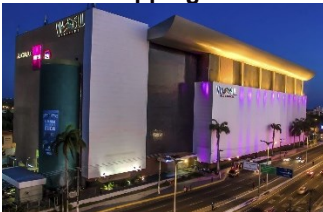
Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 49.898
Inauguração: 1997
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

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

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%

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%

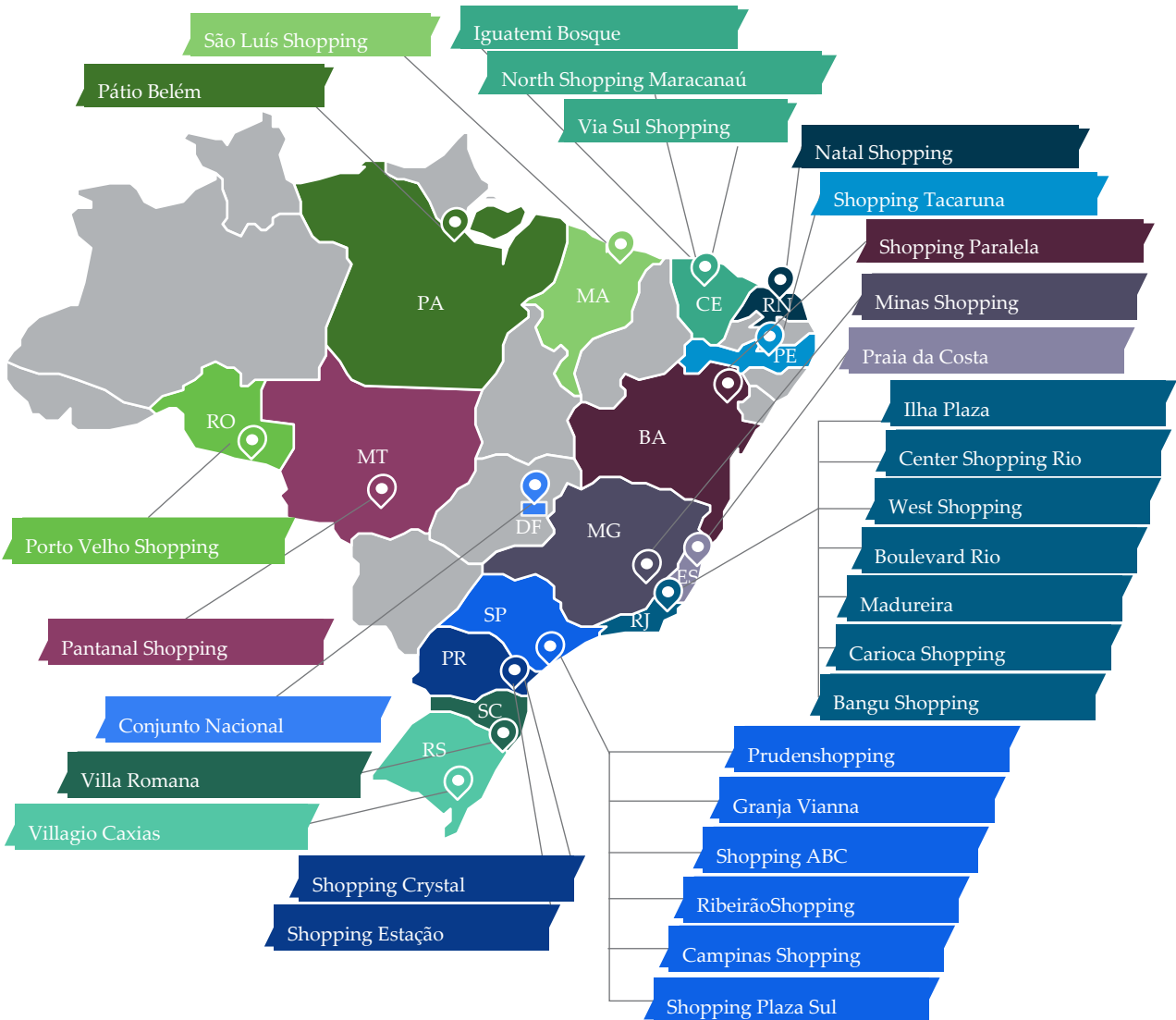
¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2025

VINCI
COMPASS



Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

+55 (21) 2159-6222

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.



**VINCI
COMPASS**