



# Vinci Shopping Centers FII

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

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



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 .....	4
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 .....	15
Glossário .....	18
Contato RI.....	18



Vinci Fundos  
Listados



Cadastre-se  
no Mailing



Podcast  
Mensal



Portfólio



Linha do  
Tempo



Central de  
Downloads

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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

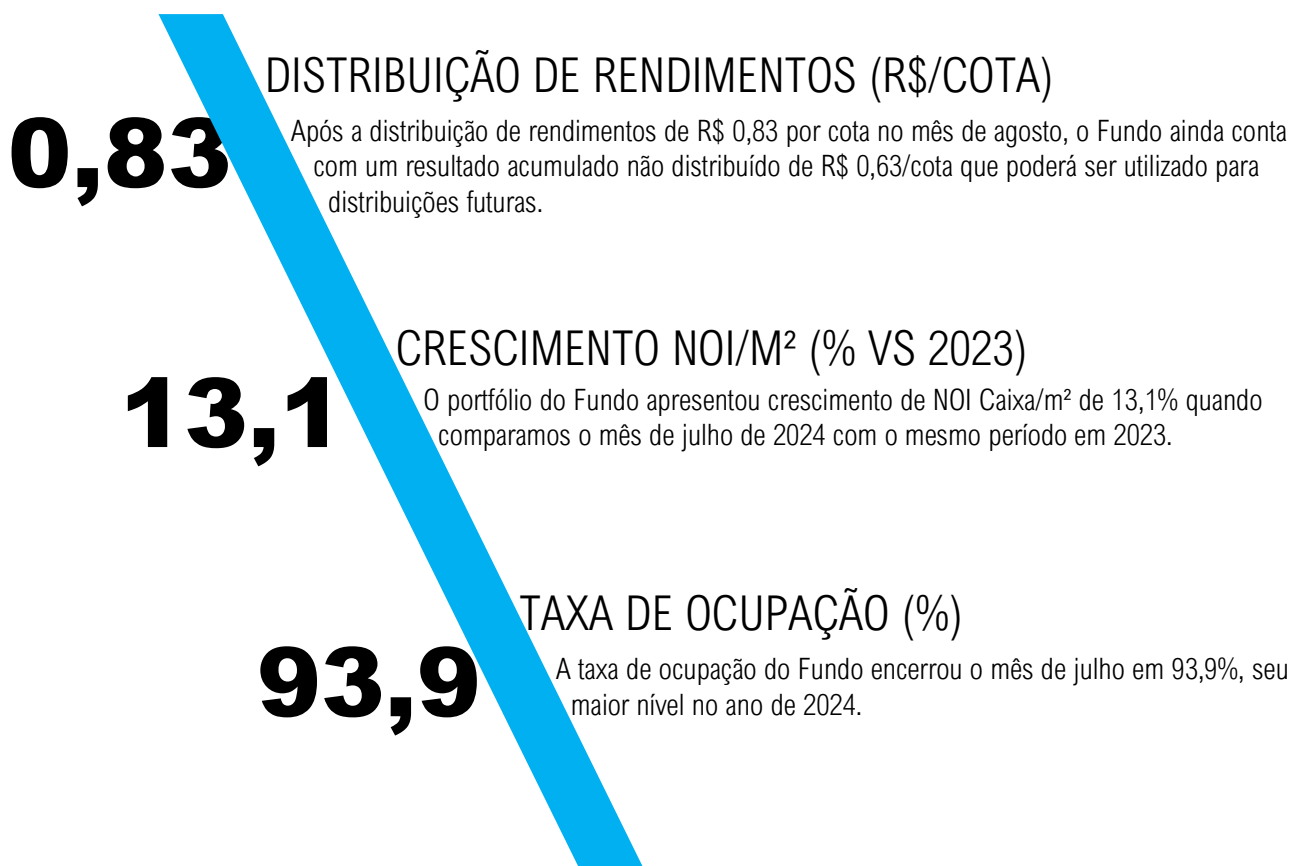
- **Valor de Mercado da Cota<sup>1</sup> (30-08-24)**  
R\$ 111,92
- **Valor Patrimonial da Cota (30-08-24)**  
R\$ 126,72
- **Quantidade de Cotas**  
28.828.640
- **Número de Cotistas (30-08-24)**  
353.757

- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

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



<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

<sup>3</sup> Fonte: Bloomberg



### Comentários do Gestor

#### Cenário Macroeconômico

Um pé no freio e outro no acelerador. Talvez essa seja a melhor imagem para descrever a falta de sincronia entre as políticas monetária e fiscal no Brasil. No lado da política monetária, a taxa de juros real de 1 ano (descontando a inflação esperada para os próximos 12 meses) está em 7,4% e vem oscilando entre 7 e 5% real desde 2022. É difícil dizer que, com taxas de juros reais tão elevadas, a política monetária não esteja contracionista. O Banco Central estima que a taxa de juros real neutra seja de 4,75%. Mas, se a taxa de juros está tão elevada e, ainda assim o desemprego está tão baixo e a economia segue crescendo em torno de 3%, não seria o caso de concluir que os juros estão baixos? Aí entra o pé no acelerador da política fiscal.

A PEC da Transição aprovada para o orçamento de 2023 permitia um gasto fiscal adicional de cerca de 2% do PIB. Esse efeito, por si só, já elevou os gastos do governo de 18% do PIB em 2022 para cerca de 22% do PIB no final de 2023. O orçamento de 2024 vem sendo executado de forma antecipada – por exemplo, os gastos com precatórios em 2024 (1% do PIB) foram pagos, em sua grande maioria, na primeira metade do ano. Em resumo, os gastos do governo subiram mais de 2,5% do PIB em pouco mais de um ano e meio.

Por que a economia segue aquecida apesar dos juros altos? Porque a política monetária não está com juros altos o suficiente ou porque a política fiscal causou um impulso fiscal sem precedentes nos últimos 18 meses? É difícil dizer que, com taxas de juros reais entre 7 e 8% por mais de dois anos, muito acima do juro neutro, a política monetária não seja restritiva. O problema é que, nos últimos dois anos, a política fiscal foi extremamente expansionista, o que explica os números de crescimento forte, apesar dos juros altos. Esse é o problema de ter um pé no freio (política monetária) e outro no acelerador (política fiscal). A forma de resolver esse conflito é óbvia...

Se as regras fiscais brasileiras forem cumpridas, o gasto fiscal, que no momento está em 20,4% do PIB, deverá cair para 19,4% até o final deste ano. O impulso fiscal deverá se tornar neutro no terceiro trimestre e negativo no quarto trimestre do ano. Se a política fiscal vai tirar o pé do acelerador e eventualmente até frear um pouco, o freio da política monetária se fará sentir de forma mais intensa. Podemos estar em um ponto de inflexão na combinação dessas políticas. Uma redução do impulso fiscal poderá reduzir o excesso de demanda da economia e abrir espaço para alguma queda nas taxas de juros no próximo ano. Evidentemente, com tão pouca credibilidade na seara fiscal, o mercado não vai antecipar esses movimentos de forma significativa e terá que “ver para crer”.

Felizmente, esse momento de transição no Brasil será acompanhado de um vento de cauda. O Banco Central Europeu já iniciou o ciclo de queda nas taxas de juros, e o Banco Central americano deverá iniciar o ciclo de queda no dia 19 de setembro. Ainda que a queda de juros internacional venha a ser lenta, o vento será a favor. Adicionalmente, o principal motivo para uma queda lenta nas taxas de juros lá fora é o fato que as economias centrais seguem com crescimento saudável – o que, por sua vez, é bom para mercados emergentes produtores de commodities, como o Brasil. Nesse contexto, se houver algum ciclo de alta de juros no Brasil, esperamos que ele seja pequeno. O objetivo principal seria construir alguma credibilidade para o próximo presidente do Banco Central. Se de fato o estímulo fiscal ficar negativo e com a queda de juros internacionais, as eventuais altas na Selic seriam pequenas.

#### Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em agosto, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,83/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,70/cota. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,63/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

O NOI Caixa do portfólio do Fundo apresentou crescimento de 13,1% na comparação entre o mês de julho de 2024 e o mesmo mês no ano anterior. Os níveis de desconto e inadimplência líquida

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

permanecem em patamares extremamente saudáveis, de 2,1% e -0,7%, respectivamente, e as vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 5,9% em comparação ao mesmo mês do ano anterior. A taxa de ocupação do Fundo encerrou o mês de julho em 93,9%, seu maior nível de 2024.

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

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

### Performance do Fundo

#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

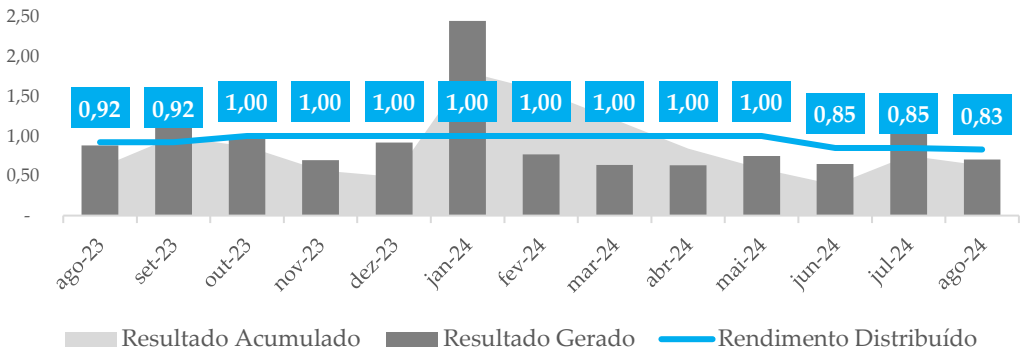
O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 20.298 mil, o equivalente a R\$ 0,70/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 24.582 mil, o equivalente a R\$ 0,85/cota.

O Fundo distribuiu em agosto o rendimento de R\$ 0,83/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 18.098 mil, o equivalente a R\$ 0,63/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	Agosto 2024 (R\$ mil)	Agosto 2024 (R\$/cota)	Acumulado 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	24.582	0,85	0,84	0,71
Resultado Financeiro	-568	-0,02	0,02	-0,00
Receita Financeira	2.463	0,09	0,12	0,08
Despesa Financeira	-3.031	-0,11	-0,10	-0,08
Taxa de Administração	-3.551	-0,12	-0,11	-0,10
Administrador e Escriturador	-432	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-3.119	-0,11	-0,10	-0,08
Outras Despesas do Fundo	-164	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	0,23	0,04
<b>Resultado Total</b>	<b>20.298</b>	<b>0,70</b>	<b>0,97</b>	<b>0,65</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>23.928</b>	<b>0,83</b>	<b>0,94</b>	<b>0,65</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	21.728	0,75
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-3.629	-0,13
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>18.098</b>	<b>0,63</b>

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota)



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

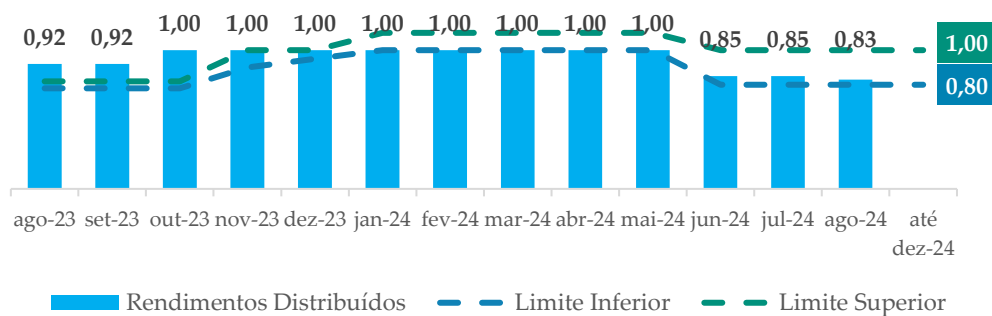
AGOSTO 2024

### 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

AGOSTO 2024

### Rentabilidade

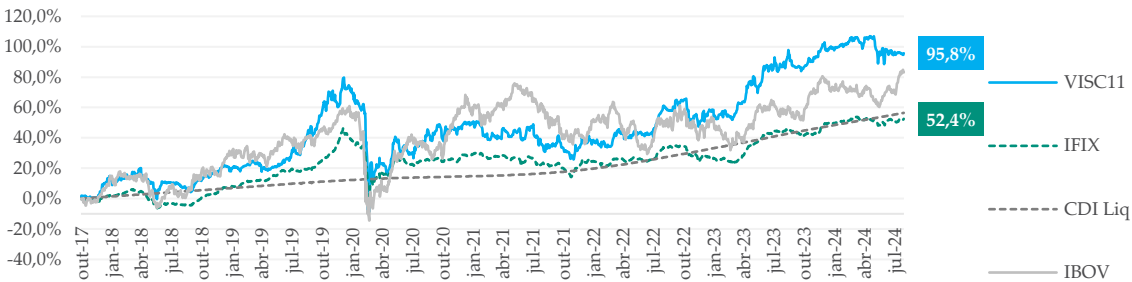
Rentabilidade	Agosto 24	Acumulado 2024	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	112,05	122,83	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada¹	111,92	111,92	111,92	111,92
<b>Rentabilidade Bruta</b>				
Variação Bruta da Cota	-0,1%	-8,9%	-4,7%	11,9%
Rendimentos e Outros²	0,7%	6,0%	6,3%	83,9%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>0,6%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>1,5%</b>	<b>95,8%</b>
IFIX³	0,9%	2,5%	6,1%	52,4%
IBOVESPA⁴	6,5%	1,4%	18,2%	83,0%
<b>Rentabilidade Líquida</b>				
Variação Líquida da Cota	-0,1%	-8,9%	-4,7%	9,5%
Rendimentos e Outros	0,7%	6,0%	6,3%	83,9%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo⁵</b>	<b>0,6%</b>	<b>-2,9%</b>	<b>1,5%</b>	<b>93,4%</b>
CDI Líquido⁶	0,7%	6,1%	8,6%	56,5%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto cotada na B3 a R\$ 111,92, uma redução de 0,1% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou alta de 0,6% no mês, equivalente a 0,2 ponto percentual abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 95,8%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 52,4%. 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 93,4% representando 165,4% 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 julho, 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

AGOSTO 2024

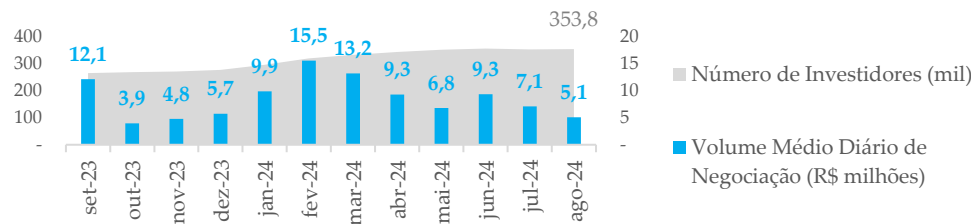
### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 2024
Valor de Mercado (R\$ mil)	3.250.429
Número de Cotistas	353.757
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	5.081
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 353.757 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 3,3 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 5,1 milhões, o que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.

### Evolução de Investidores e Volume de Negociação



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

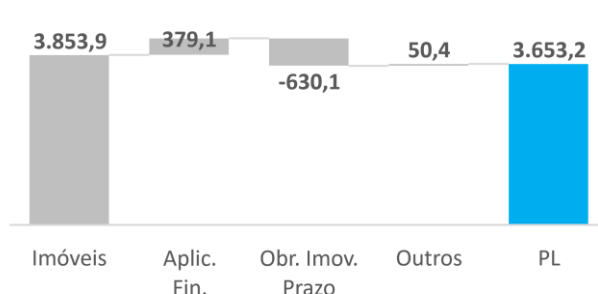
## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 3,7 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 3,9 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 379,1 milhões, dos quais R\$ 372,5 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 6,6 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	3.853,9	133,7
Aplicações Financeiras	379,1	13,1
Obrigações Imóveis a Prazo	-630,1	-21,9
Outros	50,4	1,7
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>3.653,2</b>	<b>126,7</b>



Fonte: Administrador

O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 630,1 milhões, já considerando as previsões de pagamento de *earnout*. Considerando as aplicações financeiras e parcelas a prazo das vendas de ativos de R\$ 57,5 milhões, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 193,5 milhões.

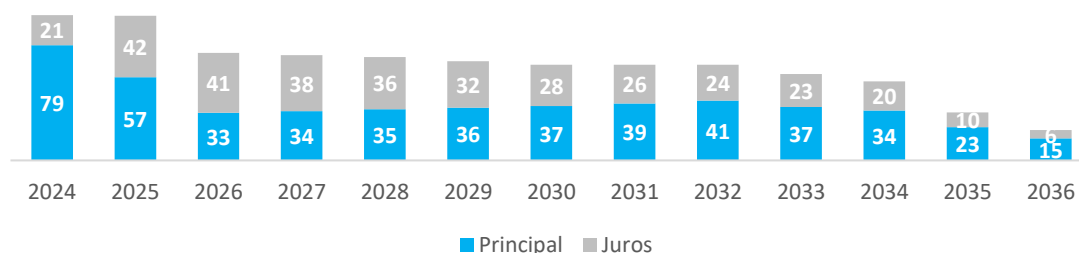
Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	<a href="#">2110682465</a>	IPCA + 6,25%	set/36	373.274	62%
Campinas Tranche 2 (CRI)	<a href="#">22K1361155</a>	IPCA + 7,65%	dez/34	98.804	16%
Via Sul	-	-	out/24	63.655	11%
Granja Vianna (CRI)	<a href="#">18C0803997</a>	CDI + 1,85%	mar/33	36.214	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	<a href="#">15E0135577</a>	TR + 9,85% <sup>1</sup>	mai/29	17.705	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	<a href="#">14C0039136</a>	TR + 9,40% <sup>1</sup>	mar/27	8.895	1%
Tacaruna	-	100% CDI	- <sup>2</sup>	6.405	1%
<b>Total</b>		-	-	<b>604.952</b>	-

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%
<b>Total</b>	-	<b>25.155</b>	-

Durante os próximos 12 meses, o Fundo possui R\$ 125,2 milhões em obrigações.

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



■ Principal ■ Juros

# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

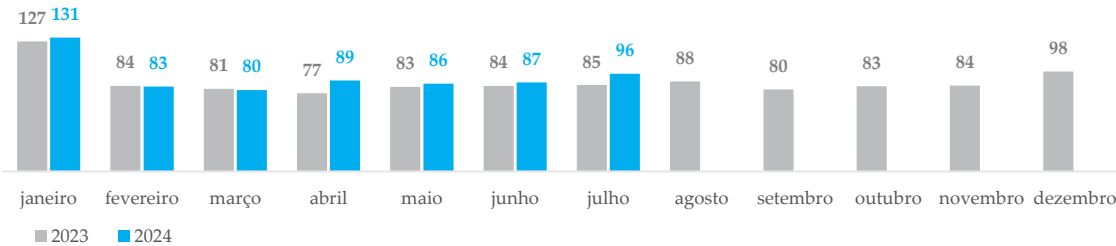
### Indicadores Operacionais

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

#### Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de julho foi de R\$ 96/m<sup>2</sup>, um crescimento de 13,1% 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/m<sup>2</sup> apresentou crescimento de 8,1%.

#### NOI/m<sup>2</sup>

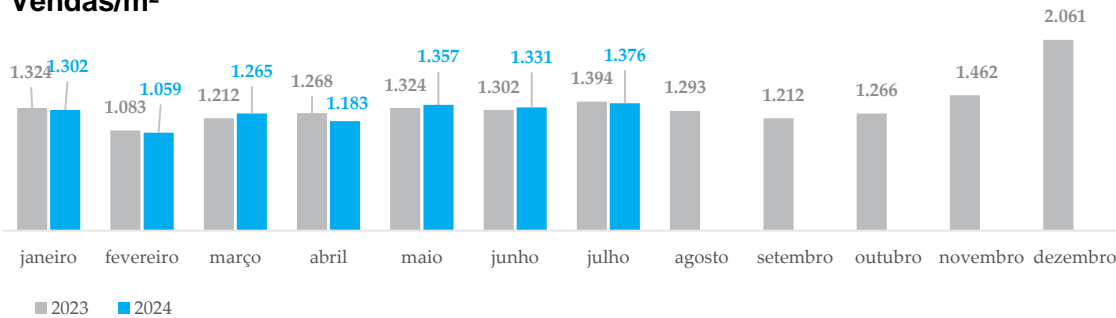


#### Vendas

As vendas/m<sup>2</sup> dos shoppings atingiram R\$ 1.376,0/m<sup>2</sup>, uma queda de 1,3% 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/m<sup>2</sup> apresentaram crescimento de 11,3%.

	Julho 2024	% (2024 x 2023)	Acumulado do Ano	% (2024 x 2023)
Vendas Totais (R\$ MM)	391,2	27,0%	2.413,3	22,4%
Vendas Totais / m²	1.376,0	-1,3%	1.269,7	-0,2%

#### Vendas/m<sup>2</sup>



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

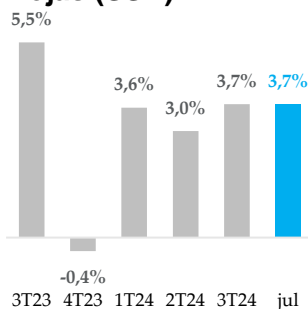
## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

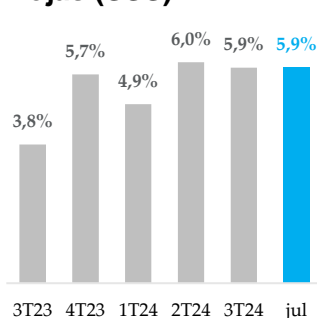
### Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de julho apresentaram crescimento de 3,7%, 5,9% e 0,7%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

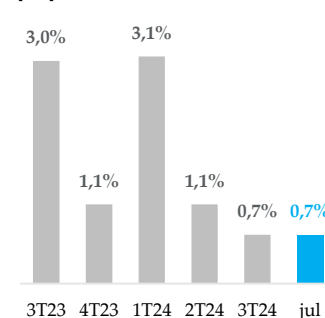
#### Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



#### Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

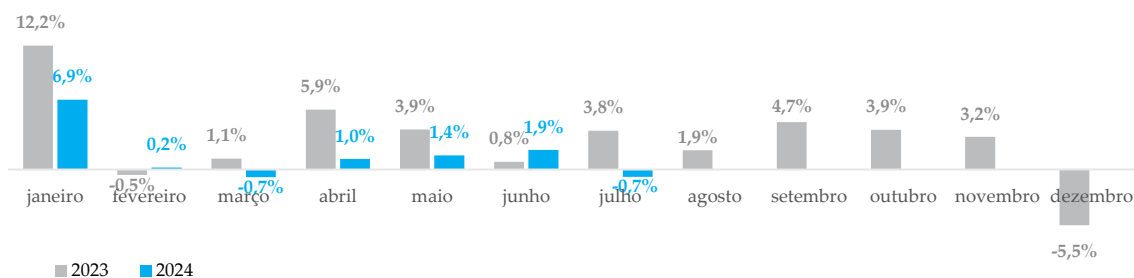


#### Fluxo de Veículos (%)



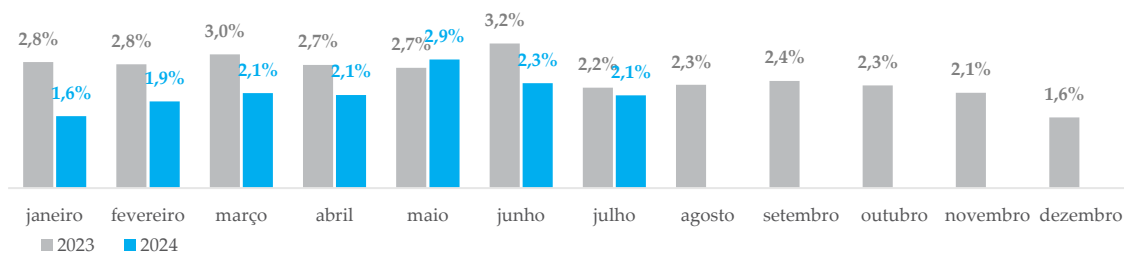
### Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de julho foi de -0,7%, uma redução de 4,5 pontos percentuais em relação ao mesmo período do ano anterior.



### Descontos

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



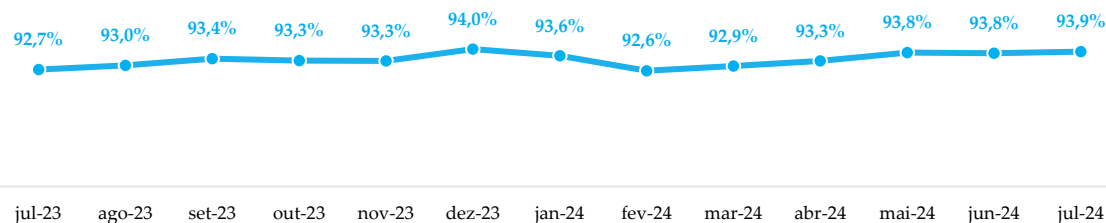
# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

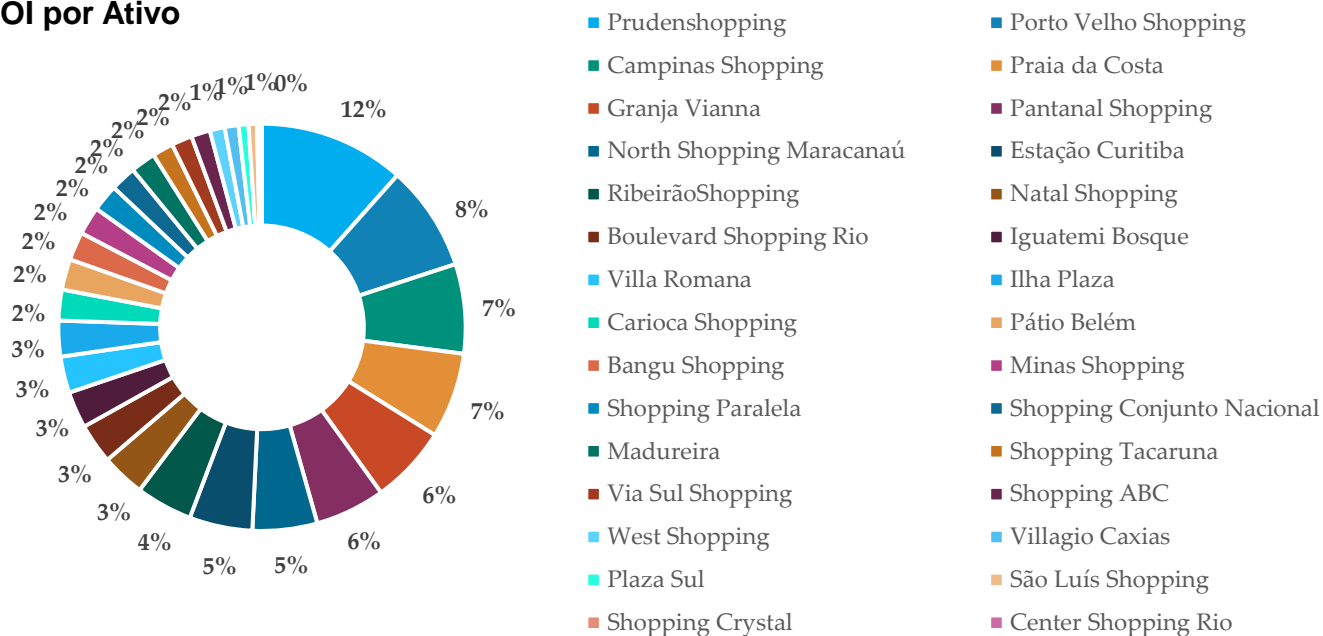
AGOSTO 2024

### Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,9%, apresentando um crescimento de 0,1 ponto percentual em comparação com o mês anterior e 1,2 ponto percentual acima do mesmo mês no ano anterior.



### % NOI por Ativo

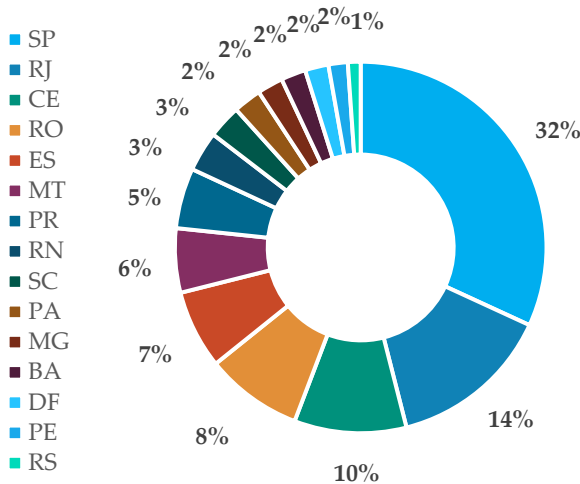


# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

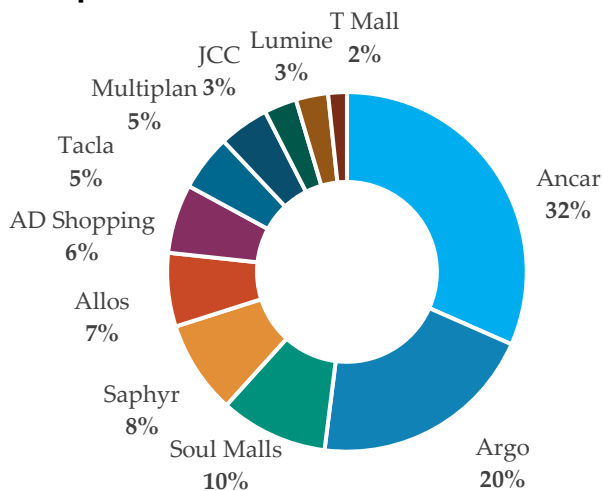
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

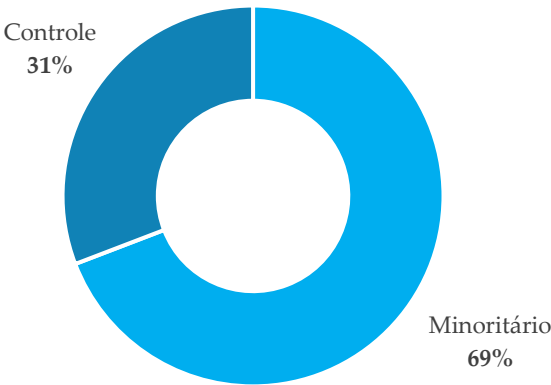
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



# Vinci Shopping Centers FII – VISC11

## Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

### Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 30 shoppings em 16 diferentes estados, administrados por 11 administradoras distintas, totalizando 288 mil m<sup>2</sup> 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%

#### 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

AGOSTO 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:** 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%

### 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

AGOSTO 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



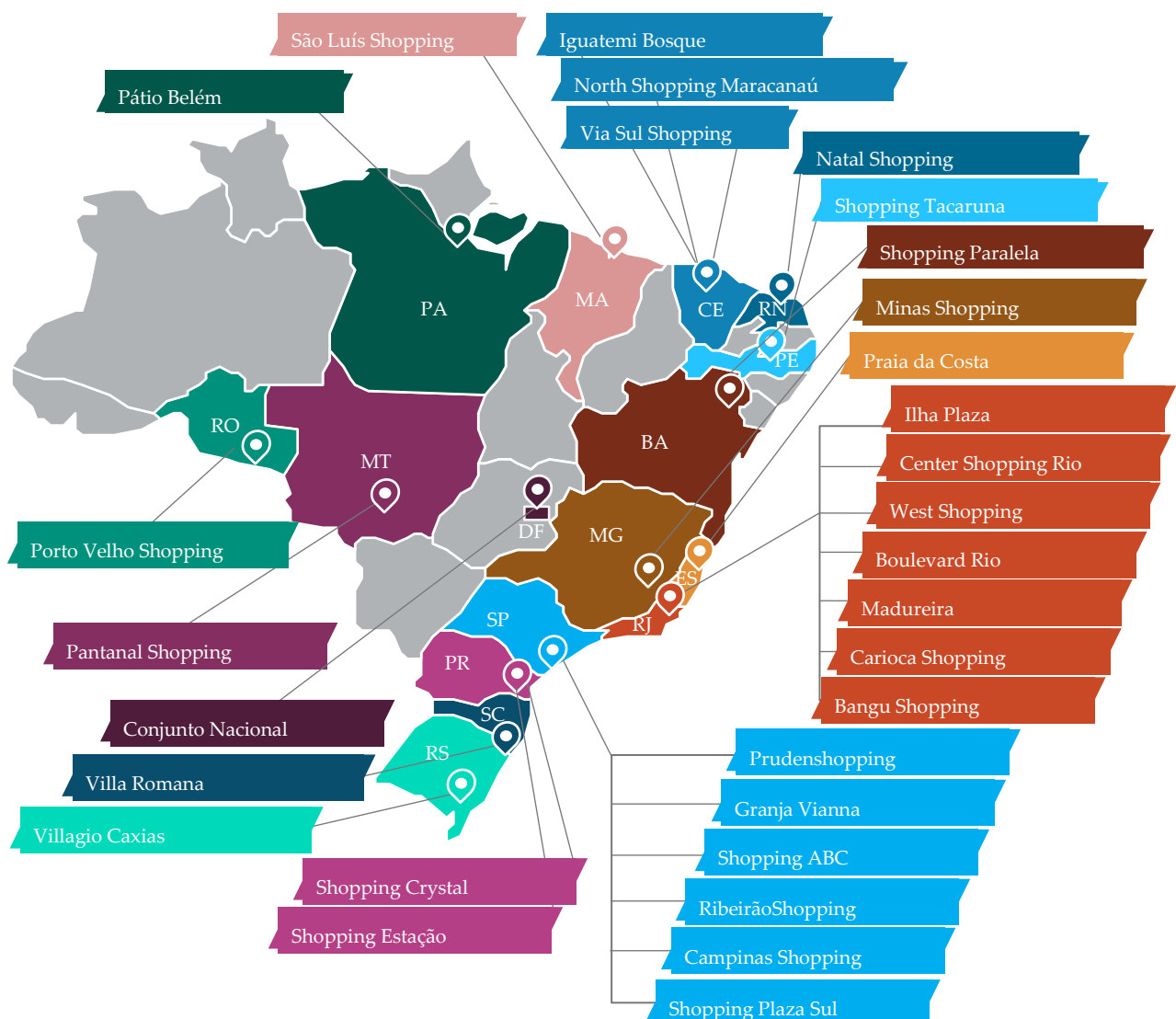
**Localização:**  
Curitiba, PR  
**Adm:** Argo  
**ABL Total (m²):** 15.140  
**Inauguração:** 1996  
**Stake VISC:** 17,5%  
**% NOI VISC¹:** 0,2%

### 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

AGOSTO 2024

### Glossário

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

### Contato RI

[www.vincifundoslistados.com](http://www.vincifundoslistados.com)

[visc11@vincifundoslistados.com](mailto: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**

55 21 2159 6000  
Av. Bartolomeu Mitre, 336  
Leblon - 22431-002

**SÃO PAULO**

55 11 3572 3700  
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – 14º andar  
Jardim Paulistano - 01452-000

55 16 2101 4641 | Ribeirão Preto  
Av. Presidente Vargas, 2.121 – Sala 106  
Jardim América - 14020-260

**RECIFE**

55 81 3204 6811  
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301  
Torre A - Pina - 51110-160

**NOVA YORK**

1 646 559 8000  
780 Third Avenue, 25th Floor  
10017