



Vinci Fundos Listados

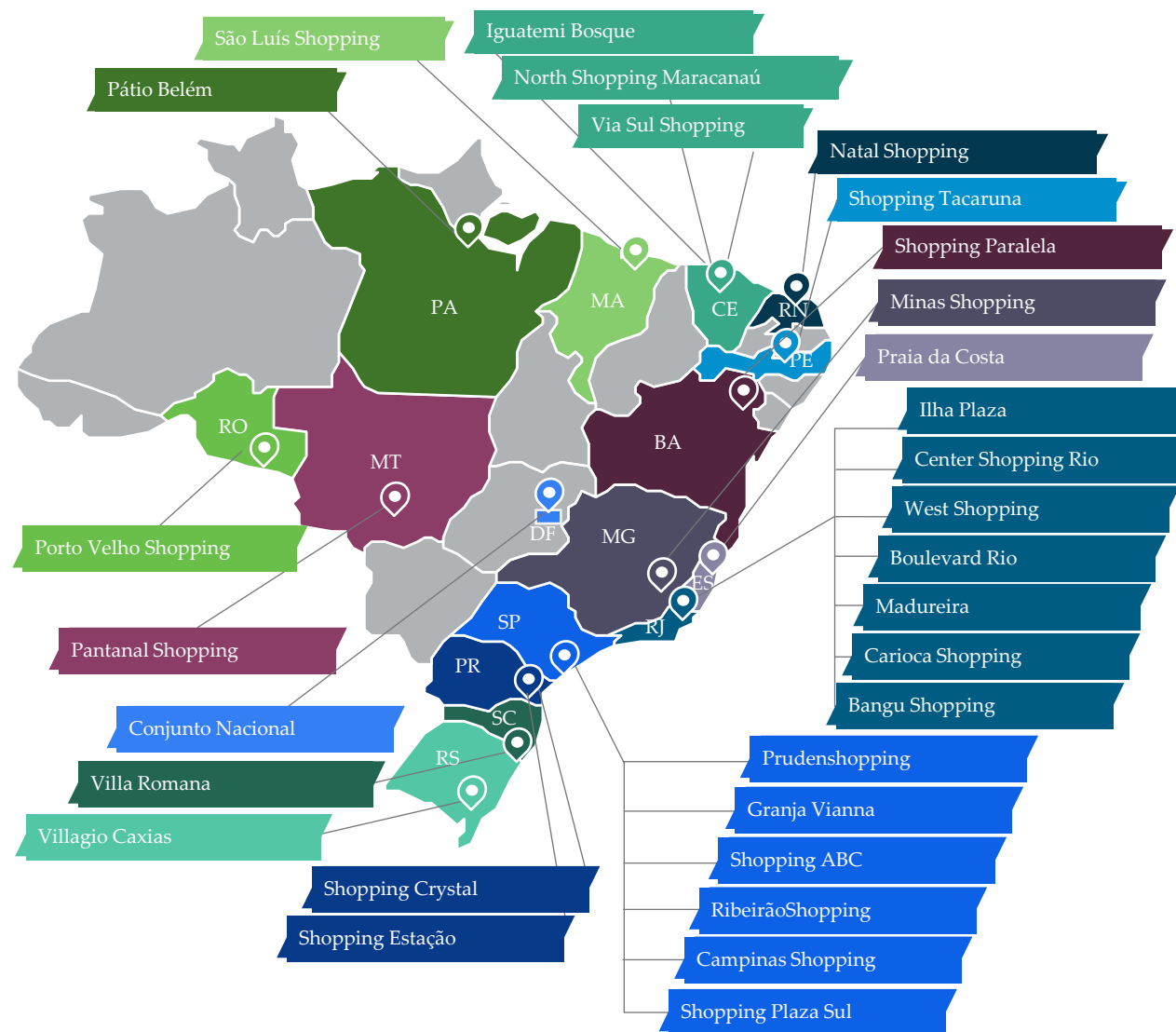
Relatório de Resultados Trimestrais – 3T25

Vinci Shopping Centers FII

VISC11

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

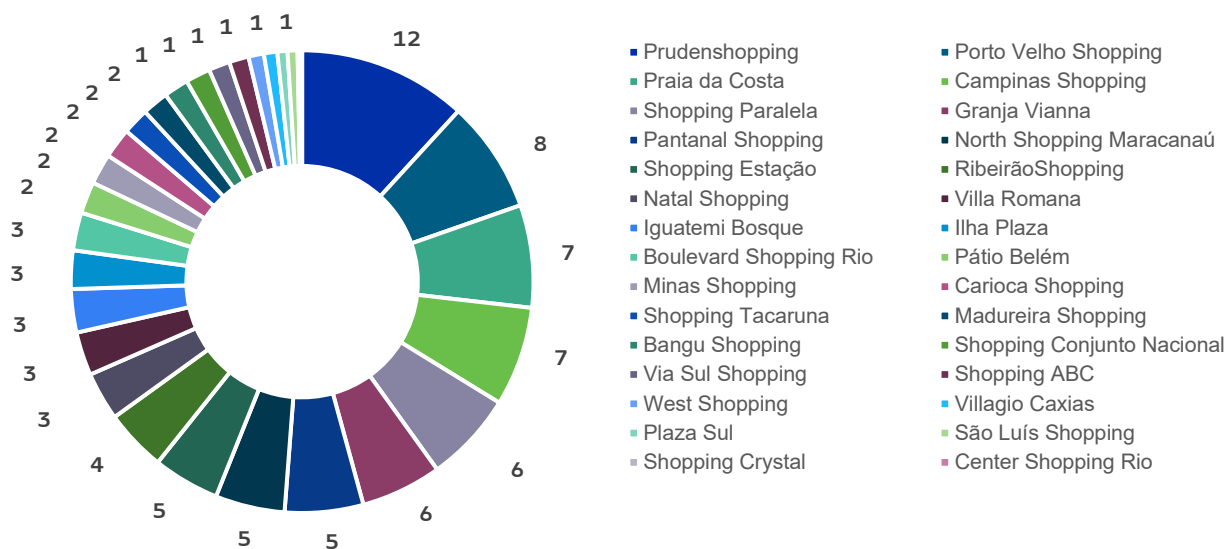
Portfólio com 30 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 288 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas



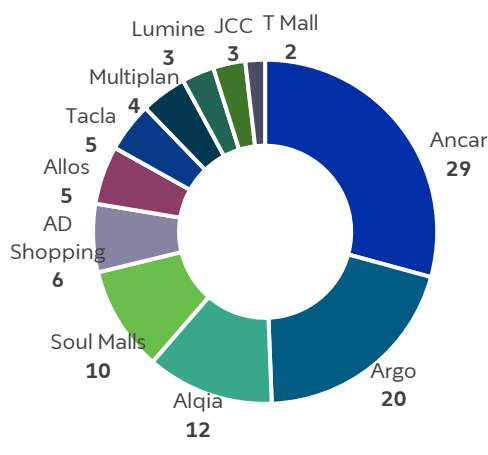
Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Portfólio com 30 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 288 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas

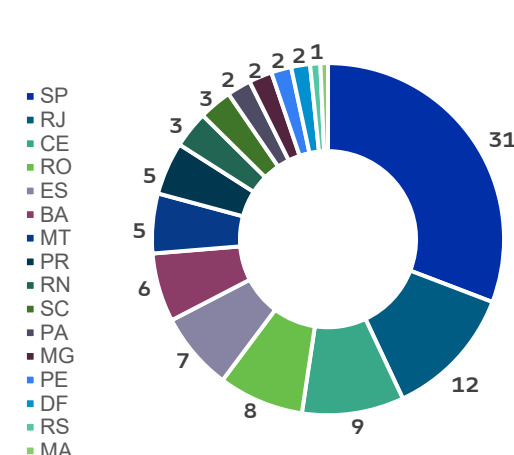
%NOI por Ativo



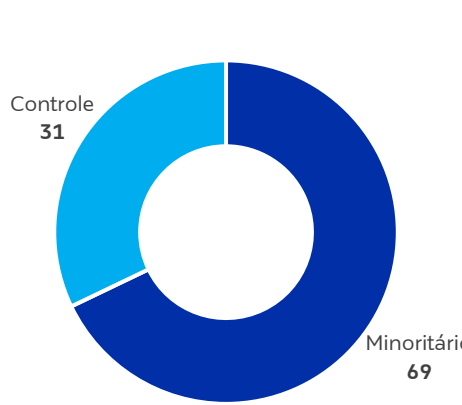
% NOI por Administradora



% NOI por Estado



% NOI por Tipo de Participação

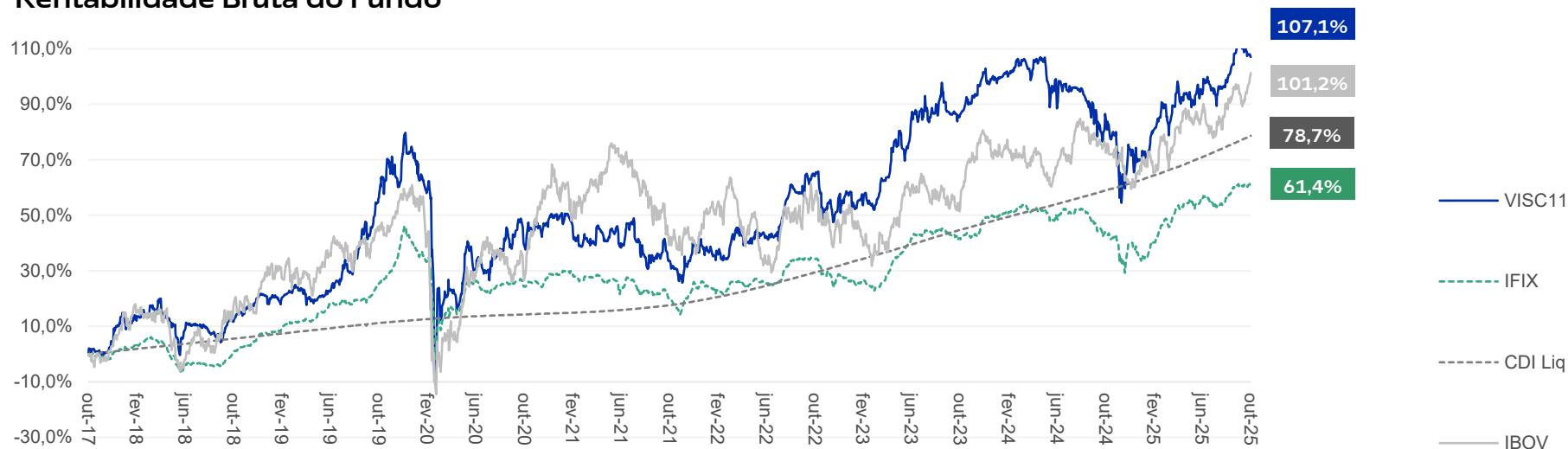


Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Retorno consistente desde o IPO mesmo com cenário macro atual negativo

O Fundo obteve retorno total de 107,1% desde seu IPO em outubro de 2017, o que representa 174% do retorno do IFIX e 5,8 pontos percentuais acima do IBOV acumulado no período¹. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo² desde o seu IPO foi de 105,8% representando 134% do CDI líquido³ acumulado nesse mesmo período.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

¹ Período compreendido entre o IPO do Fundo, em novembro de 2017 e 30/06/2025

² Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

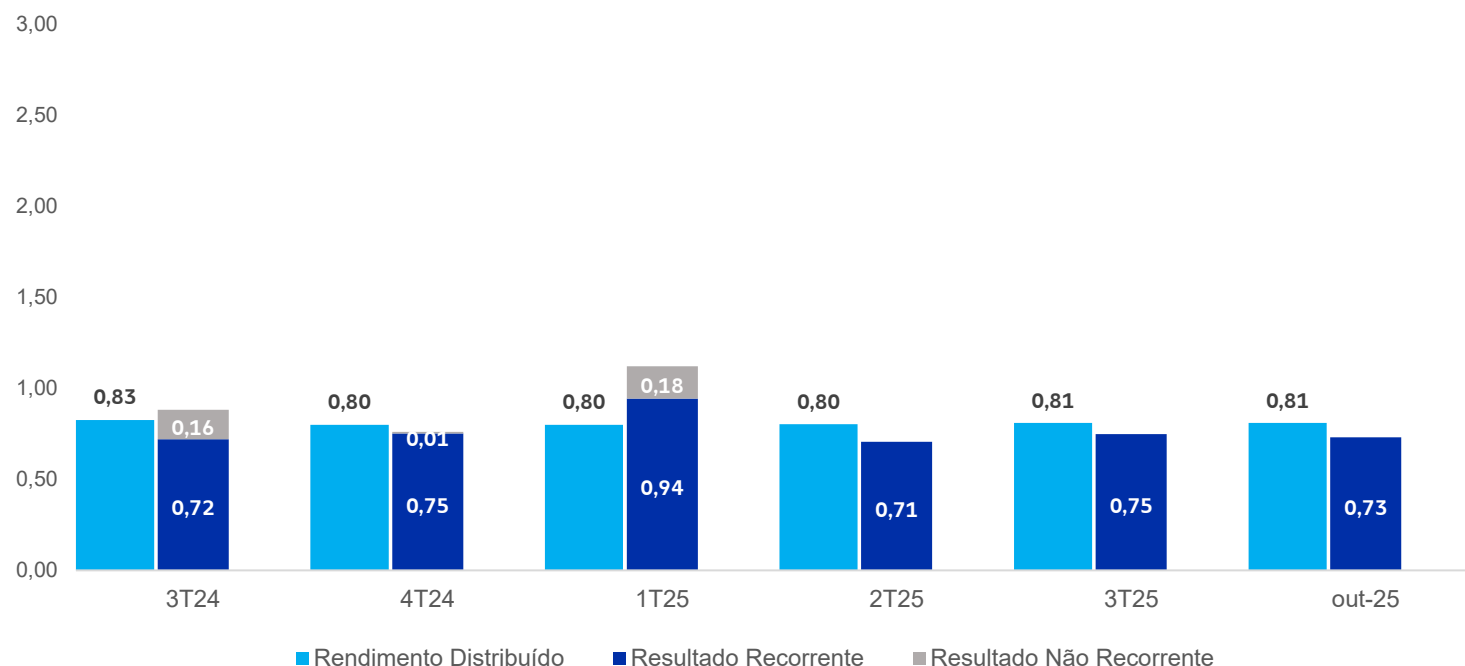
³ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Histórico de Distribuição

A distribuição de rendimentos média nos últimos 12 meses terminados em outubro foi de R\$ 0,80/cota, enquanto a geração de resultado média foi de R\$ 0,82/cota. O último rendimento divulgado, em outubro, foi de R\$ 0,81/cota e o VISC ainda contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,75/cota, no final do mês. O Shopping Paralela FII ainda possui um resultado acumulado não distribuído de R\$ 10 milhões, equivalente a R\$ 0,35/cota. Somado ao resultado acumulado não distribuído do VISC, o total corresponde a R\$ 1,10/cota.

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



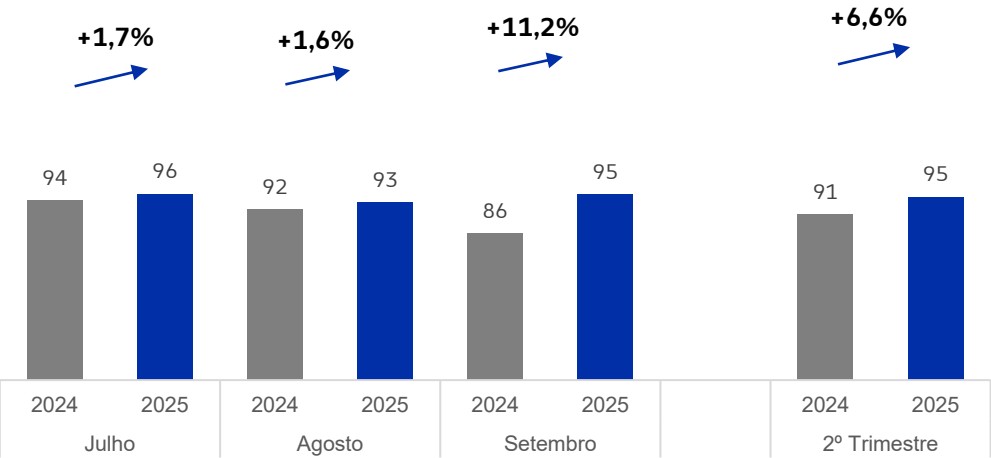
Fonte: Vinci Compass

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais - NOI Caixa/m²

Os shoppings apresentaram crescimento de 4,8% no seu NOI Caixa/m² no terceiro trimestre de 2025, quando comparado com o mesmo período em 2024. Os 10 principais shoppings¹, que representam cerca de 65% do NOI do portfólio, apresentaram um crescimento de 8,2%. No ano, o fundo apresentou um crescimento de 6,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

NOI Caixa/m² (R\$/m²)



Crescimento NOI Caixa/m² vs 2024							
Ativo	1T25	2T25	Jul	Ago	Set	3T25	Ano
Prudenshopping	10,4%	10,7%	9,6%	6,7%	7,5%	7,9%	9,7%
Porto Velho Shopping	0,9%	4,9%	5,2%	-21,1%	0,6%	-6,0%	-0,3%
Praia da Costa	29,2%	32,7%	6,8%	22,0%	21,4%	16,7%	26,1%
Campinas Shopping	10,1%	7,1%	4,9%	5,1%	5,6%	5,2%	7,5%
Shopping Paralela	15,8%	11,6%	3,6%	-4,1%	4,9%	1,6%	9,6%
Granja Vianna	13,9%	10,3%	4,7%	-1,6%	-1,6%	0,6%	8,3%
Pantanal Shopping	-0,3%	6,7%	9,0%	0,9%	14,8%	8,3%	4,8%
North Shopping Maracanau	-3,1%	-0,7%	-2,1%	12,3%	5,0%	4,8%	0,4%
Shopping Estação	17,3%	15,9%	7,0%	8,0%	29,7%	14,4%	15,9%
RibeirãoShopping	3,0%	-4,7%	13,9%	13,0%	89,9%	34,2%	9,6%
Subtotal	9,0%	9,6%	6,5%	3,9%	14,6%	8,2%	8,9%
Outros	5,1%	4,5%	-6,6%	-2,2%	4,9%	-1,4%	2,8%
VISC	7,6%	7,8%	1,7%	1,6%	11,2%	4,8% ²	6,6%

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

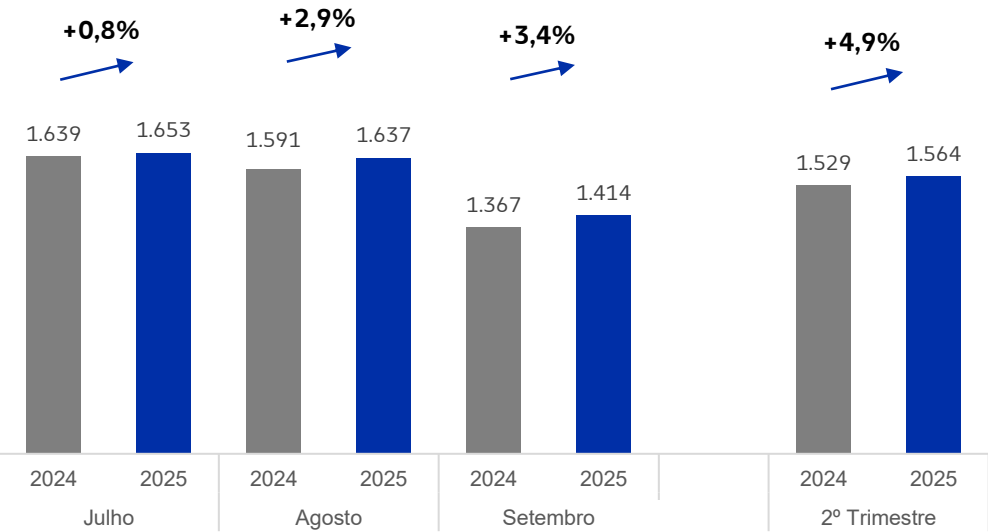
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais – Vendas/m²

Ao longo do terceiro trimestre do ano, as vendas apresentaram crescimentos em todos os meses quando comparadas com o mesmo período em 2024. O portfólio do fundo apresentou crescimento de vendas de 2,3% no 3T25 quando comparamos com o 3T24. No ano, o fundo apresentou um crescimento de 4,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Vendas/m²(R\$/m²)



Ativo	Crescimento Vendas/m² vs 2024						
	1T25	2T25	Jul	Ago	Set	3T25	Ano
Prudenshopping	2,1%	10,4%	5,4%	5,1%	-2,2%	2,8%	5,2%
Porto Velho Shopping	14,8%	-8,2%	-12,4%	-9,2%	-4,6%	-9,0%	-2,3%
Praia da Costa	19,5%	18,9%	9,8%	16,8%	22,8%	16,1%	18,1%
Campinas Shopping	4,7%	11,6%	3,0%	7,1%	3,8%	4,6%	7,0%
Shopping Paralela	5,9%	8,0%	6,4%	6,9%	6,0%	6,5%	6,8%
Granja Vianna	-0,6%	7,8%	-7,0%	2,8%	8,0%	0,8%	2,8%
Pantanal Shopping	-0,5%	-14,2%	-1,4%	-28,2%	-1,2%	-12,6%	-9,6%
North Shopping Maracanau	0,6%	0,8%	-6,0%	2,3%	-5,8%	-3,2%	-0,6%
Shopping Estação	11,7%	13,0%	-5,4%	9,6%	8,5%	3,6%	9,2%
RibeirãoShopping	4,7%	12,1%	5,8%	8,2%	8,0%	7,3%	8,1%
Subtotal	5,7%	4,1%	-0,4%	1,2%	2,8%	1,1%	3,6%
Outros	9,2%	8,8%	3,2%	6,0%	4,7%	4,6%	7,5%
VISC	6,9%	5,6%	0,8%	2,9%	3,4%	2,3% ¹	4,9%

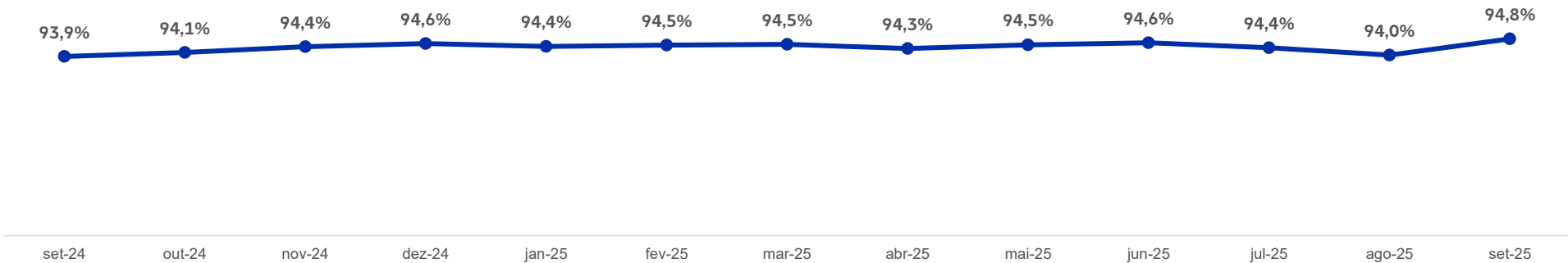
1 Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Operacionais – Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação do fundo apresentou um crescimento ao longo dos últimos 12 meses e chegando a 94,8% no mês de setembro, a taxa mais alta dos últimos 5 anos. No final do terceiro trimestre de 2025, a taxa de ocupação teve um crescimento de 0,9 pontos percentuais em relação a setembro de 2024.

Taxa de Ocupação



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

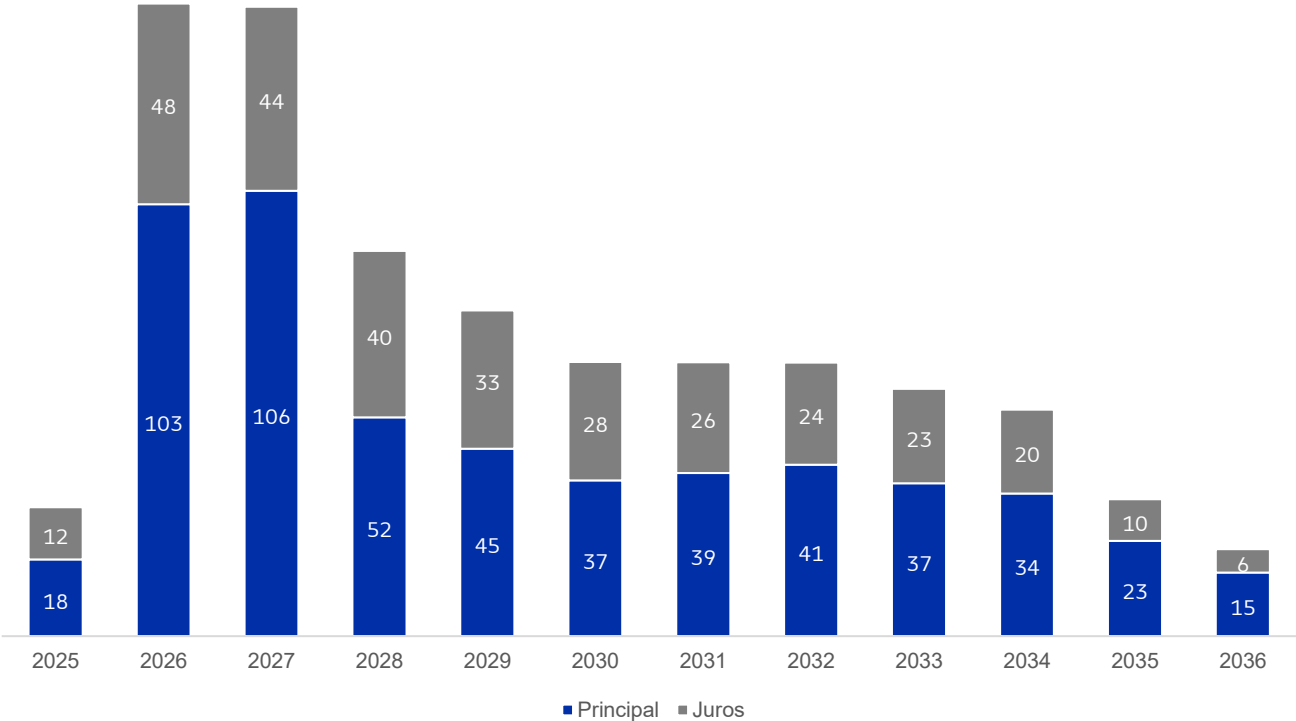
Em outubro de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 698,9 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 220,1 milhões. Após o exercício do direito de preferência no Shopping Paralela, o Fundo tem caixa para honrar suas obrigações até o primeiro semestre de 2027, já assumindo a projeção de investimentos a serem realizados nos ativos do Fundo.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	out/25
Aplicações Financeiras	220.051
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ²	-18.322
Caixa Líquido ao Fim de 2025	201.729
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ²	-680.565
Recebimento parcelas de Vendas de Ativos	0
Alavancagem Líquida Total	-478.836

Obrigações	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	360.483	52%
Shopping Paralela	IPCA	N/A	115.799	17%
Campinas Tranche 2 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/34	97.654	14%
FII Paralela (CRI)	TR + 9,85%	mai/29	63.105	9%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	34.490	5%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% ³	mai/29	14.375	2%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% ³	mar/27	5.571	1%
Tacaruna	100% CDI	N/A ⁴	7.411	1%
Total	-	-	698.887	-

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R\$ MM)¹



¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de janeiro de 2025

² Parcela de principal das obrigações de aquisição de ativos

³ Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

⁴ Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Resultado Financeiro Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Julho/25 (R\$ mil)	Agosto/25 (R\$ mil)	Setembro/25 (R\$ mil)	3T25	Δ 3T24(%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	27.082	25.802	27.207	80.091	6%	247.362	12%
Resultado Financeiro	-1.563	-2.040	-2.204	-5.807	142%	-12.468	-436%
Receita Financeira	2.500	2.170	2.068	6.737	-10%	23.933	-23%
Despesa Financeira	-4.062	-4.210	-4.272	-12.544	27%	-36.401	34%
Taxa de Administração	-2.822	-3.282	-2.955	-9.059	-10%	-25.734	-12%
Administrador e Escriturador	-376	-407	-384	-1.167	-7%	-3.405	3%
Gestor	-2.446	-2.875	-2.572	-7.893	-10%	-22.329	-14%
Outras Receitas/Despesas	-232	-109	-136	-477	-32%	-1.555	2%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,78	0,71	0,76	2,25	4%	7,20	7%
Resultado Não Recorrente	0	0	0	0	-100%	16.028	-69%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	-100%	0,56	-69%
Resultado Total	0,78	0,71	0,76	2,25	-15%	7,76	-9%
Rendimentos a serem distribuídos	0,81	0,81	0,81	2,43	-2%	7,24	-13%
Distribuição sobre o Resultado (%)	114%	114%	114%	108%	-	93%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1,01	0,98	0,88	1,01	-	0,34	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,03	-0,10	-0,05	-0,18	-	0,49	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,98	0,88	0,83	0,83	-	0,83	-

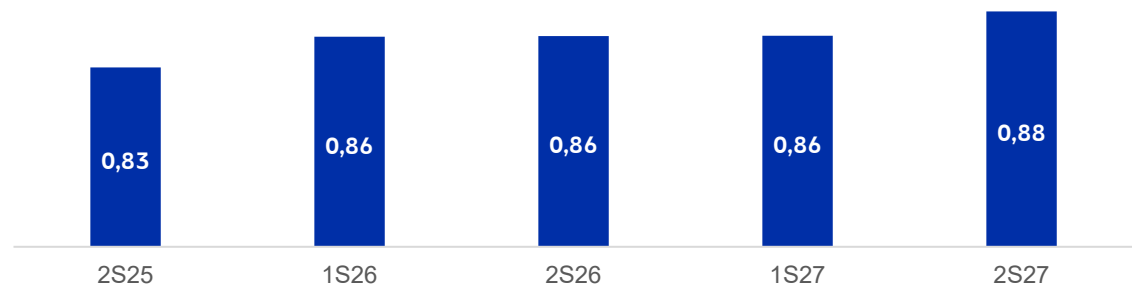
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Situação atual do Fundo

Premissas de resultado¹:

- Forecast baseado no atingimento dos orçamentos de NOI dos shoppings previstos para o ano de 2025
- Crescimento real de 2,5% a.a. a partir de 2026

Expectativa de Geração de Resultado Recorrente (R\$/cota) VISC11²



Fonte: Vinci Compass

Composição da carteira VISC11	Outubro/2025
Imóveis (R\$ '000)	4.043.349
FIIs (R\$ '000)	6.137
Caixa (R\$ '000)	220.051
Dívidas (R\$ '000)	-698.887
Contas a Pagar/Receber (R\$ '000)	-14.155
Patrimônio Líquido (R\$ '000)	3.556.494
Dívida Líquida (R\$ '000)	-478.836
Dívida Líquida/Imóveis	11,8%

Premissas de caixa:

- Fluxo dos CRIs conforme respectivos cronogramas de amortização
- Capex dos ativos em 15% do NOI mensalmente

Necessidade de caixa anual	Fim do Caixa
R\$ 85 milhões	1S27

¹ A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

² Média Mensal

The background is a solid blue color with several large, overlapping geometric shapes. A large, dark blue 'V' shape is prominent in the center. To the right, there are two concentric circular arcs in a lighter shade of blue. In the upper right corner, there are two thin white lines forming a small, open polygonal shape.

VINCI
COMPASS