

**VINCI
COMPASS**

Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 4T25

Vinci Shopping Centers FII
VISCI11



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Aquisição do Ativo Midway Mall

Conforme divulgado por meio de fato relevante em dezembro, o Fundo concluiu a aquisição do Midway Mall em conjunto com parceiros estratégicos que adquiriram de forma indireta a totalidade do Ativo. O investimento pelo Fundo se deu da seguinte forma:

- I. Aquisição indireta de 0,95% do Ativo, via SPE, por R\$ 4,0 milhões, sendo R\$ 2,0 milhões pagos à vista e o saldo em 4 parcelas anuais de R\$ 0,5 milhão, corrigidas pelo IPCA.
- II. Aquisição de um CRI no valor de R\$ 98,2 milhões para financiar parte do pagamento do preço pela SPE.

Foi realizado uma operação estruturada para recomposição de caixa do Fundo, convertendo desembolsos à vista em obrigações a prazo.

A securitização foi dividida em duas séries, no montante total de R\$ 98,0 milhões, com prazos e condições distintas, permitindo maior flexibilidade no perfil de amortização da dívida:

- I. Tranche Curta: R\$ 39,2 mi | 3 anos | CDI+1,70% a.a. | Carência: principal 3 anos; juros 50% por 12 meses.
- II. Tranche Longa: R\$ 58,8 mi | 15 anos | CDI+1,75% a.a. | Carência: principal 3 anos; juros 50% por 12 meses.

A Transação Estruturada deve gerar incremento estimado de R\$ 0,03/cota no resultado médio mensal do Fundo nos próximos 12 meses.



Midway Mall	
Localização	Natal, RN
Inauguração	2005
Administração	Ancar
ABL (m²)	67.796
NOI 2026O (R\$ mm)	138,0M

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Assinatura de MoU para aquisição do BH Shopping

O Fundo assinou um Memorando de Entendimentos para a aquisição de participação correspondente a 10% no BH Shopping, localizado no município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

Nessa transação, considerando a estrutura de investimento, a gestora estima yield médio de 11,4%, nos três primeiros anos, quando o preço da aquisição terá sido integralmente pago.

A eventual conclusão da aquisição está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais a esse tipo de transação previstas no MoU e à formalização dos documentos definitivos.

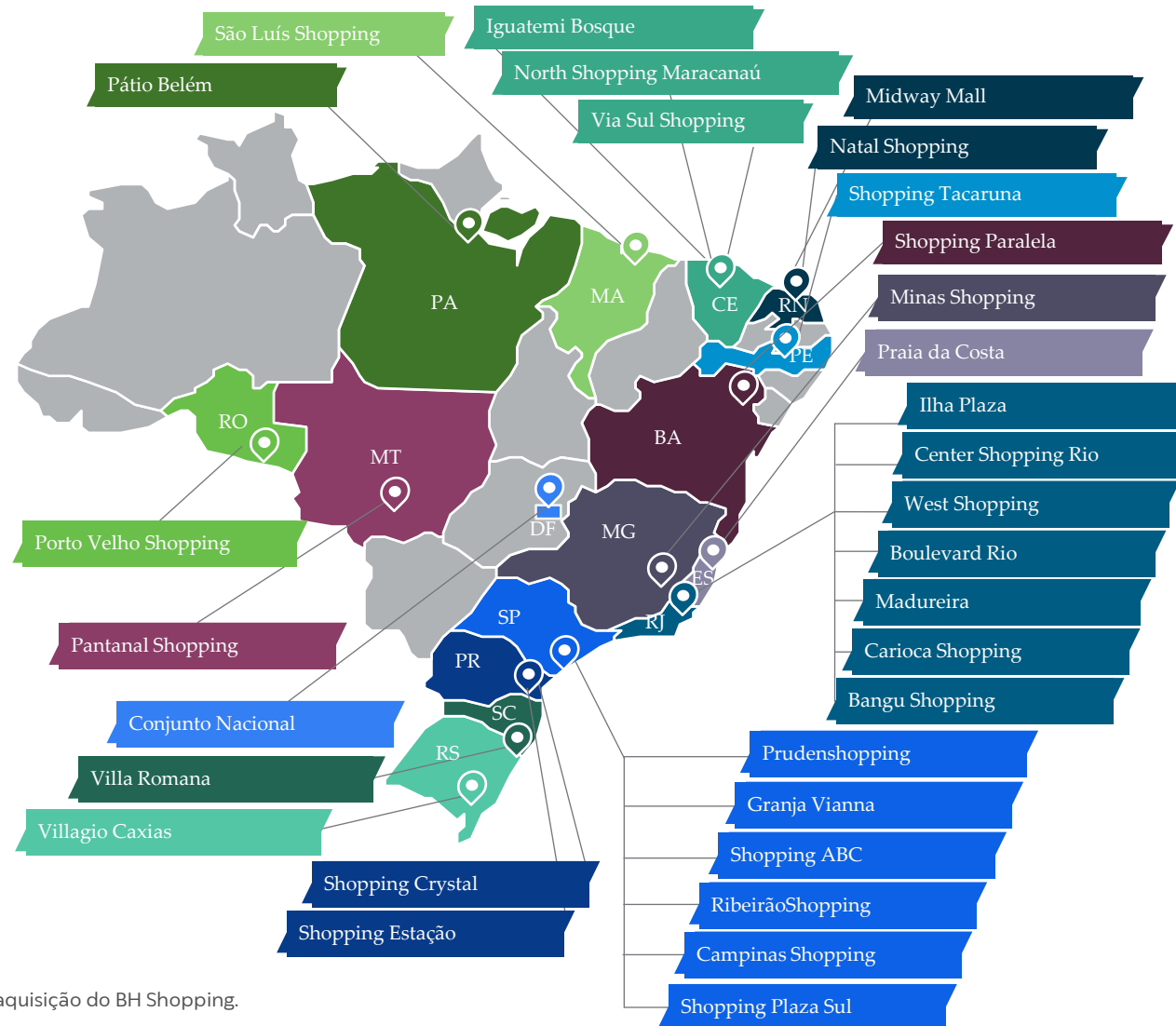


BH Shopping

Localização	Belo Horizonte, MG
Inauguração	1979
Administração	Multiplan
ABL (m ²)	47.474

Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Portfólio com 31 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 296 mil m² de ABL própria e administrados por 11 administradoras distintas¹

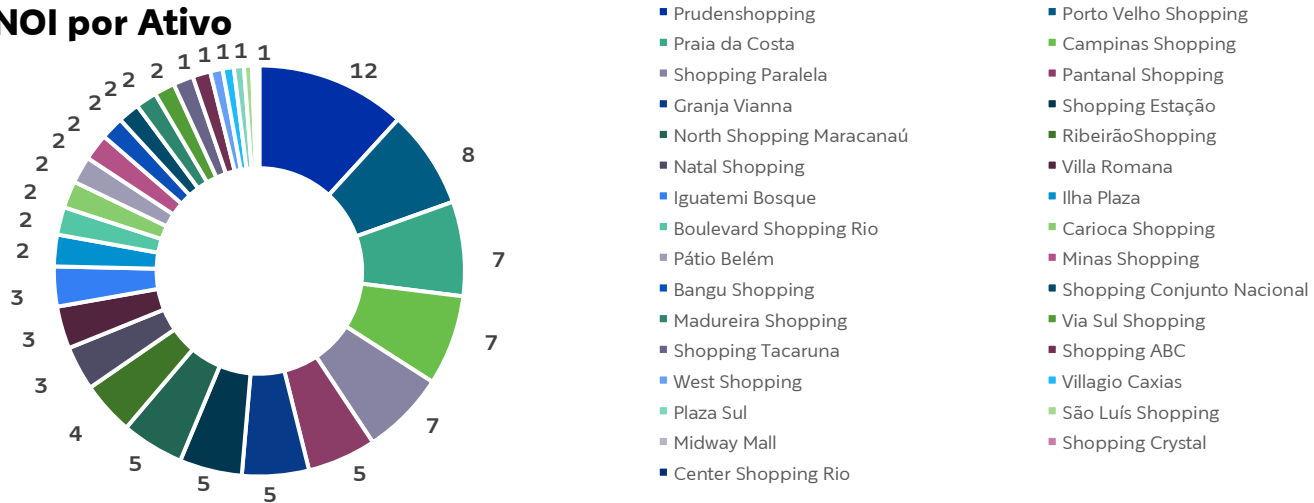


¹ Não está sendo considerado a possível aquisição do BH Shopping.

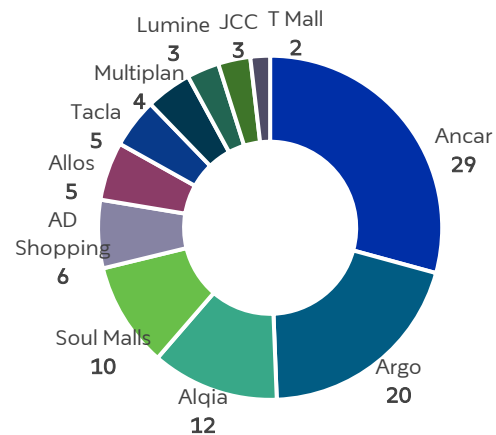
Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Portfólio com 31 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 296 mil m² de ABL própria e administrados por 11 administradoras distintas

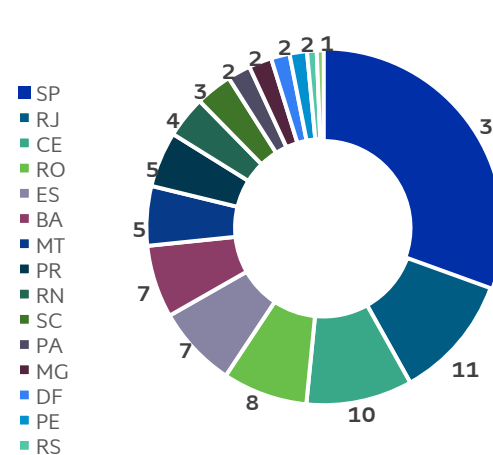
% NOI por Ativo



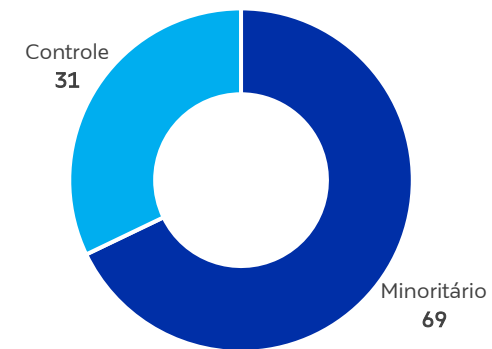
% NOI por Administradora



% 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 116,5% desde seu IPO, em outubro de 2017. No mesmo período¹, esse desempenho corresponde a 159% do retorno do IFIX e 27,6 pontos percentuais abaixo do IBOV, que recentemente renovou suas máximas históricas. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo² desde o seu IPO foi de 114,8% representando 136% 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.

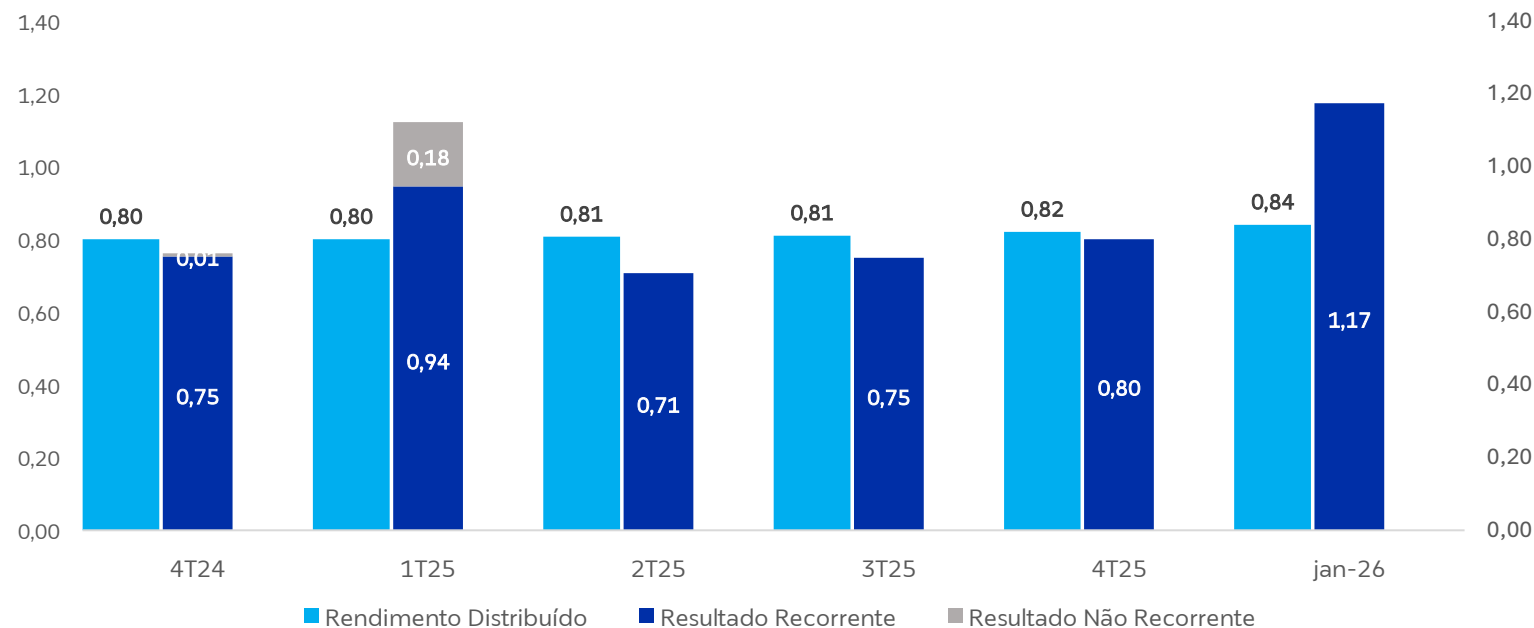
³ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Histórico de Distribuição

A distribuição de rendimentos média nos últimos 12 meses terminados em janeiro foi de R\$ 0,81/cota, enquanto a geração de resultado média foi de R\$ 0,82/cota. O último rendimento divulgado, em janeiro, foi de R\$ 0,84/cota e o VISC ainda contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 1,14/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/cota². Somado ao resultado acumulado não distribuído do VISC, o total corresponde a R\$ 1,48/cota.

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



¹ Média Mensal

Fonte: Vinci Compass

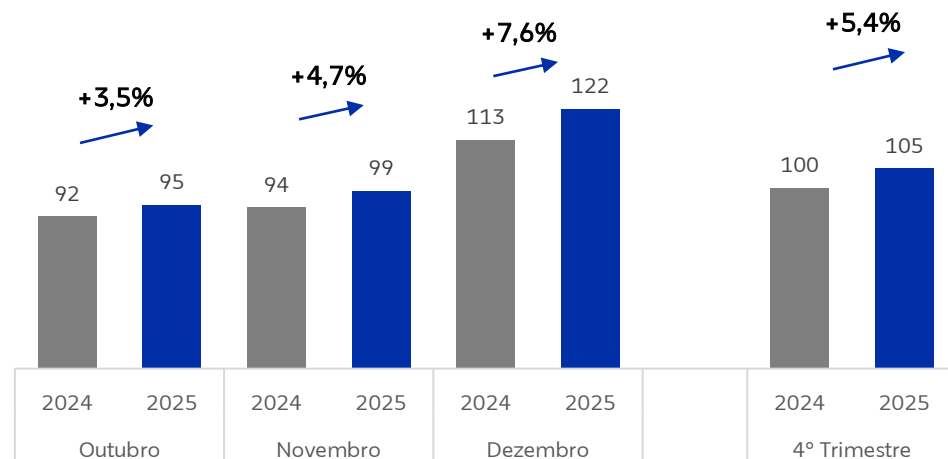
² Utilizando como base as cotas do VISC

Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais - NOI Caixa/m²

Os shoppings apresentaram crescimento de 5,4% no seu NOI Caixa/m² no quarto 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 5,5%. No ano, o fundo apresentou um crescimento de NOI Caixa/m² de 6,5%, replicando as participações que o Fundo detém hoje nos ativos para o mesmo período de comparação.

NOI Caixa/m² (R\$/m²)



Ativo	Crescimento NOI Caixa/m² vs 2024							
	1T25	2T25	3T25	Out	Nov	Dez	4T25	Ano
Prudenshopping	10,4%	10,7%	7,9%	4,1%	7,8%	4,8%	5,6%	8,6%
Porto Velho Shopping	0,9%	4,9%	-6,0%	9,4%	-10,5%	-8,1%	-3,9%	-1,3%
Praia da Costa	29,2%	32,7%	16,7%	11,5%	12,4%	7,8%	10,5%	22,0%
Campinas Shopping	10,1%	7,1%	5,2%	12,0%	3,9%	14,3%	9,9%	8,1%
Shopping Paralela	15,8%	11,6%	1,6%	11,5%	7,9%	15,7%	12,3%	10,3%
Granja Vianna	13,9%	10,3%	0,6%	-1,3%	6,4%	13,4%	6,8%	7,9%
Pantanal Shopping	-0,3%	6,7%	8,3%	-1,0%	11,4%	-1,5%	2,4%	4,1%
North Shopping Maracanaú	-3,1%	-0,7%	4,8%	28,0%	-1,1%	14,2%	12,5%	4,0%
Shopping Estação	17,3%	15,9%	14,4%	2,7%	17,7%	5,9%	8,7%	13,9%
RibeirãoShopping	3,0%	-4,7%	34,2%	-6,6%	-0,8%	12,3%	1,9%	7,6%
Subtotal	9,0%	9,6%	8,2%	6,6%	4,2%	5,9%	5,5%	8,0%
Outros	6,2%	5,4%	-1,1%	-1,2%	5,7%	10,2%	5,2%	4,0%
VISC	7,9%	8,0%	4,6%	3,5%	4,7%	7,6%	5,4%	6,5%¹

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

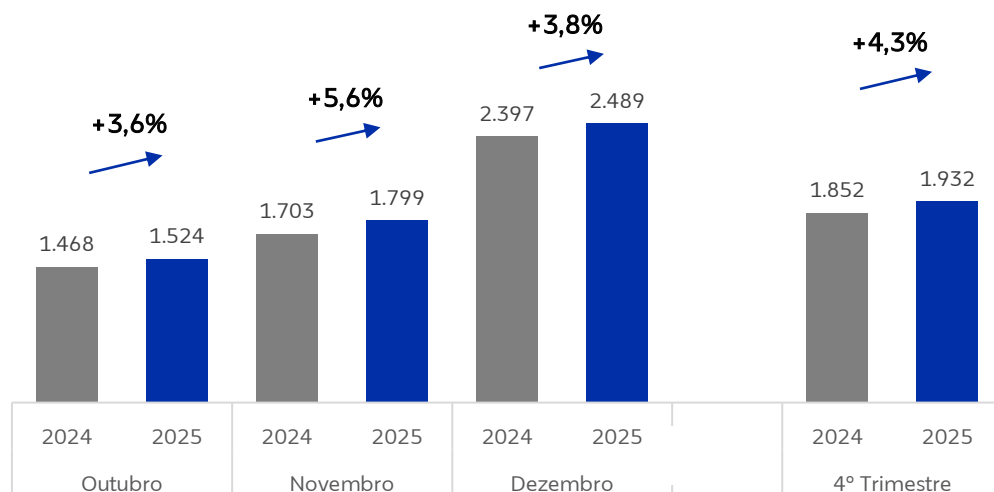
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais – Vendas/m²

Ao longo do quarto 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 4,3% no 4T25 quando comparamos com o 4T24. No ano, o fundo apresentou um crescimento de vendas/m² 4,7%, replicando as participações que o Fundo detém hoje nos ativos para o mesmo período de comparação.

Vendas/m²(R\$/m²)



Ativo	Crescimento Vendas/m² vs 2024							
	1T25	2T25	3T25	Out	Nov	Dez	4T25	Ano
Prudenshopping	2,1%	10,4%	2,8%	2,6%	14,7%	10,7%	9,7%	6,5%
Porto Velho Shopping	14,8%	-8,2%	-9,0%	-2,6%	-9,6%	3,7%	-2,5%	-2,4%
Praia da Costa	19,5%	18,9%	16,1%	20,5%	18,1%	5,4%	13,1%	16,7%
Campinas Shopping	4,7%	11,6%	4,6%	3,5%	3,1%	4,9%	4,0%	6,1%
Shopping Paralela	5,9%	8,0%	6,5%	8,4%	5,5%	4,0%	5,6%	6,5%
Granja Vianna	-0,6%	7,8%	0,8%	1,3%	2,4%	3,4%	2,6%	2,7%
Pantanal Shopping	-0,5%	-14,2%	12,6%	-4,8%	3,5%	-4,6%	-2,3%	-7,5%
North Shopping Maracanaú	0,6%	0,8%	-3,2%	1,4%	5,8%	0,7%	2,5%	0,3%
Shopping Estação	11,7%	13,0%	3,6%	10,7%	4,6%	0,1%	4,4%	7,8%
RibeirãoShopping	4,7%	12,1%	7,3%	7,2%	9,7%	8,3%	8,5%	8,2%
Subtotal	5,7%	4,1%	1,1%	3,9%	6,9%	4,5%	5,1%	4,0%
Outros	9,2%	8,8%	4,6%	3,0%	3,4%	2,6%	2,9%	6,0%
VISC	6,9%	5,6%	2,3%	3,8%	5,6%	3,8%	4,3%	4,7%

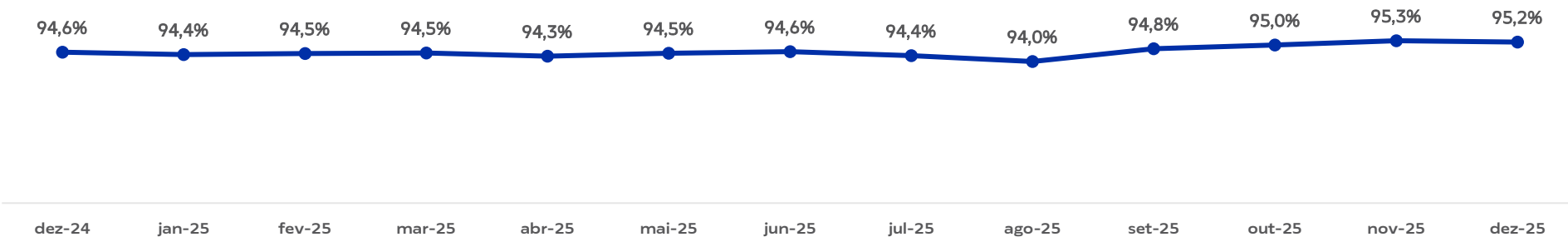
1 Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

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 95,2% no mês de dezembro. No final do quarto trimestre de 2025, a taxa de ocupação teve um crescimento de 0,6 pontos percentuais em relação a setembro de 2024.

Taxa de Ocupação



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

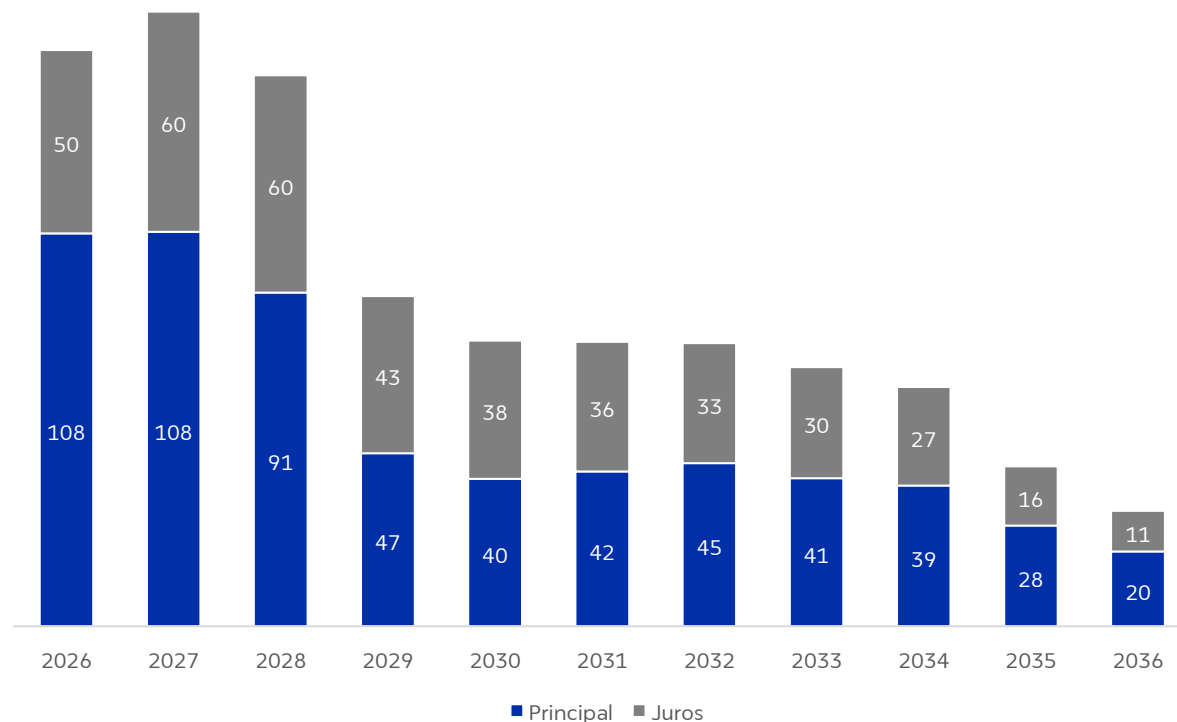
Em janeiro de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 786,4 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 187,5 milhões. O Fundo tem caixa para honrar suas obrigações até o primeiro semestre de 2027, já assumindo a projeção de investimentos a serem realizados nos ativos do Fundo.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	out/25
Aplicações Financeiras	187.544
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ²	-107.784
Caixa Líquido ao Fim de 2026	79.760
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ²	-678.617
Recebimento parcelas de Vendas de Ativos	0
Alavancagem Líquida Total	-598.856

Obrigações	Taxa	Venc.	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	355.354	45%
Shopping Paralela	IPCA	N/A	116.495	15%
Campinas Tranche 2 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/34	96.550	12%
FII Paralela (CRI)	TR + 9,85%	mai/29	60.090	8%
Midway Mall Longa (CRI)	CDI + 1,75%	fev/41	58.800	7%
Midway Mall Curta (CRI)	CDI + 1,70%	fev/29	39.200	5%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	33.930	4%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% ³	mai/29	13.685	2%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% ³	mar/27	4.627	1%
Tacaruna	100% CDI	N/A ⁴	7.668	1%
Total	-	-	786.401	-

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 2026

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)	Outubro/25 (R\$ mil)	Novembro/25 (R\$ mil)	Dezembro/25 (R\$ mil)	4T25	Δ 4T24(%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	26.590	28.886	32.029	87.505	9%	334.866	11%
Resultado Financeiro	-2.182	-2.817	-2.884	-7.884	58%	-20.352	1483%
Receita Financeira	2.033	1.660	1.343	5.036	-21%	28.968	-22%
Despesa Financeira	-4.214	-4.478	-4.228	-12.920	13%	-49.320	28%
Taxa de Administração	-3.197	-3.405	-2.788	-9.390	4%	-35.124	-9%
Administrador e Escriturador	-400	-413	-371	-1.184	0%	-4.589	2%
Gestor	-2.798	-2.992	-2.417	-8.207	4%	-30.536	-10%
Outras Receitas/Despesas	-146	-133	-736	-1.015	-39%	-2.569	-19%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,73	0,78	0,89	2,40	8%	9,60	7%
Resultado Não Recorrente	0	0	0	0	-100%	16.028	-70%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	-100%	0,56	-70%
Resultado Total	0,73	0,78	0,89	2,40	6%	10,16	-6%
Rendimentos a serem distribuídos	0,81	0,81	0,81	2,43	1%	9,67	-10%
Distribuição sobre o Resultado (%)	111%	104%	91%	101%	-	95%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,83	0,75	0,72	0,83	-	0,34	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,08	-0,03	0,08	-0,03	-	0,46	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,75	0,72	0,80	0,80	-	0,80	-

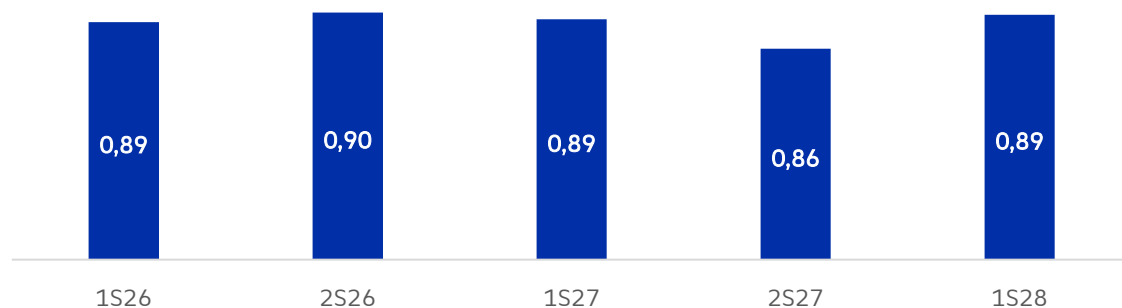
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Situação atual do Fundo

Premissas de resultado¹:

- Forecast baseado no atingimento dos orçamentos de NOI dos shoppings previstos para o ano de 2026.
- Crescimento real de 2,5% a.a. a partir de 2027.

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



Fonte: Vinci Compass

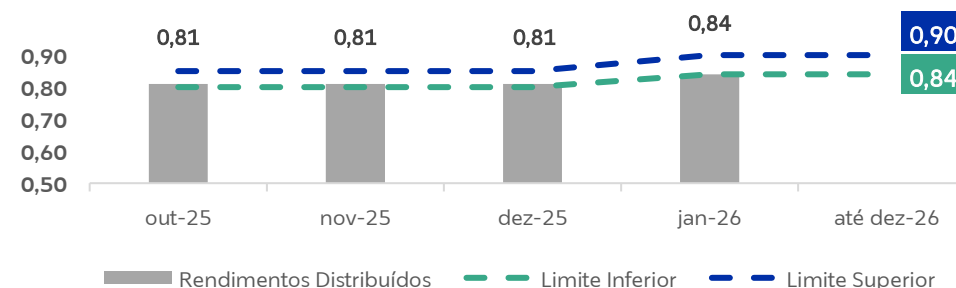
¹ A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

² Média Mensal

Composição da carteira VISC11	Janeiro/2026
Imóveis (R\$ '000)	3.997.798
FIIs (R\$ '000)	6.537
Caixa (R\$ '000)	181.007
Dívidas (R\$ '000)	-786.401
Contas a Pagar/Receber (R\$ '000)	4.380
Patrimônio Líquido (R\$ '000)	3.403.322
Dívida Líquida (R\$ '000)	-598.856
Dívida Líquida/Imóveis	15,0%

Guidance 2026:

- A estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre R\$ 0,84 e R\$ 0,90/cota até dezembro de 2026.



The background is a gradient of blue, ranging from a deep navy blue on the left to a lighter, vibrant blue on the right. A large, dark blue diagonal band runs from the top center towards the bottom right. In the upper right quadrant, there are two thin white lines forming a sharp, angular shape. A large, dark blue curved shape, resembling a thick arc or a partial circle, is positioned in the lower right area.

**VINCI
COMPASS**