



**VINCI
COMPASS**

Vinci Shopping Centers FII
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2026

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	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	13
Net Operating Income (NOI)	13
Vendas	13
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos	14
Inadimplência Líquida	14
Descontos	14
Taxa de Ocupação	15
Shopping Centers	17
Glossário	22
Contato RI	22



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 (30-04-2026)

R\$ 109,37

Valor Patrimonial da Cota (30-04-2026)

R\$ 116,16

Quantidade de Cotas

28.828.640

Número de Cotistas (30-04-2026)

347.631

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

0,84

Em abril de 2026, o Fundo obteve um resultado total de R\$ 0,68 por cota e realizou a distribuição de R\$ 0,84 por cota no mês. O Fundo encerrou abril com um resultado acumulado não distribuído total³ de R\$ 1,27 por cota, que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

CRESCIMENTO NOI/M² (% VS 2025)

15,3%

Neste mês, o portfólio do Fundo apresentou crescimento de NOI/m² de 15,3% vs mesmo período do ano anterior.

VENDAS DAS MESMAS LOJAS (SSS)

6,6%

Neste mês, o portfólio do Fundo apresentou crescimento nos níveis de SSS de 6,6% vs mesmo período do ano anterior.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ O resultado acumulado de R\$ 1,27 por cota inclui o resultado acumulado mantido no Shopping Paralela FII na base de cotas do Fundo.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico global segue marcado por uma combinação de desaceleração gradual da atividade, política fiscal ainda expansionista e maior incerteza sobre a trajetória da política monetária. Nos Estados Unidos, o crescimento permanece positivo e distante de um cenário recessivo, mas já mostra perda de força em relação aos últimos anos, especialmente no mercado de trabalho. Ao mesmo tempo, a política fiscal continua sustentando a demanda, com déficits elevados e dificuldade política de consolidação fiscal. O principal fator de mudança recente foi o choque do petróleo, que reduziu a magnitude esperada dos cortes de juros pelo Federal Reserve ao elevar a incerteza inflacionária de curto prazo. Embora a inflação de serviços ainda apresente fundamentos relativamente comportados, os sinais mais recentes sugerem uma desinflação menos confortável, tornando o ambiente global mais seletivo e dependente da evolução da inflação e do emprego.

No Brasil, o cenário também se tornou mais desafiador nas últimas semanas. Antes da alta do petróleo, a combinação entre desaceleração da atividade, queda das expectativas de inflação e juros reais historicamente elevados sustentava uma visão mais favorável para um ciclo relevante de cortes da Selic. Esse processo começou a se materializar com o início da flexibilização monetária pelo Banco Central, que reduziu a taxa básica em 25 pontos-base e sinalizou continuidade gradual do movimento. A alta recente dos combustíveis, porém, interrompeu parte da melhora das expectativas inflacionárias e elevou as projeções para 2026 para patamares acima de 4,5%, reduzindo a margem de manobra da autoridade monetária e aumentando a incerteza sobre a profundidade total do ciclo de cortes.

Apesar disso, os fundamentos domésticos ainda sustentam um cenário relativamente construtivo para os ativos brasileiros. A atividade econômica continua desacelerando, o consumo perdeu força, o crédito segue mais restritivo, a inadimplência permanece elevada e a inflação salarial moderou em relação aos níveis observados nos últimos anos. Além disso, o Brasil possui uma característica importante nesse contexto: diferentemente de economias importadoras líquidas de energia, o país também se beneficia da alta do petróleo por meio da balança comercial, da arrecadação e da expansão da produção doméstica. Esse fator ajuda a explicar a resiliência do real e a manutenção de condições financeiras relativamente estáveis. Ainda assim, o cenário passou a exigir maior cautela, já que o tamanho do ciclo de queda da Selic dependerá não apenas da desaceleração da atividade, mas também da evolução do petróleo, das expectativas inflacionárias, do câmbio e do ambiente fiscal e político doméstico.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em abril, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,84/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,68/cota. Em abril, houve um descasamento entre o repasse da remessa pro rata do BH Shopping, que foi postergado para maio, e o pagamento da primeira parcela (PMT) do CRI BH que ocorreu em abril. Além disso, o repasse dos resultados do Shopping Paralela FII também não ocorreu, sendo programado para maio. Esses dois fatores impactaram negativamente o resultado de abril.

Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,93/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras. Adicionalmente, o Shopping Paralela FII, integralmente detido pelo VISC, possui um resultado acumulado de R\$ 10 milhões, equivalente a R\$ 0,35/cota do VISC. Com isso, somando os valores acumulados no Fundo e no Shopping Paralela FII, o resultado acumulado total do VISC é de R\$ 1,27/cota.

O portfólio do Fundo apresentou crescimento de 15,3% no NOI caixa por m², enquanto as vendas por m² apresentaram um crescimento de 5,8% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

As vendas das mesmas lojas (SSS) e o aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentaram respectivamente, um crescimento de 6,6% e 3,8% em comparação ao mesmo mês do ano anterior. Além disso, os níveis de desconto e inadimplência líquida ficaram em 1,9% e -1,0% respectivamente demonstrando uma boa saúde financeira dos lojistas e a taxa de ocupação do Fundo encerrou o mês de março em 94,3%.

Neste relatório, apresentamos os dados de mercado do Fundo na B3 e as informações financeiras referentes ao mês de abril, enquanto os indicadores operacionais dos shoppings dizem respeito ao mês de março. As posições do Shopping Paralela FII foram consolidadas como se fossem investimentos diretos do VISC11, a fim de refletir de forma mais fiel a realidade.

VISC11 assina MoU para venda de 5 ativos do portfólio

Conforme comunicado ao mercado divulgado no dia 16/04/2026, o Fundo celebrou um memorando de entendimentos visando à venda de frações ideais detidas pelo Fundo em 5 shopping centers integrantes do portfólio conforme quadro a seguir, pelo montante total de R\$ 257,1 milhões.

Shopping	Localização	Participação Vendida	Participação VISC Remanescente
Prudenshopping	Presidente Prudente, SP	12%	88%
North Shopping Maracanaú	Maracanaú, CE	15%	85%
Granja Vianna	Cotia, SP	14%	35%
Natal Shopping	Natal, RN	10%	20%
Plaza Sul	São Paulo, SP	5%	0%

O pagamento do Preço observará as seguintes condições:

- I. Parcela de R\$ 35,0 milhões a ser paga em moeda corrente nacional, na data de fechamento;
- II. R\$ 167,1 milhões poderá ser mediante compensação do crédito representado por parcela do preço com o compromisso de integralizar cotas de emissão do fundo Patria Malls FII (“PMLL11”) subscritas pelo Fundo, tomando-se como referência o valor patrimonial das cotas de PMLL11;
- III. Parcela de R\$ 27,5 milhões a ser paga em moeda corrente nacional em 12 meses contados do fechamento, corrigida pela variação do IPCA;
- IV. Parcela de R\$ 27,5 milhões a ser paga em moeda corrente nacional em 18 meses contados do fechamento, corrigida pela variação do IPCA.

A transação faz parte da estratégia de reciclagem de ativos e recomposição de caixa do Fundo. Caso concluída, pode gerar ganho de capital estimado em R\$ 61,3 milhões (R\$ 2,13 por cota) e reforçar o caixa em cerca de R\$ 169,9 milhões, já considerando o pagamento das dívidas. Os resultados serão reconhecidos conforme o recebimento dos recursos e a venda das cotas, e a conclusão depende de condições precedentes e da formalização final dos documentos.

Performance do Fundo

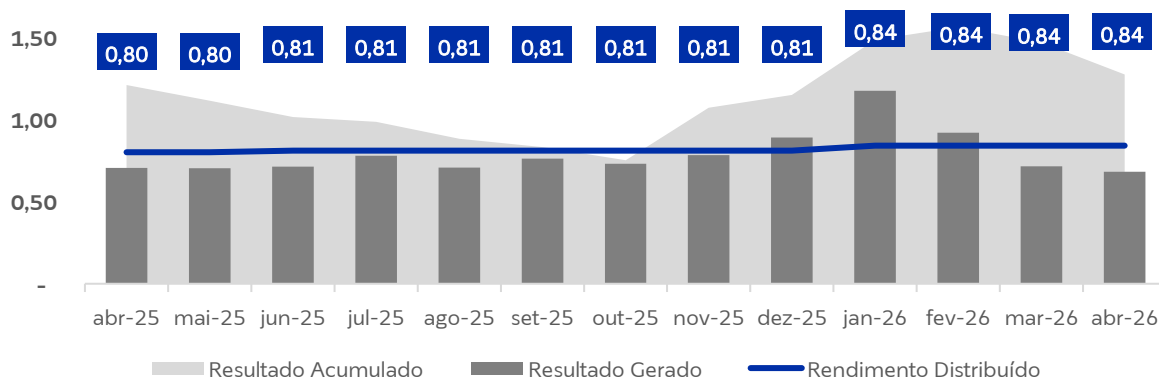
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 19.613 mil, o equivalente a R\$ 0,68/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 27.585 mil, o equivalente a R\$ 0,96/cota. O Fundo distribuiu em abril o rendimento de R\$ 0,84/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 26.700 mil, o equivalente a R\$ 0,93/cota. O Shopping Paralela FII ainda possui um resultado acumulado não distribuído de R\$ 10.006 mil, equivalente a R\$ 0,35/cota. Somado ao resultado acumulado não distribuído do VISC, o total corresponde a R\$ 1,27/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	Abril 2026 (R\$ mil)	Abril 2026 (R\$/cota)	Acumulado 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	27.585	0,96	0,88	0,77
Resultado Financeiro	-4.491	-0,16	-0,08	-0,02
Receita Financeira	1.129	0,04	0,03	0,08
Despesa Financeira	-5.619	-0,19	-0,11	-0,09
Taxa de Administração	-3.312	-0,11	-0,08	-0,10
Administrador e Escriturador	-432	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.880	-0,10	-0,07	-0,09
Outras Despesas do Fundo	-170	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,04
Resultado Total	19.613	0,68	0,87	0,68
Rendimentos a serem distribuídos	24.216	0,84	0,84	0,69

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	31.304	1,09
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-4.604	-0,16
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final VISC	26.700	0,93
+ Resultado Total Não Distribuído-FII Paralela	10.006	0,35
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final Consolidado	36.706	1,27

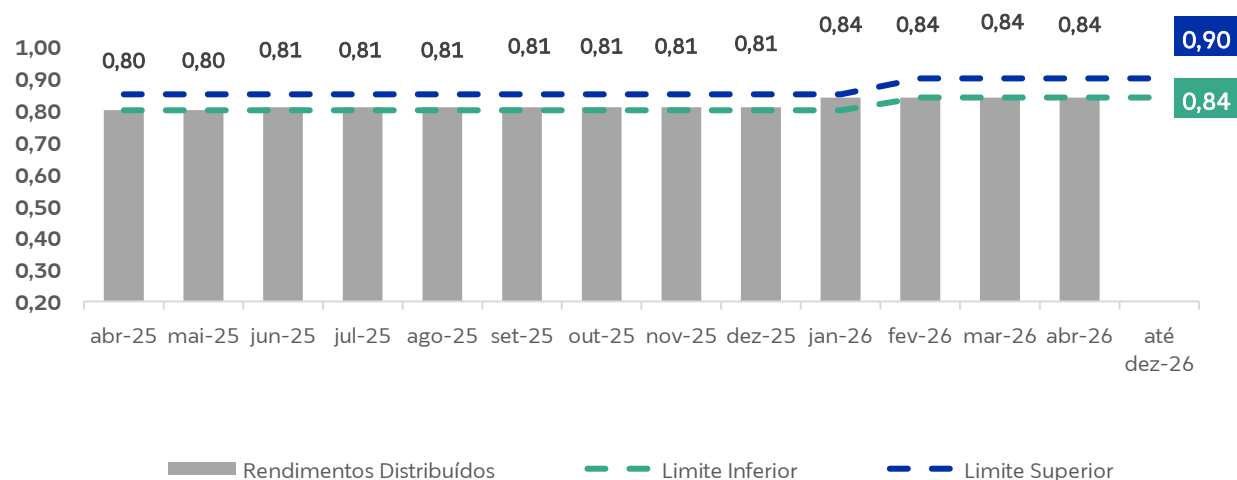
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

A estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre R\$ 0,84 e R\$ 0,90/cota até dezembro de 2026. **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	Abril 26	Acumulado 2026	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	108,56	108,23	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	109,37	109,37	109,37	109,37
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	0,7%	1,1%	-6,9%	9,4%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	3,1%	22,7%	114,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,5%	4,2%	15,8%	123,4%
IFIX ³	1,5%	4,1%	22,9%	76,5%
IBOVESPA ⁴	-0,1%	16,3%	62,8%	152,1%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	0,6%	0,8%	-6,9%	7,5%
Rendimentos e Outros	0,8%	3,1%	22,7%	114,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	1,4%	4,0%	15,8%	121,5%
CDI Líquido ⁶	0,9%	3,9%	30,8%	90,0%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril cotada na B3 a R\$ 109,37, um crescimento de 0,7% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou um retorno positivo de 1,5% no mês, equivalente a rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 123,4%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 76,5%. 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 121,5% representando 135,0% 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 as emissões 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 abril, 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).

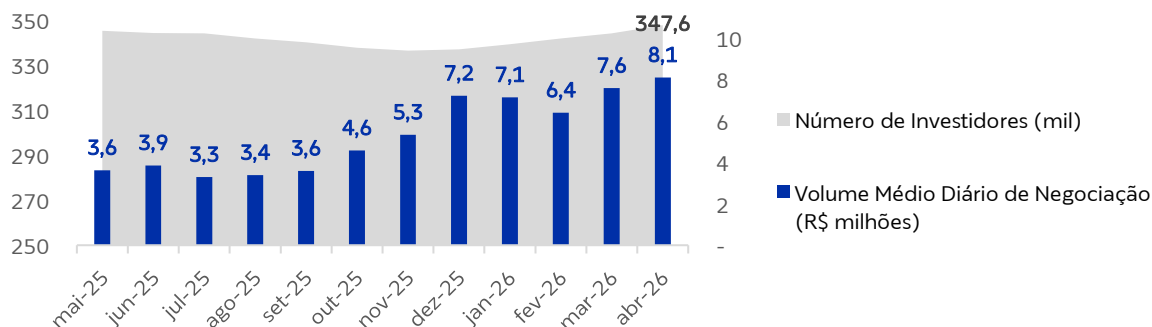
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	3.177.204
Número de Cotistas	347.631
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	8.107
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: Reuters e Escriturador

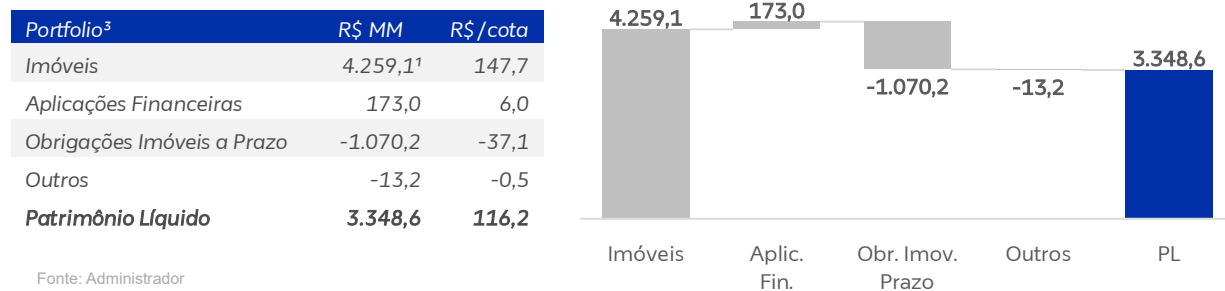
O Fundo encerrou o mês de abril com 347.631 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 3,2 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 8,1 milhões, o que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 3,3 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 4,3 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 173,0 milhões, dos quais R\$ 166,5 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 6,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário. Todos os valores apresentados abaixo consideram a posição consolidada do Fundo, incluindo de forma aberta os ativos e passivos do Shopping Paralela FII de forma a refletir de forma fiel e transparente a situação econômica e financeira do Fundo.



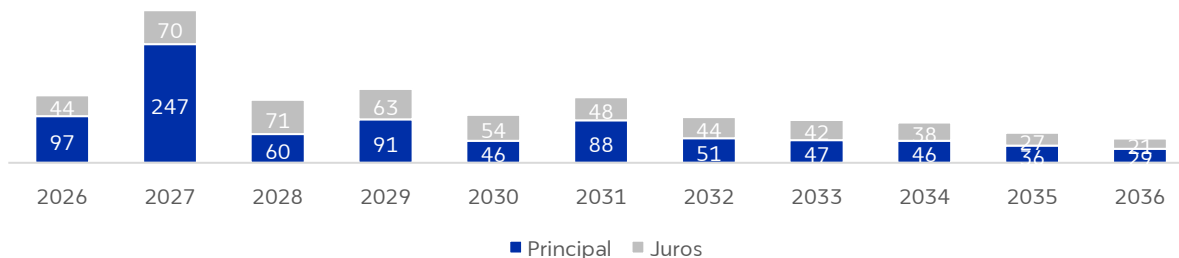
O Fundo possui obrigações referentes aquisições prévias de R\$ 1.070,2 milhões, considerando as parcelas a pagar do Shopping Paralela FII e do BH Shopping. Considerando as aplicações financeiras, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 897,3 milhões.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	2110682465	IPCA + 6,25%	set/36	353.004	33%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	95.990	9%
BH Shopping 1ª Parcela	-	IPCA	mar/27	70.119	7%
BH Shopping 2ª Parcela	-	IPCA	set/27	70.119	7%
Midway Mall Longa (CRI)	26A4622450	CDI + 1,75%	fev/41	60.623	6%
Shopping Paralela 2ª Parcela	-	IPCA	ago/26	59.543	6%
Shopping Paralela 3ª Parcela	-	IPCA	fev/27	59.543	6%
BH Shopping IPCA (CRI)	26C4372538	IPCA + 8,92%	mar/41	59.283	6%
FII Paralela (CRI)	15E0135588	TR + 9,85% ²	mai/29	55.744	5%
BH Shopping DI Curta (CRI)	26C4367437	CDI + 1,10%	mar/31	40.071	4%
BH Shopping DI Longa (CRI)	26C4369733	CDI + 1,75%	mar/41	40.541	4%
Midway Mall Curta (CRI)	26A4486402	CDI + 1,70%	fev/29	40.411	4%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	33.383	3%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ²	mai/29	12.696	1%
Tacaruna	-	100% CDI	N/A	7.924	1%
BH Shopping Expansão	-	IPCA	jun/28	7.580	1%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ²	mar/27	3.672	0%
Total		-	-	1.070.247	100%

¹ A posição em imóveis considera também a exposição detida pelo Fundo por meio de um CRI, como credor, relacionado à operação estruturada do Midway Mall, conforme divulgado em fato relevante.

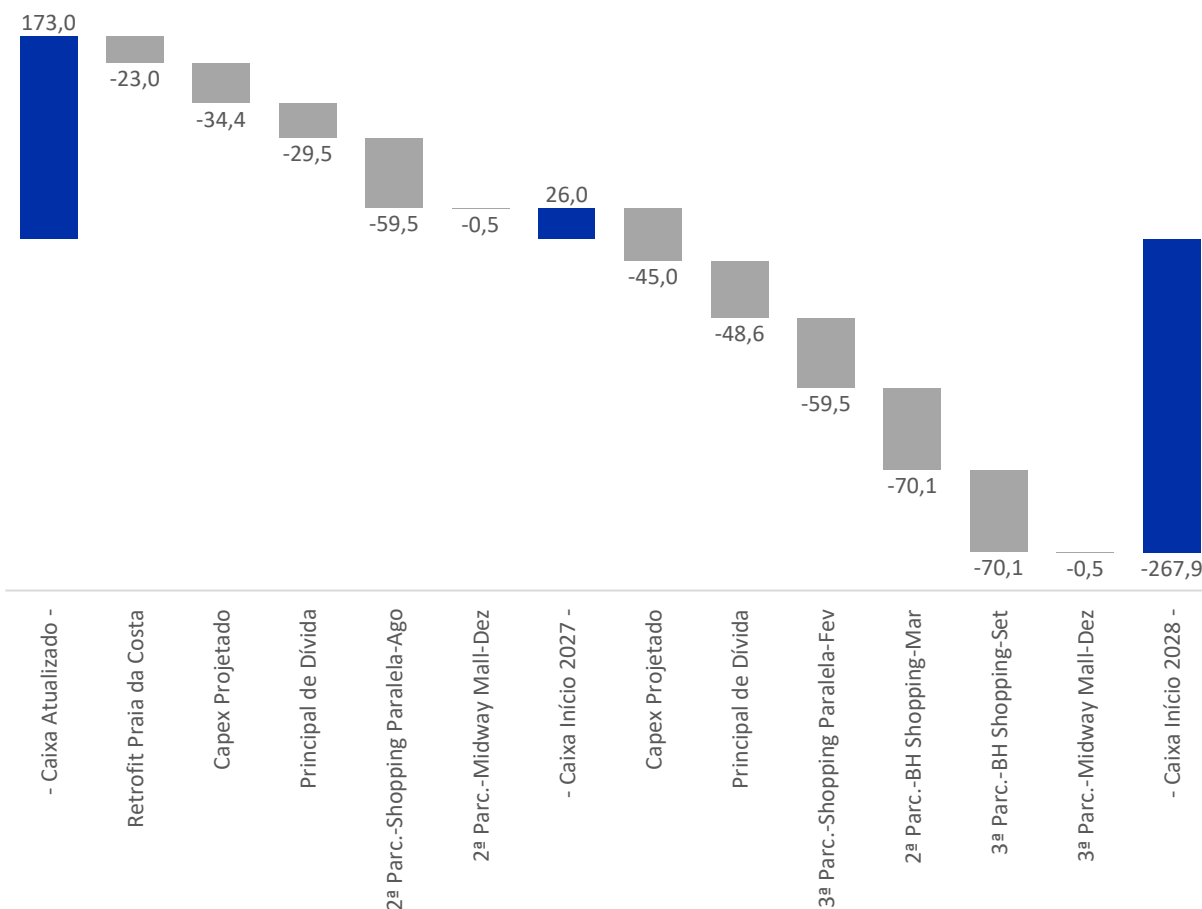
² Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

Cronograma obrigações à prazo do Fundo (R\$ mm)¹



Projeção de Consumo de Caixa do Fundo

O Fundo dispõe de R\$ 173,0 milhões em caixa e apresenta uma projeção de despesas para 2026 de aproximadamente R\$ 147,0 milhões, considerando todas as obrigações a prazo descritas neste relatório, bem como a parcela referente à aquisição do Midway Mall, conforme divulgado em [Fato Relevante](#). A gestão está focada em gerar liquidez com o objetivo de proporcionar maior conforto de caixa para os próximos anos, por meio da venda de ativos e de uma nova emissão de cotas, sem descartar, contudo, a possibilidade de alavancagem.



¹ Posições do Shopping Paralela FII foram consolidadas como se fossem investimentos diretos do VISC11, a fim de refletir de forma mais fiel a realidade

Indicadores Operacionais

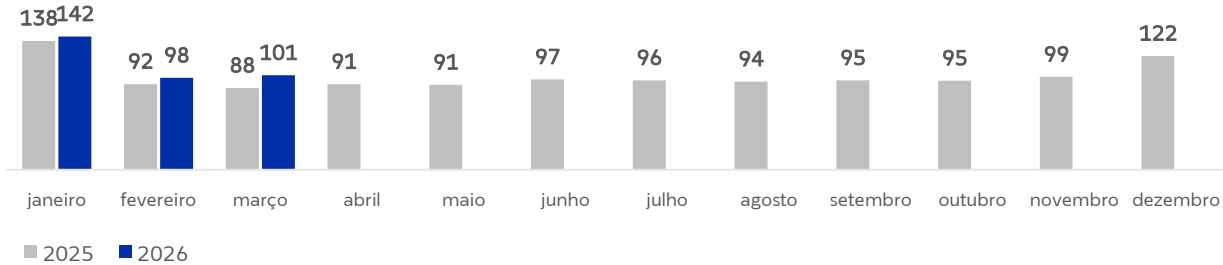
Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao **mês de março de 2026**.

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de março foi de R\$ 101/m², um crescimento de 15,3% quando comparado com o mesmo período em 2025. Quando consideramos as participações atuais que o Fundo detém replicadas para o período de comparação, o NOI Caixa/m² apresentou crescimento de 8,7%.

	Março 26	% (2026 x 2025)	Acumulado do Ano	% (2026 x 2025)
NOI Total (R\$ MM)	31,2	25,4%	103,2	14,6%
NOI Total / m ²	101	15,3%	334	5,4%

NOI/m²

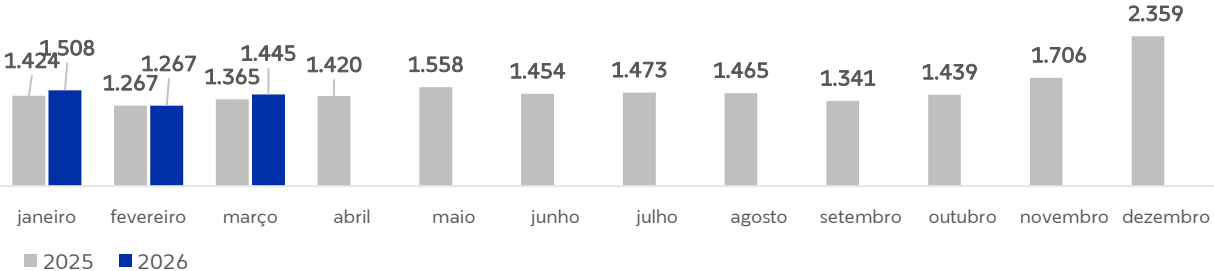


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.445/m², um crescimento de 5,8% quando comparado com o mesmo período em 2025. Considerando as participações atuais que o Fundo detém replicadas para o período de comparação, as vendas/m² apresentaram crescimento de 10,1%.

	Março 25	% (2025 x 2024)	Acumulado do Ano	% (2026 x 2025)
Vendas Totais (R\$ MM)	438,9	23,1%	1.214,7	14,9%
Vendas Totais / m ²	1.445	5,8%	1.406	4,2%

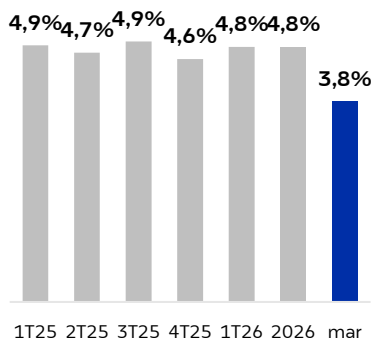
Vendas/m²



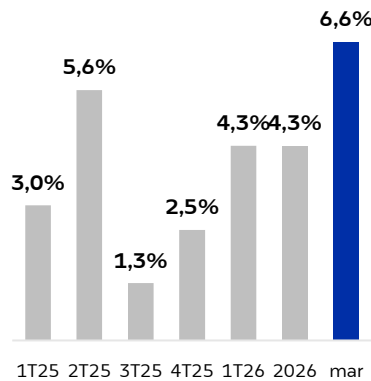
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de março apresentaram crescimento de 3,8%, 6,6% e 5,7%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

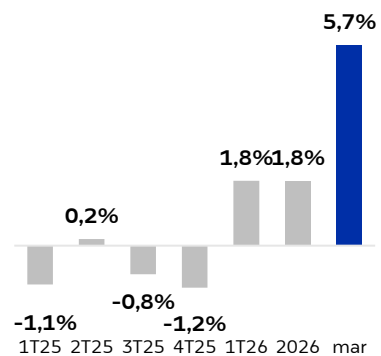
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

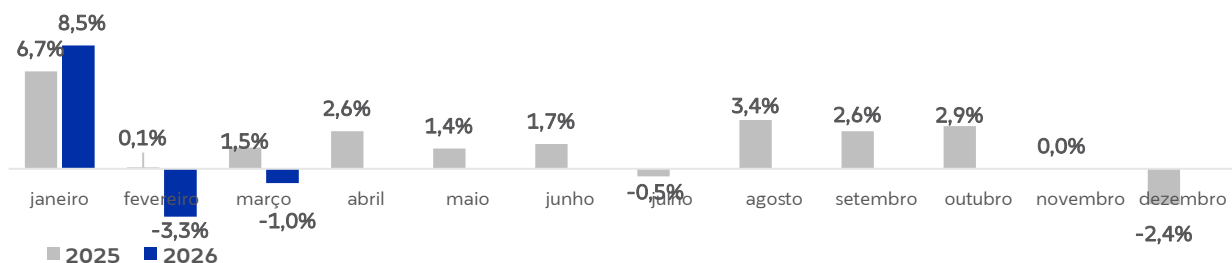


Fluxo de Veículos (%)



Inadimplência Líquida

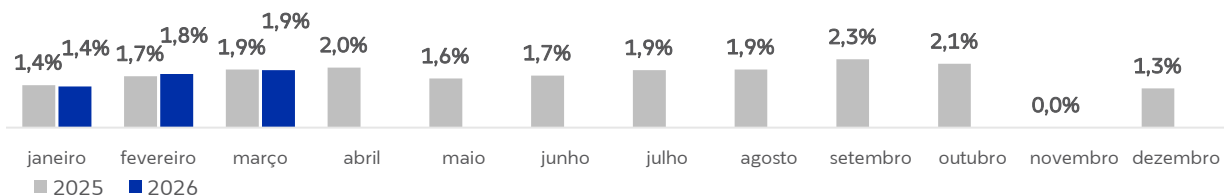
A inadimplência líquida do mês de março foi de aproximadamente -1,0%, uma queda de 2,5 pontos percentuais comparado ao mesmo período do ano anterior.



Descontos

Os descontos atingiram 1,9% do faturamento total do portfólio, no mesmo patamar quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

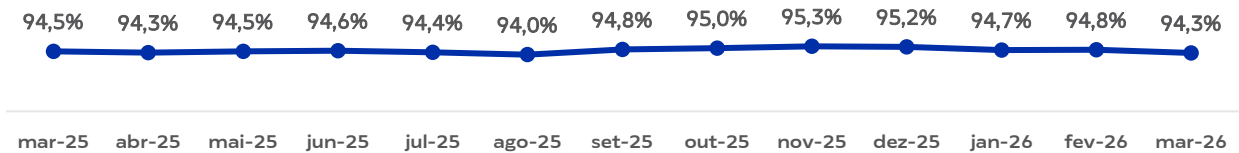
Descontos



Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,3%, uma queda de 0,2 ponto percentual quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

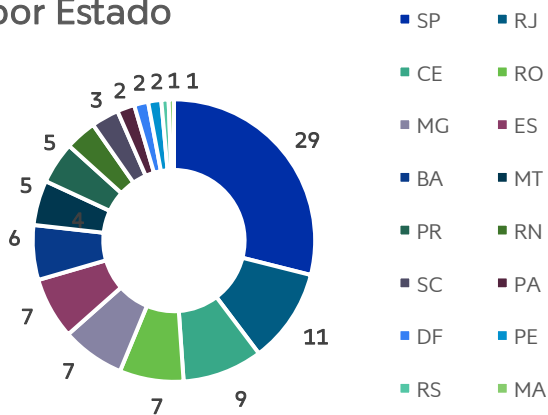
Taxa de Ocupação



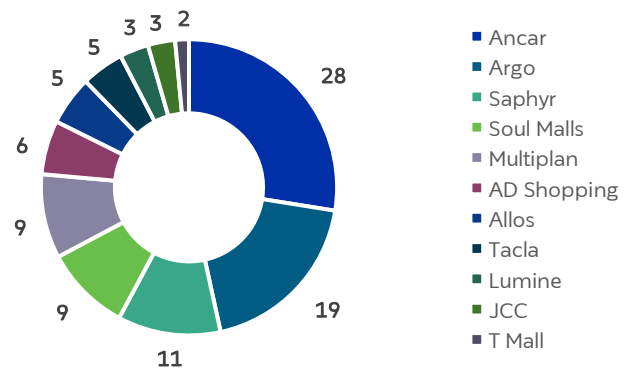
% NOI por Ativo



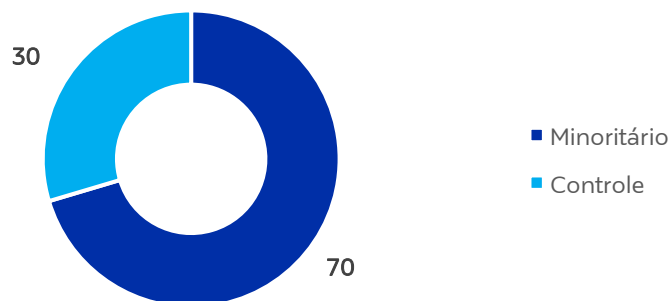
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



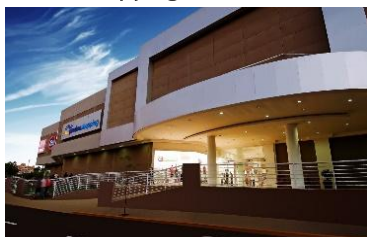
% NOI por Tipo de Participação



Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 32 shoppings em 15 diferentes estados e no Distrito Federal, administrados por 11 administradoras distintas, totalizando 301 mil m² de ABL própria.

Prudenshopping



Localização:
Pres. Prudente, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 32.758
Inauguração: 1990
Stake VISC: 100%
% NOI VISC: 11%

Porto Velho Shopping



Localização:
Porto Velho, RO
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 43.123
Inauguração: 2008
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC: 7%

Shopping Praia da Costa



Localização:
Vila Velha, ES
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 40.304
Inauguração: 2002
Stake VISC: 98,7%
% NOI VISC: 7%

Campinas Shopping



Localização:
Campinas, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 34.165
Inauguração: 1994
Stake VISC: 55,0%
% NOI VISC: 7%

Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm: Alqia
ABL Total (m²): 40.139
Inauguração: 2009
Stake VISC: 36,3%
% NOI VISC: 6%

BH Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: Multiplan
ABL Total (m²): 47.474
Inauguração: 1979
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC: 5%

Pantanal Shopping



Localização:
Cuiabá, MT
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 46.415
Inauguração: 2004
Stake VISC: 23,1%
% NOI VISC: 5%

Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Alqia
ABL Total (m²): 30.659
Inauguração: 2010
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC: 5%

Shopping Estação



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Tacla
ABL Total (m²): 30.568
Inauguração: 1997
Stake VISC: 35%
% NOI VISC: 5%

North Shopping Maracanaú



Localização:
Maracanaú, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 20.119
Inauguração: 2003
Stake VISC: 100%
% NOI VISC: 5%

RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan
ABL Total (m²): 74.881
Inauguração: 1981
Stake VISC: 13,2%
% NOI VISC¹: 4%

Natal Shopping



Localização:
Natal, RN
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 28.394
Inauguração: 1992
Stake VISC: 30,0%
% NOI VISC¹: 3%

Villa Romana Shopping



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 26.883
Inauguração: 2007
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 3%

Shopping Iguatemi Bosque



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: JCC
ABL Total (m²): 90.076
Inauguração: 1982
Stake VISC: 6,0%
% NOI VISC¹: 3%

Shopping Ilha Plaza



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 22.003
Inauguração: 1992
Stake VISC: 34,4%
% NOI VISC¹: 2%

Carioca Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Allos
ABL Total (m²): 36.287
Inauguração: 2001
Stake VISC: 15,0%
% NOI VISC¹: 2%

Shopping Boulevard



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 27.622
Inauguração: 1996
Stake VISC: 40,0%
% NOI VISC¹: 2%

Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 20.862
Inauguração: 1993
Stake VISC: 21,4%
% NOI VISC¹: 2%

Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: Ancar
ABL Total (m²): 46.768
Inauguração: 1991
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

Bangu Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Allos
ABL Total (m²): 57.889
Inauguração: 2007
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

¹ calculado de acordo com o orçamento dos shoppings para 2026.

Shopping Conjunto Nacional



Localização:
Brasília, DF
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 36.302
Inauguração: 1971
Stake VISC: 6%
% NOI VISC¹: 2%

Madureira Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 36.585
Inauguração: 1989
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 2%

Via Sul Shopping



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 25.572
Inauguração: 2008
Stake VISC: 45,0%
% NOI VISC¹: 2%

Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 49.872
Inauguração: 1997
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

Shopping ABC



Localização:
Santo André, SP
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 47.134
Inauguração: 1996
Stake VISC: 7,3%
% NOI VISC¹: 1%

West Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 46.253
Inauguração: 1997
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 1%

Shopping Villagio Caxias



Localização:
Caxias do Sul, RS
Adm: Allos
ABL Total (m²): 29.666
Inauguração: 1996
Stake VISC: 8,2%
% NOI VISC¹: 1%

Shopping Plaza Sul



Localização:
São Paulo, SP
Adm: Allos
ABL Total (m²): 24.375
Inauguração: 1994
Stake VISC: 5,0%
% NOI VISC¹: 0,8%

São Luís Shopping



Localização:
São Luís, MA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 56.713
Inauguração: 1999
Stake VISC: 6,2%
% NOI VISC¹: 1%

Midway Mall



Localização:
Natal, RN
Adm: Ancar
ABL Total (m²): 67.796
Inauguração: 2005
Stake VISC: 1,0%
% NOI VISC¹: 0%

¹ calculado de acordo com o orçamento dos shoppings para 2026.

Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.241
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0%

Center Shopping Rio



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 16.201
Inauguração: 2001
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 0%

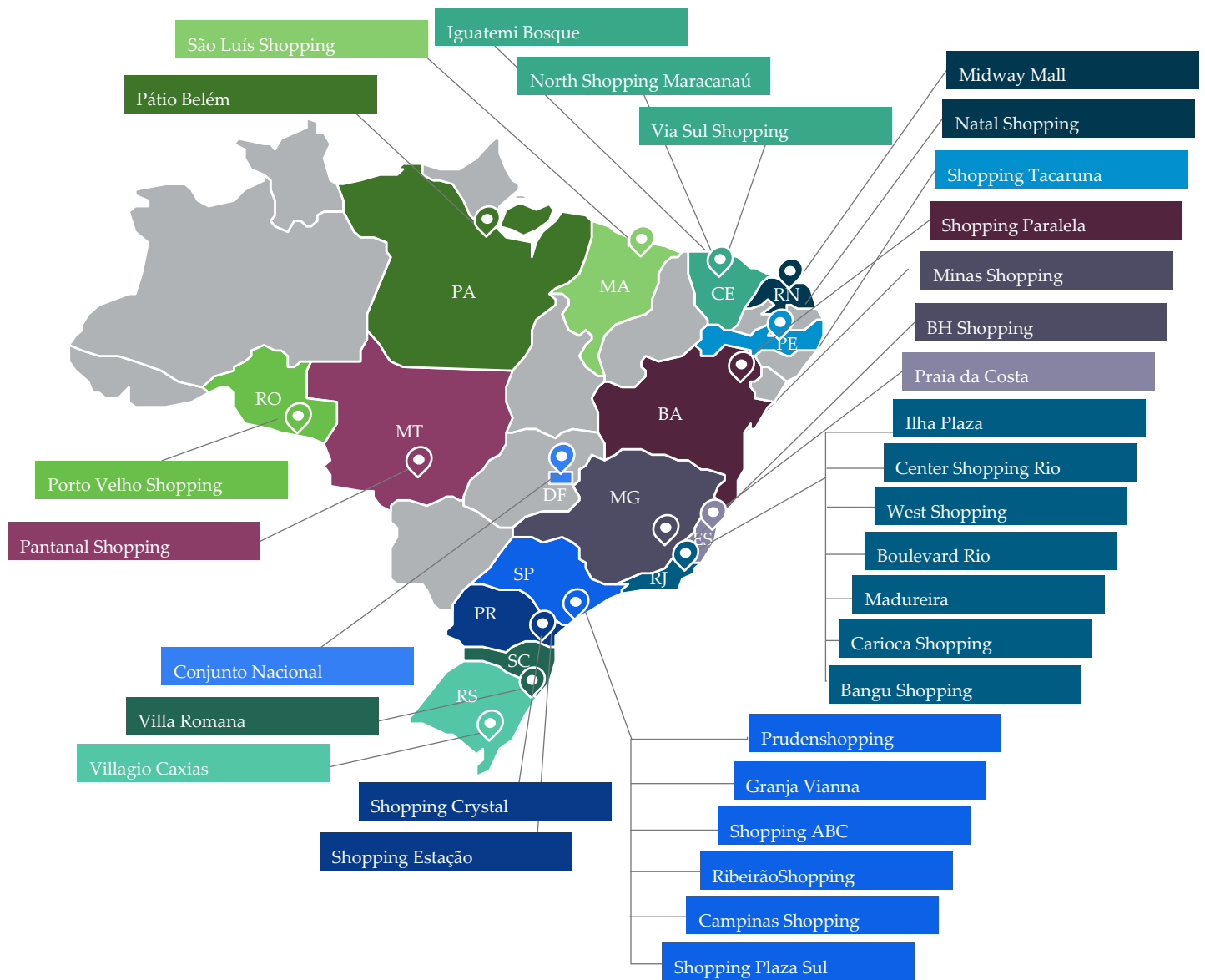
¹ calculado de acordo com o orçamento dos shoppings para 2026.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2026

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**