



Vinci Fundos Listados

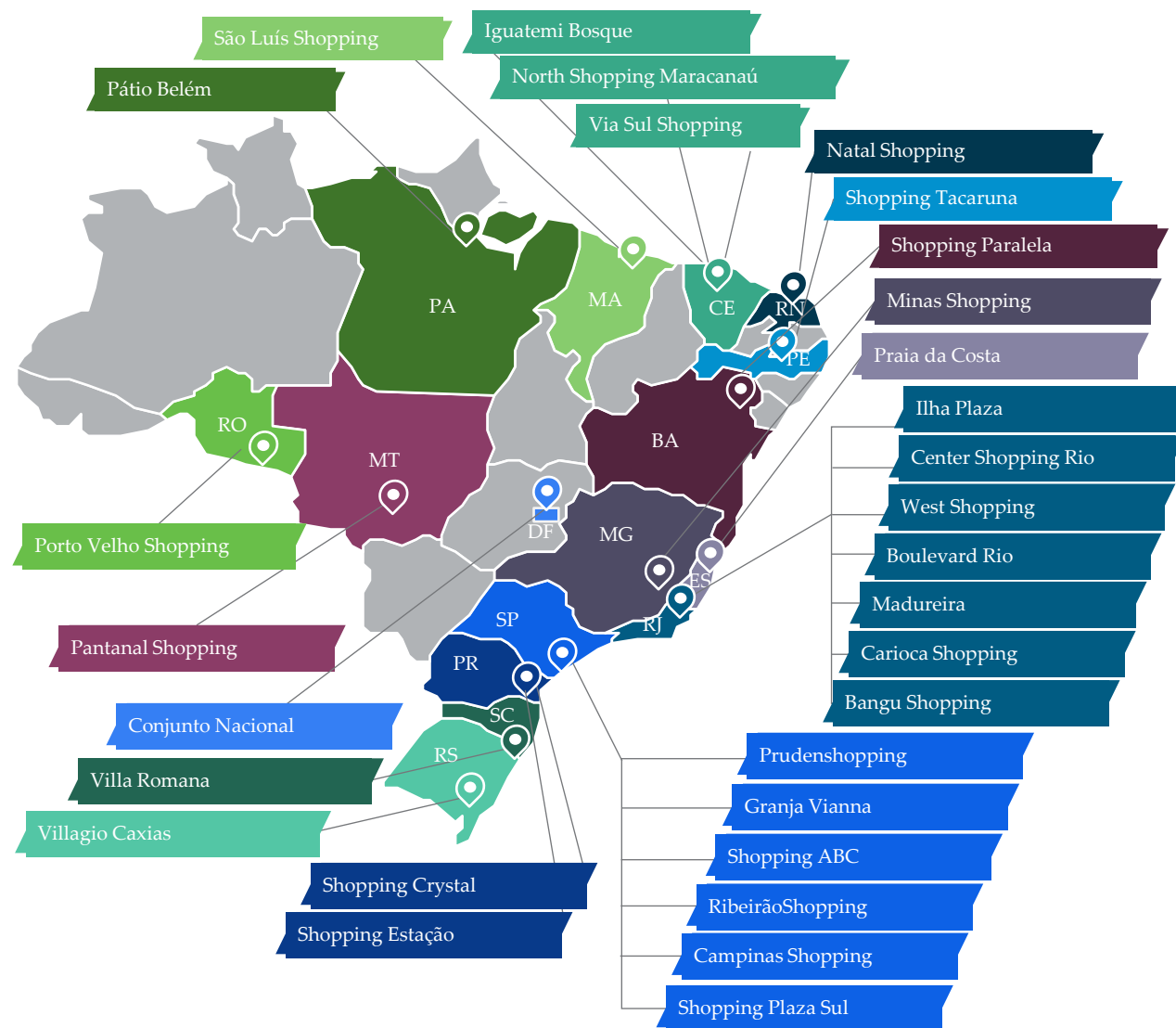
Relatório de Resultados Trimestrais – 4T24

Vinci Shopping Centers FII

VISC11

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

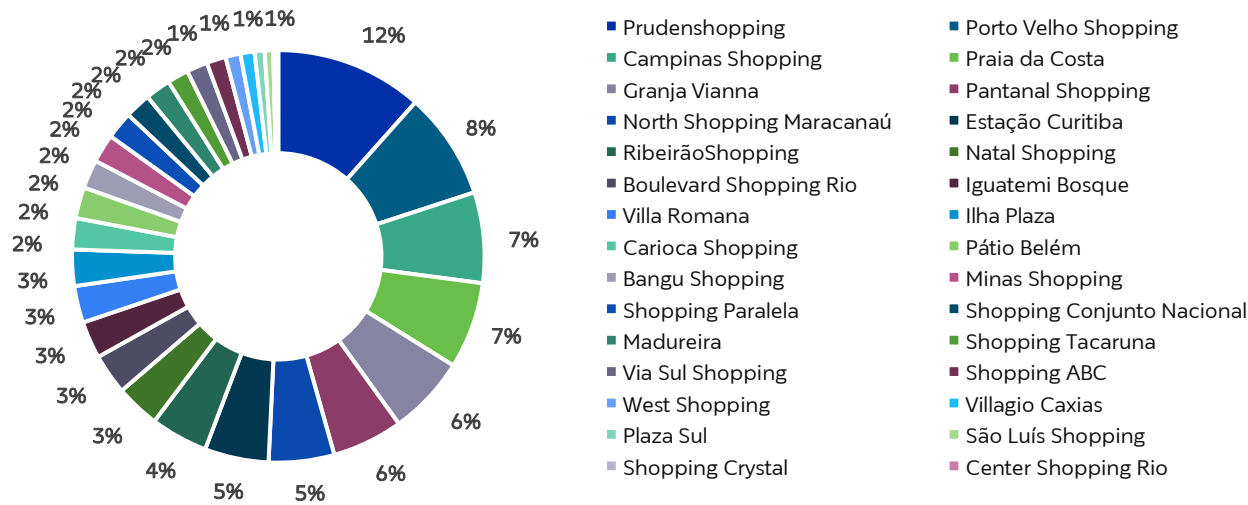
Portfólio com 30 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 288 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas



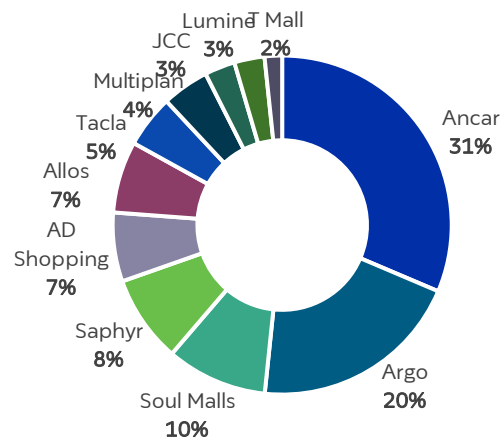
Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Portfólio com 30 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 292 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas

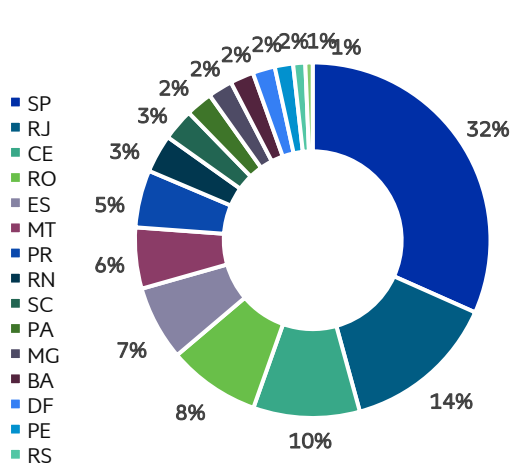
% NOI por Ativo



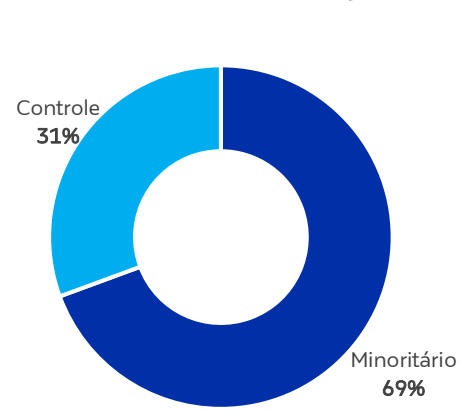
% NOI por Administradora



% NOI por Estado



% NOI por Tipo de Participação

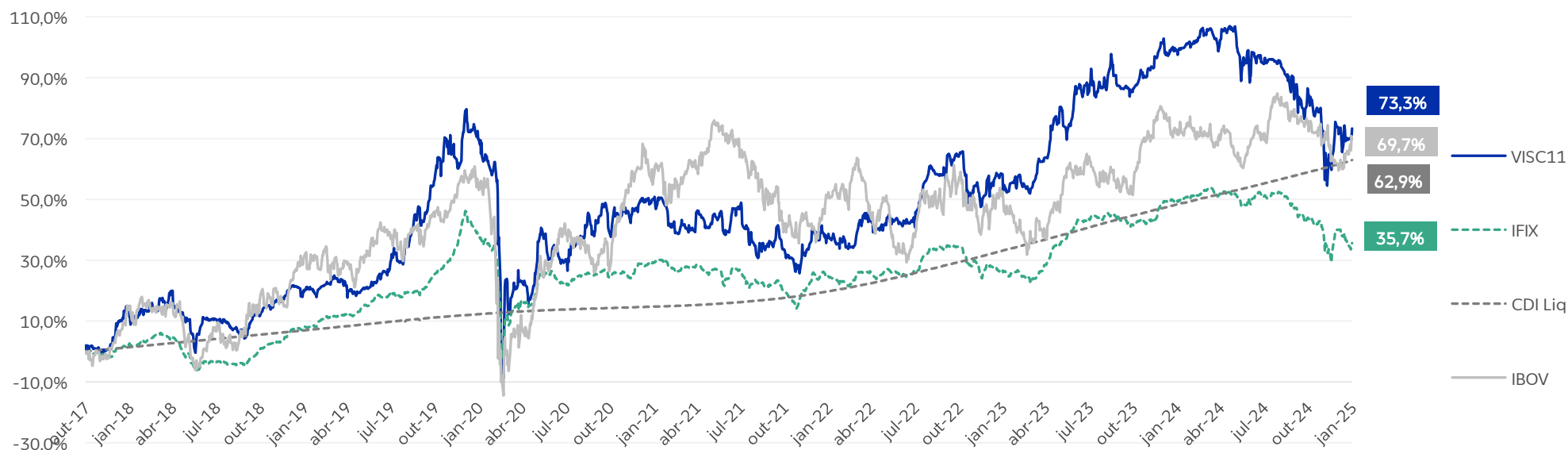


Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Retorno consistente desde o IPO mesmo com cenário macro atual negativo

O Fundo obteve retorno total de 73,3% desde seu IPO, equivalente a 116% da rentabilidade líquida do CDI, 205% do retorno do IFIX e em torno de 4 pontos percentuais acima do IBOV no período¹.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

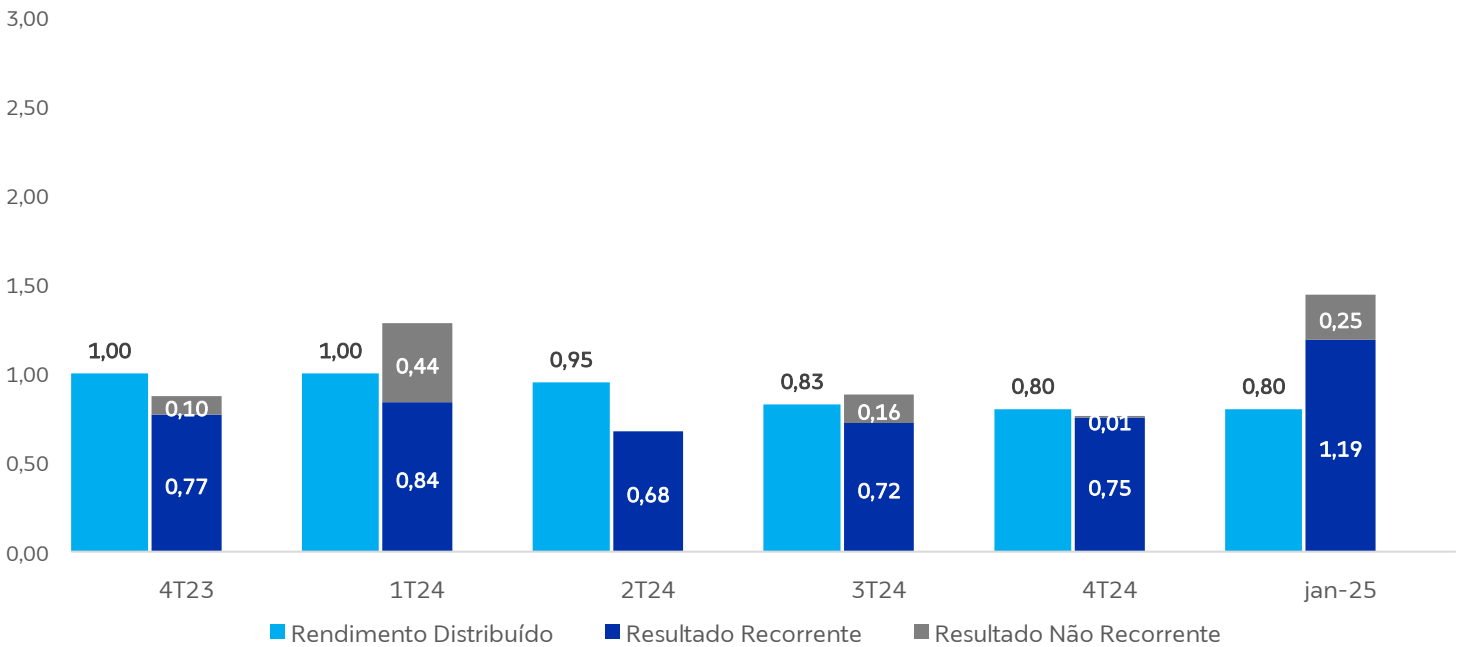
¹ Período compreendido entre o IPO do Fundo, em novembro de 2017 e 31/07/2024

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Histórico de Distribuição

A distribuição de rendimentos média nos últimos 12 meses terminados em janeiro foi de R\$ 0,88/cota, enquanto a geração de resultado média foi de R\$ 0,82/cota. O último rendimento divulgado, em janeiro, foi de R\$ 0,80/cota e o VISC ainda contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,98/cota, no final do mês.

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11¹



Fonte: Vinci Compass

¹ Média Mensal

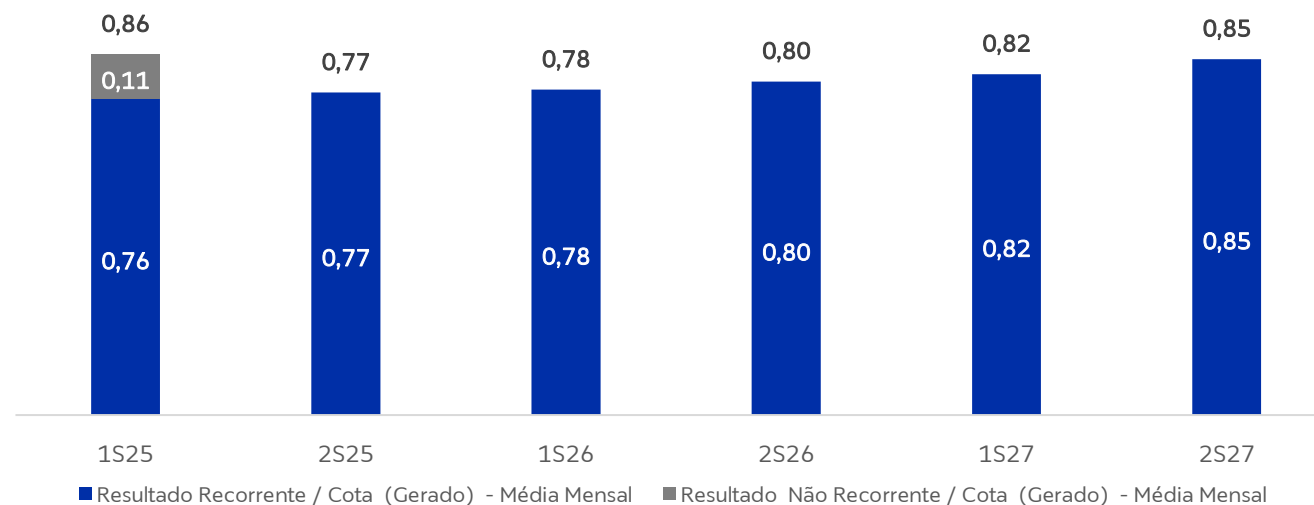
Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Projeção de resultados¹

Premissas:

- Resultado do Fundo realizado até dezembro/2024
- Forecast baseado nos orçamentos de NOI dos shoppings para o ano de 2025
- Crescimento real de 2,5% a.a. a partir de 2026

Expectativa de Geração de Resultado (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.

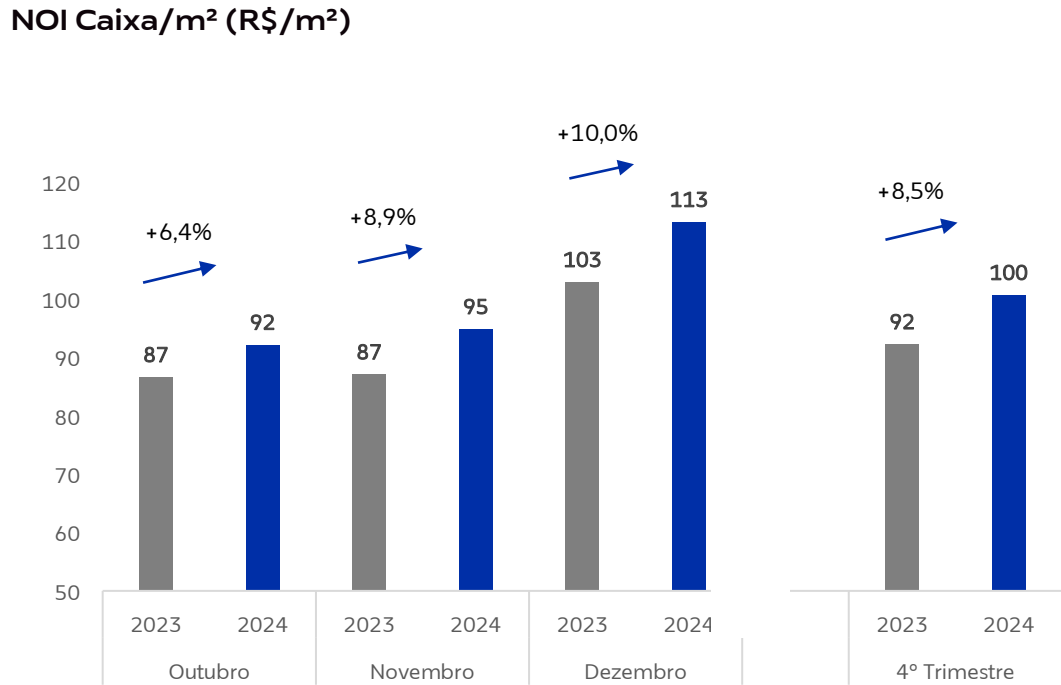
² Média Mensal

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais - NOI Caixa/m²

Os shoppings apresentaram crescimento de 8,5% no seu NOI Caixa/m² no quarto trimestre de 2024, quando comparado com o mesmo período em 2023, em linha com os 10 principais shoppings que representam cerca de 65% do NOI do portfólio. É possível verificar que ao longo do quarto trimestre os ativos apresentaram uma aceleração do crescimento de resultado.

NOI Caixa/m² (R\$/m²)



Ativo	Crescimento NOI Caixa/m² vs 2023							
	1T24	2T24	3T24	Out	Nov	Dez	4T24	Ano
Prudenshopping	17,5%	10,2%	9,8%	7,5%	7,5%	8,0%	7,7%	11,3%
Porto Velho Shopping	1,6%	5,2%	11,3%	3,8%	4,7%	24,5%	11,2%	7,3%
Campinas Shopping	-3,8%	20,5%	18,3%	1,0%	29,8%	2,5%	10,2%	10,1%
Praia da Costa	-10,6%	2,9%	12,5%	23,1%	3,8%	-14,6%	1,8%	0,8%
Granja Vianna	17,0%	10,1%	15,4%	-21,4%	1,7%	8,1%	-4,6%	8,3%
Pantanal Shopping	7,8%	10,4%	12,2%	12,2%	3,5%	32,2%	16,4%	11,7%
North Shopping Maracanaú	-10,6%	28,7%	9,6%	13,9%	31,3%	48,0%	33,0%	14,1%
Shopping Estação	13,9%	14,2%	11,5%	11,1%	-11,3%	5,9%	1,1%	9,5%
RibeirãoShopping	17,6%	13,8%	-4,0%	18,6%	-3,4%	-5,9%	1,9%	7,2%
Natal Shopping	9,0%	5,7%	8,3%	8,9%	10,7%	25,9%	15,4%	9,7%
Subtotal	5,2%	11,5%	10,8%	6,5%	7,3%	11,2%	8,5%	8,9%
Outros	4,2%	2,6%	5,7%	6,3%	12,1%	7,9%	8,6%	5,4%
VISC	4,9%	8,4%	9,0%	6,4%	8,9%	10,0%	8,5%	7,6%

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

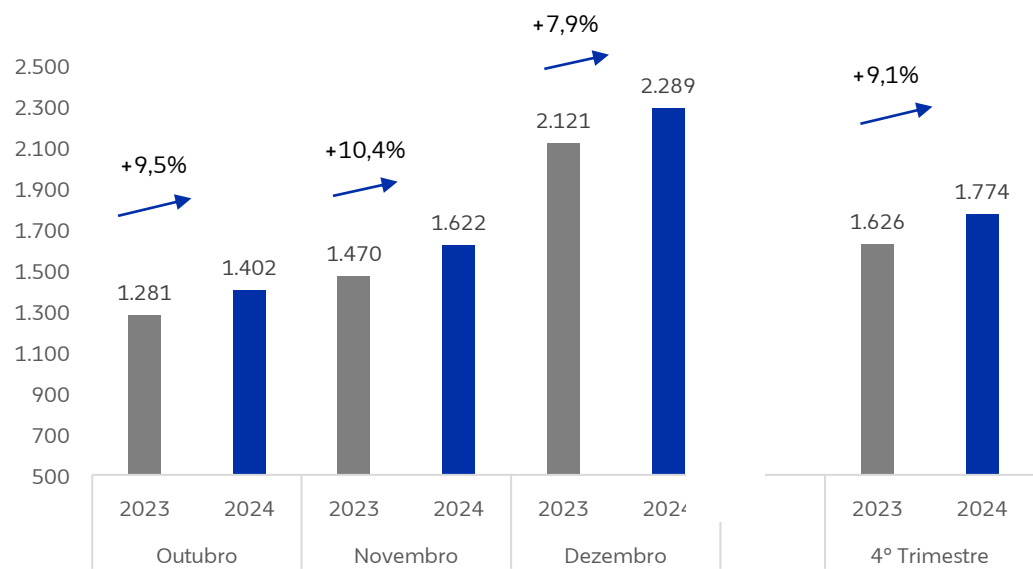
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais – Vendas/m²

Ao longo do quarto trimestre do ano, as vendas apresentaram crescimentos em todos os meses quando comparadas com o mesmo período em 2023. O portfólio do fundo apresentou crescimento de vendas de 9,1% no 4T24 quando comparamos com o 4T23. Os 10 principais shoppings do portfólio apresentaram crescimento de vendas de 8,1%. No ano, o fundo apresentou um crescimento de 10,5%.

Vendas/m²(R\$/m²)



Ativo	Crescimento Vendas/m² vs 2023							
	1T24	2T24	3T24	Out	Nov	Dez	4T24	Ano
Prudenshopping	11,0%	14,4%	4,5%	9,2%	8,6%	8,4%	5,0%	8,4%
Porto Velho Shopping	4,7%	26,3%	27,1%	19,8%	22,3%	20,1%	20,3%	20,1%
Campinas Shopping	3,4%	1,2%	6,6%	3,9%	4,6%	4,9%	7,6%	4,9%
Praia da Costa	-4,2%	0,9%	8,7%	2,1%	2,4%	4,3%	11,1%	4,3%
Granja Vianna	18,9%	6,7%	13,5%	12,1%	12,3%	11,1%	7,6%	11,1%
Pantanal Shopping	13,9%	26,5%	20,8%	20,0%	15,0%	13,0%	-2,5%	13,0%
North Shopping Maracanau	20,9%	26,0%	22,2%	22,8%	21,3%	20,4%	14,5%	20,4%
Shopping Estação	6,2%	8,4%	7,3%	5,7%	5,7%	6,0%	3,0%	6,0%
RibeirãoShopping	14,5%	7,7%	8,9%	9,6%	10,6%	9,6%	8,5%	9,6%
Natal Shopping	39,8%	42,4%	7,7%	26,8%	21,1%	14,7%	-11,4%	14,7%
Subtotal	10,0%	15,1%	13,1%	8,9%	9,3%	6,8%	8,1%	11,4%
Outros	8,2%	7,2%	7,7%	10,6%	12,3%	10,1%	10,9%	8,7%
VISC	9,5%	12,5%	11,3%	9,5%	10,4%	7,9%	9,1%	10,5%

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

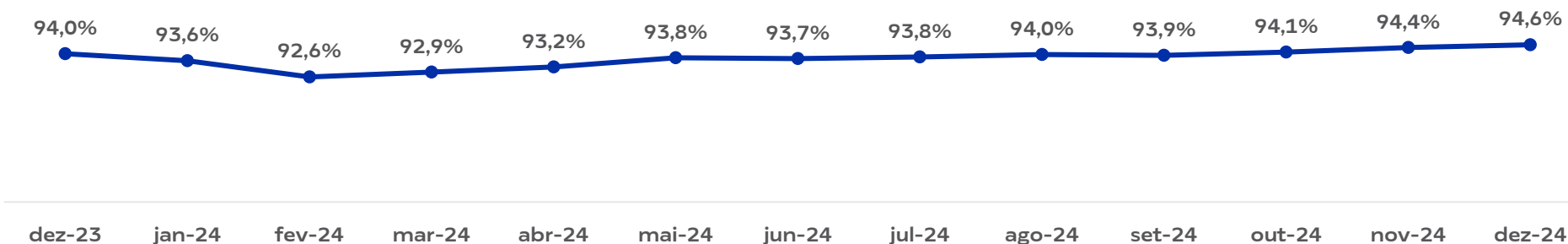
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Operacionais – Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação do fundo apresentou um crescimento ao longo do ano, alcançando 94,6% no final do quarto trimestre, seu maior nível desde fevereiro de 2020.

Taxa de Ocupação (%)



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

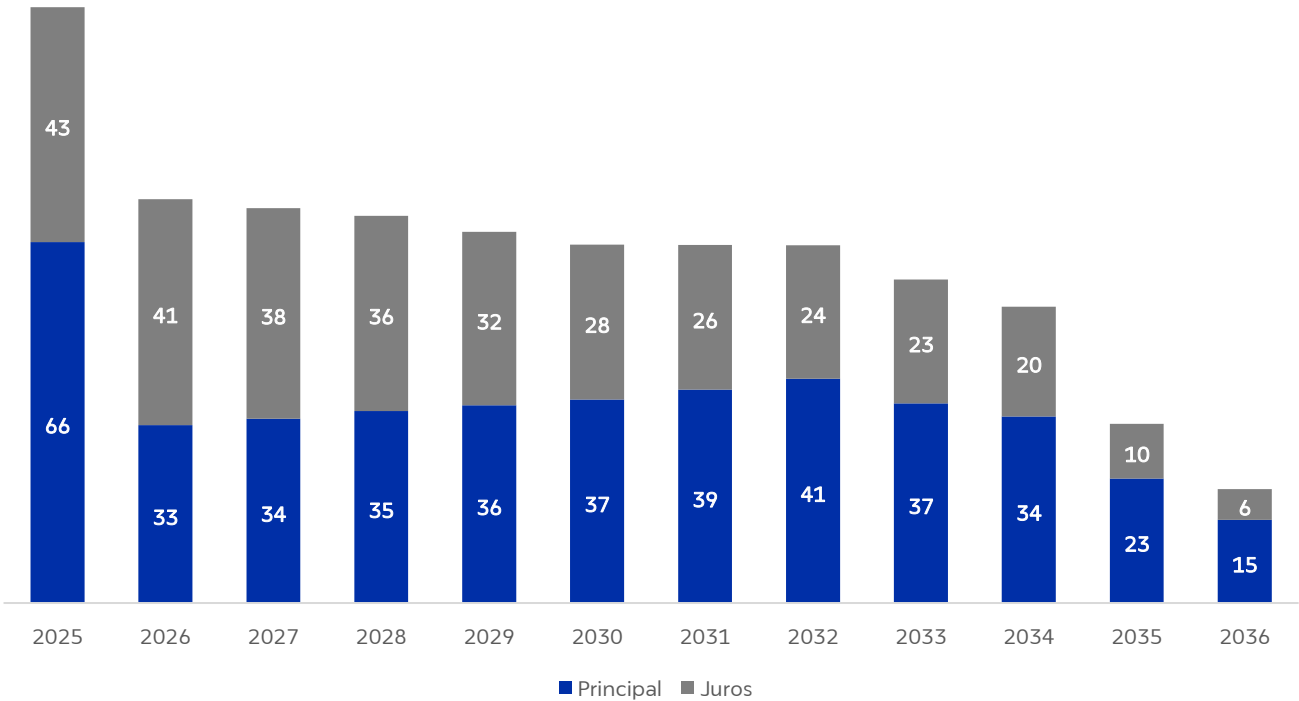
Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

Em janeiro de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 535,3 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 292,1 milhões. O fundo terá caixa para honrar suas obrigações até o primeiro semestre de 2028, já assumindo a projeção de investimentos a serem realizados nos ativos do Fundo.

Alavancagem (R\$ mil)	jan/25
Aplicações Financeiras	292.159
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ²	-65.995
Caixa Líquido ao Fim de 2025	226.164
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ²	-469.339
Recebimento parcelas de Vendas de Ativos	25.303
Alavancagem Líquida Total	-217.872

Obrigações	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	369.094	62%
Campinas Tranche 2 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/34	99.510	16%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	35.652	6%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% ³	mai/29	16.658	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% ³	mar/27	7.722	1%
Tacaruna	100% CDI	N/A ⁴	6.698	1%
Total	-	-	535.333	-

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)	Outubro/24 (R\$ mil)	Novembro/24 (R\$ mil)	Dezembro/24 (R\$ mil)	4T24	Δ 4T23 (%)	2024	Δ 2023 (%)
Resultado Imóveis	23.711	27.680	28.685	80.076	31%	300.786	22%
Resultado Financeiro	-1.273	-1.765	-1.955	-4.994	15%	-1.286	-96%
Receita Financeira	2.495	2.015	1.899	6.408	14%	37.346	240%
Despesa Financeira	-3.768	-3.780	-3.854	-11.402	14%	-38.631	-8%
Taxa de Administração	-3.133	-3.275	-2.655	-9.063	26%	-38.443	44%
Administrador e Escriturador	-404	-410	-367	-1.181	59%	-4.480	57%
Gestor	-2.730	-2.864	-2.287	-7.881	22%	-33.963	43%
Outras Receitas/Despesas	-123	-104	-1.425	-1.652	145%	-3.182	64%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,67	0,78	0,79	2,23	-3%	8,95	-8%
Resultado Não Recorrente	0	0	735	735	-89%	53.037	180%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,00	0,00	0,03	0,03	0%	1,84	0%
Resultado Total	0,67	0,78	0,81	2,26	-2%	10,78	10%
Rendimentos a serem distribuídos	0,80	0,80	0,80	2,40	-22%	10,73	0%
Distribuição sobre o Resultado (%)	120%	102%	99%	106%	-	99%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,48	0,35	0,33	0,48	-	0,28	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,13	-0,02	0,01	-0,14	-	0,05	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,35	0,33	0,34	0,34	-	0,34	-

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 blue shade. In the upper right corner, there are two thin white lines forming a partial polygonal shape.

VINCI
COMPASS