

VINCI COMPASS

Vinci Shopping Centers FII Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2025

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Atualizações sobre o desempenho do Fundo	5
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	12
Net Operating Income (NOI)	12
Vendas	12
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos	13
Inadimplência Líquida	13
Descontos	13
Taxa de Ocupação	14
Shopping Centers	16
Glossário	20
Contato RI	20



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 (30-04-2025)

R\$ 106,36

Valor Patrimonial da Cota (30-04-2025)

R\$ 124,33

Quantidade de Cotas

28.828.640

Número de Cotistas (30-04-2025)

344.779

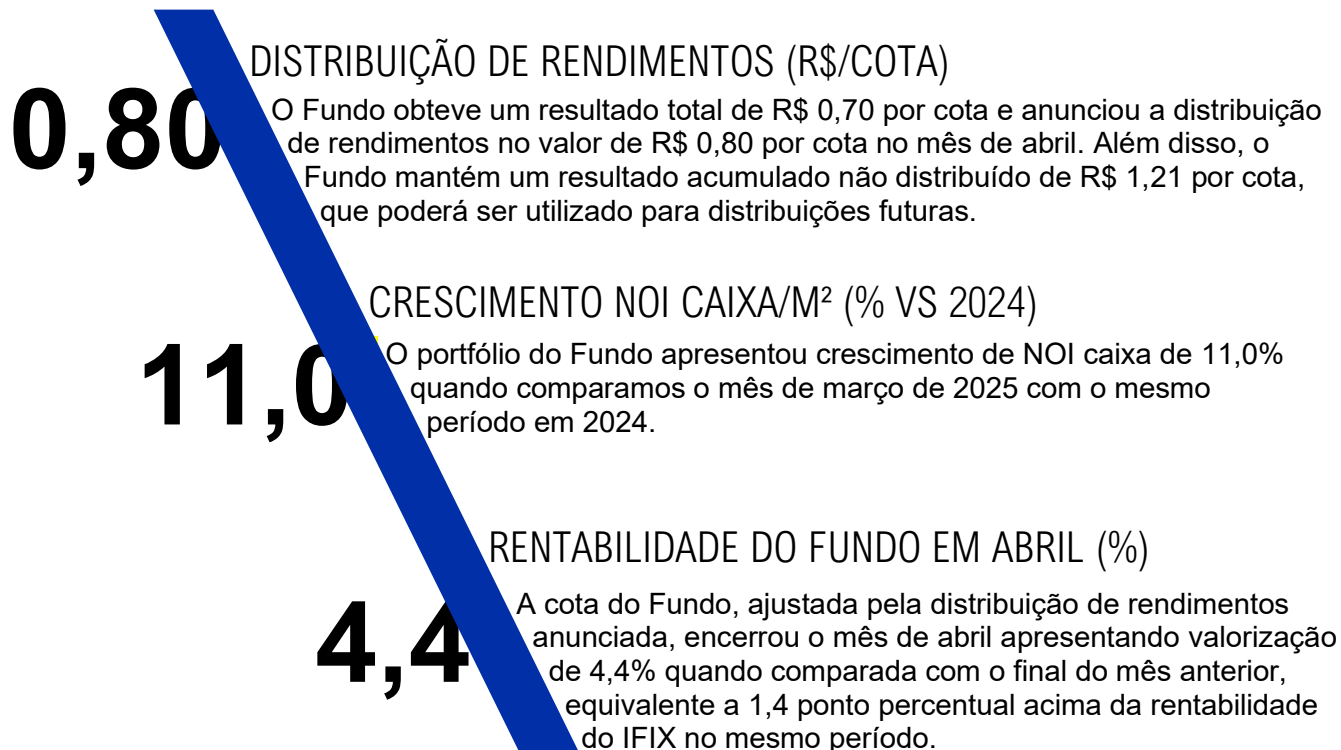
Taxa de Administração²

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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ Fonte: Bloomberg

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário econômico norte-americano em 2025 tem sido moldado por um choque de oferta negativo, gerado pelo aumento coordenado nas tarifas de importação. Essa elevação tarifária atua como um fator de estagflação, ao reduzir o crescimento do PIB e simultaneamente pressionar os preços. Esse tipo de choque difere do choque de demanda tradicional como o que aconteceu com o furo da bolha da internet ou do sub-prime. Nesse caso, uma redução da demanda implica nos movimentos tradicionais de queda de atividade e queda de inflação. O choque atual se assemelha ao choque de oferta com a elevação dos preços do petróleo na década de 1970. Nesse caso o crescimento se reduz e a inflação sobe – e, a princípio, a reação correta do Banco Central é não cortar as taxas de juros, como fez Arthur Burns naquela ocasião. No primeiro trimestre do ano, a atividade econômica retraiu 0,3%, e as projeções para o segundo trimestre apontam para um crescimento positivo modesto. O componente de consumo no PIB que cresceu +3,7% no terceiro trimestre de 2024 e +4% no quarto trimestre, desacelerou para +1,8% no primeiro trimestre de 2025. A magnitude do impacto das tarifas sobre a inflação ainda é debatida, mas o entendimento majoritário é de que seus efeitos sejam temporários. A preocupação do Fed em não repetir a atuação de Burns na década de 70 deve manter o discurso preocupado com a inflação num primeiro momento. No entanto, se o mercado de trabalho começar a se deteriorar, o que não aconteceu até abril, o Fed deve mudar o foco de inflação para a atividade e iniciar uma redução nas taxas de juros – ainda que correndo o risco de repetir Burns.

Em paralelo, a trajetória da inflação americana segue em queda, apoiada principalmente na normalização do mercado de trabalho e na desaceleração do núcleo de preços, em especial de bens e aluguéis. Ainda assim, o impacto das tarifas pode atrasar a convergência da inflação para a meta de 2% perseguida pelo Federal Reserve. Com a adoção de tarifas em 2 de abril, os dados correntes ainda não refletem os impactos dessas medidas. A dúvida sobre o caráter transitório dessa nova pressão inflacionária já se reflete na comunicação do Fed e nas expectativas de mercado.

No mercado de trabalho americano, observa-se uma dinâmica distinta de ciclos anteriores. O desemprego aumentou, mas não em decorrência de demissões, e sim pelo crescimento da oferta de trabalho — impulsionado pela imigração. Indicadores como o número de vagas em aberto, as horas trabalhadas e os salários nominais apontam para um desaquecimento gradual. O ritmo de contratações caiu para cerca de 150 mil por mês. Com a demanda e a oferta de trabalho finalmente convergindo, a pressão de alta sobre os salários enfraqueceu, contribuindo para a atual tendência de queda da inflação. Nesse contexto, o Fed se vê diante do dilema entre o crescimento que pode enfraquecer e a incerteza inflacionária provocada por choques externos.

No Brasil, a condução da política econômica tem sido marcada por uma forte ênfase no aperto da política monetária enquanto a política fiscal vinha sendo frouxa, ao menos até meados de 2024. A taxa de juros real está próxima de 11%, muito acima da estimativa do Banco Central para o juro neutro, de aproximadamente 5%, o que caracteriza uma postura extremamente contracionista. Enquanto isso, a política fiscal começou a sinalizar moderação apenas no final de 2024, quando o déficit primário recuou de -2,5% para -0,4% do PIB. Esse movimento tardio

de retração fiscal gerou um descompasso no esforço para controlar a inflação, sobrecarregando a atuação do Banco Central.

A interação entre as duas políticas, portanto, não vinha sendo sinérgica. Com a política fiscal contribuindo pouco para o controle da demanda, a taxa Selic se manteve elevada por mais tempo, o que, inevitavelmente, afeta o crescimento esperado para 2025. Apenas recentemente o impulso fiscal se tornou negativo. A projeção atual é de um crescimento de cerca de 2%, puxado majoritariamente pelo setor agropecuário, beneficiado por uma safra recorde que representa um choque de oferta positivo.

Do ponto de vista político, o enfraquecimento da popularidade do governo Lula mesmo em meio a uma economia relativamente aquecida aumenta o risco de iniciativas populistas ou expansionistas no campo fiscal. A dificuldade em sustentar a trajetória de corte de gastos num contexto de baixa aprovação e pressão eleitoral coloca em dúvida a continuidade do ajuste fiscal necessário para sustentar a confiança dos investidores e garantir a desinflação.

O cenário prospectivo aponta para um pico do IPCA no segundo trimestre de 2025. Diversos fatores devem colaborar para a inflexão da trajetória inflacionária: a sazonalidade favorável do fluxo cambial no primeiro semestre, a estabilidade cambial, a forte safra agrícola e a desaceleração da atividade econômica. Esses elementos, combinados aos juros reais ainda extremamente elevados, reforçam a expectativa de queda da inflação implícita e criam espaço para uma redução mais consistente da Selic no segundo semestre.

Apesar disso, a taxa de câmbio segue como variável-chave. Mesmo com uma balança comercial robusta e juros elevados, o Real se desvalorizou fortemente no final de 2024, refletindo saídas significativas na conta de capital. A estabilização do câmbio, portanto, será crucial para ancorar as expectativas inflacionárias, especialmente diante da persistência de pressões externas e da sensibilidade dos preços administrados à volatilidade cambial.

No mercado financeiro, os ativos brasileiros se encontram em patamares atrativos. A bolsa opera com múltiplos historicamente baixos — cerca de 8 vezes os lucros esperados. A expectativa de queda nos juros no Brasil e de alívio inflacionário, em meio a uma economia global com crescimento moderado e políticas monetárias menos restritivas, pode criar um ambiente mais favorável para a valorização dos ativos domésticos.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em abril, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,80/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\$ 1,21/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

O NOI Caixa do portfólio do Fundo apresentou crescimento de 11,0% na comparação entre o mês de março de 2025 e o mesmo mês no ano anterior. As vendas/m² dos shoppings apresentaram um crescimento de 1,6% comparadas com o mesmo período do ano anterior quando replicadas as participações que o Fundo detém hoje nos ativos para o período de comparação. Esse crescimento de vendas abaixo do que vinha ocorrendo nos últimos meses, pode ser explicado pelo descasamento da Páscoa, que ocorreu em março de 2024, enquanto neste ano foi celebrada em

abril. No acumulado do ano, mesmo com esse descasamento, as vendas/m² crescem 6,9% em relação a 2024.

Os níveis de desconto e inadimplência líquida estão em 2,0% e 1,5%, respectivamente. A taxa de ocupação do Fundo encerrou o mês de março em 94,5%.

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

Performance do Fundo

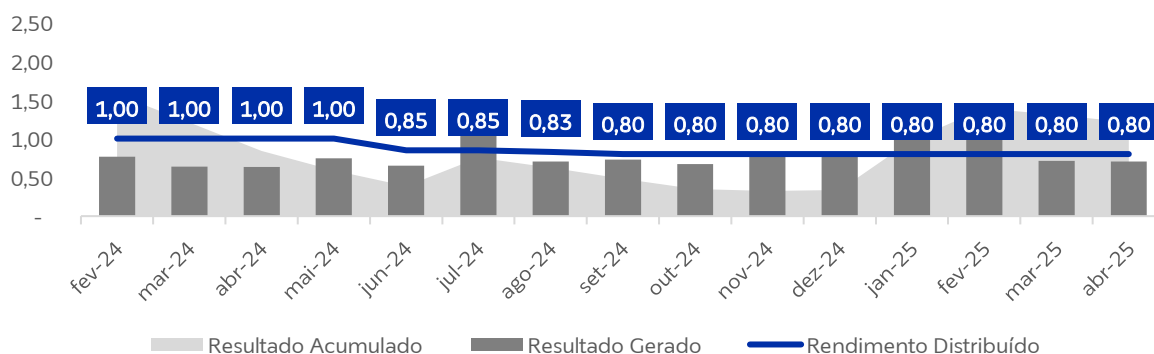
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 20.315 mil, o equivalente a R\$ 0,70/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 24.761 mil, o equivalente a R\$ 0,86/cota. O Fundo distribuiu em abril o rendimento de R\$ 0,80/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 34.860 mil, o equivalente a R\$ 1,21/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 2025 (R\$ mil)	Abril 2025 (R\$/cota)	Acumulado 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	24.761	0,86	0,91	0,74
Resultado Financeiro	-1.667	-0,06	-0,01	-0,01
Receita Financeira	2.271	0,08	0,11	0,08
Despesa Financeira	-3.938	-0,14	-0,12	-0,08
Taxa de Administração	-2.651	-0,09	-0,11	-0,10
Administrador e Escriturador	-365	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.286	-0,08	-0,09	-0,09
Outras Despesas do Fundo	-128	-0,00	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	0,15	0,05
Resultado Total	20.315	0,70	0,93	0,67
Rendimentos a serem distribuídos	23.063	0,80	0,87	0,67

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	37.608	1,30
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-2.748	-0,10
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	34.860	1,21

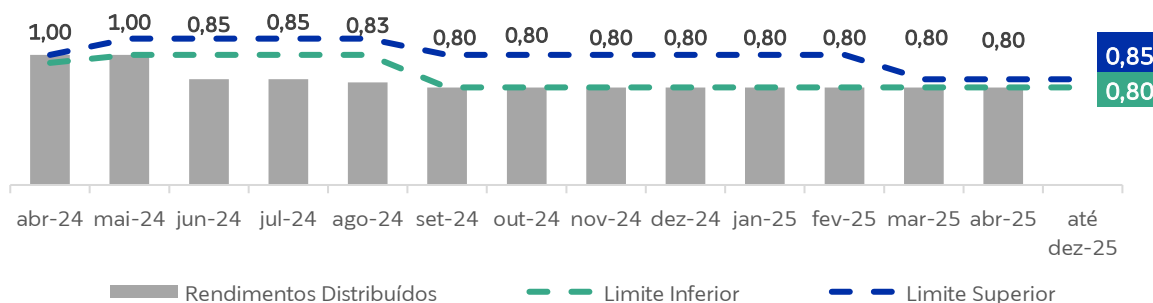
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

A estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85/cota até dezembro de 2025. **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

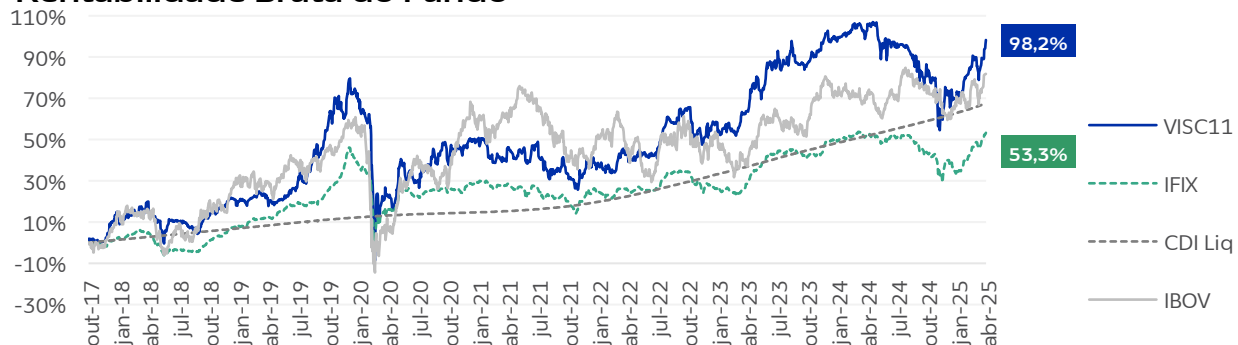
Rentabilidade	Abril 25	Acumulado 2025	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	102,65	96,26	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	106,36	106,36	106,36	106,36
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	3,6%	10,5%	-9,5%	6,4%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	3,6%	12,3%	91,8%
Rentabilidade Bruta do Fundo	4,4%	14,1%	2,8%	98,2%
IFIX ³	3,0%	9,5%	6,7%	53,3%
IBOVESPA ⁴	3,7%	12,3%	17,4%	81,8%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	2,9%	8,4%	-9,5%	5,1%
Rendimentos e Outros	0,8%	3,6%	12,3%	91,8%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	3,7%	12,0%	2,8%	96,9%
CDI Líquido ⁶	0,9%	3,5%	15,8%	67,4%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril cotada na B3 a R\$ 106,36, um crescimento de 3,6% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou um crescimento de 4,4% no mês, equivalente a 1,4 ponto percentual acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 98,2%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 53,3%. 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 96,9% representando 143,8% 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 setembro, 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).

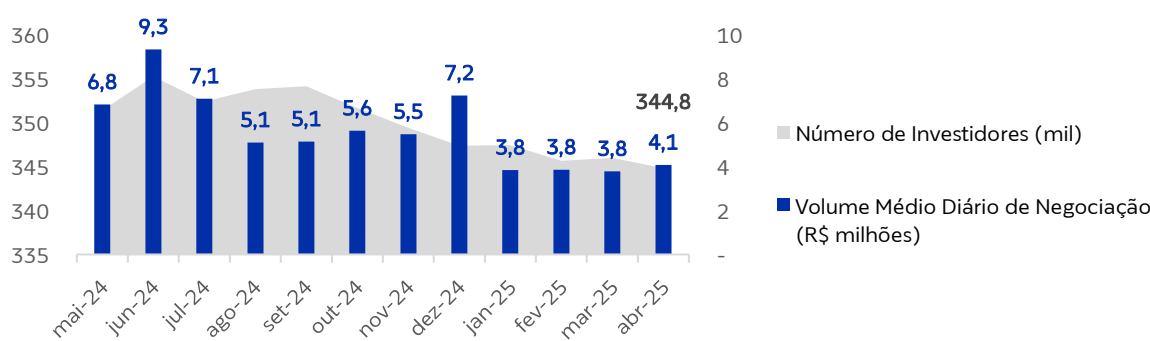
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	3.089.277
Número de Cotistas	344.779
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	4.060
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 344.779 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 3,0 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 4,1 milhões, o que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação

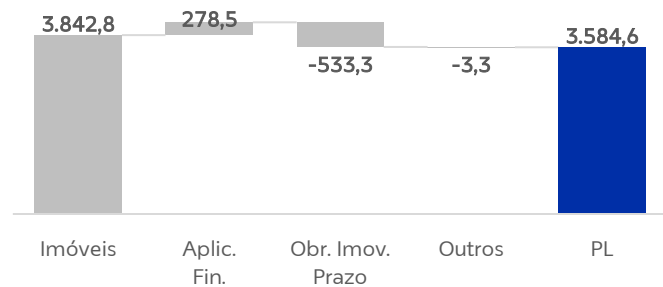


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 3,6 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 3,8 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 278,5 milhões, dos quais R\$ 273,8 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 4,7 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	3.842,8	133,3
Aplicações Financeiras	278,5	9,7
Obrigações Imóveis a Prazo	-533,3	-18,5
Outros	-3,3	-0,1
Patrimônio Líquido	3.584,6	124,3

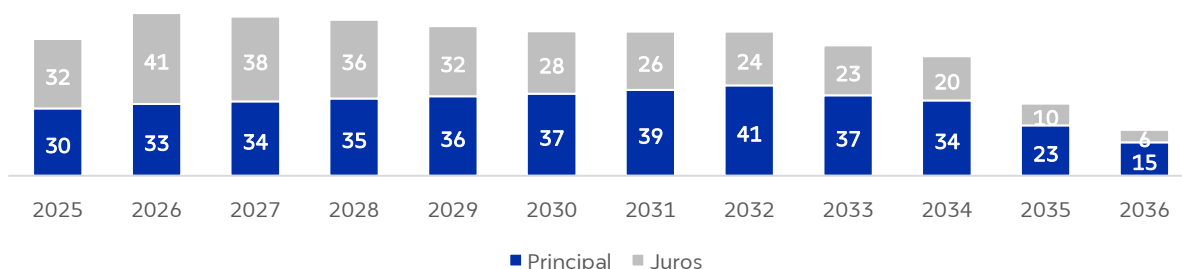
Fonte: Administrador



O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 533,3 milhões. Considerando as aplicações financeiras, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 254,8 milhões.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	369.017	69%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	99.579	19%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	35.211	7%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	15.660	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	6.921	1%
Tacaruna	-	100% CDI	N/A ²	6.901	1%
Total		-	-	533.289	-

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



¹ Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

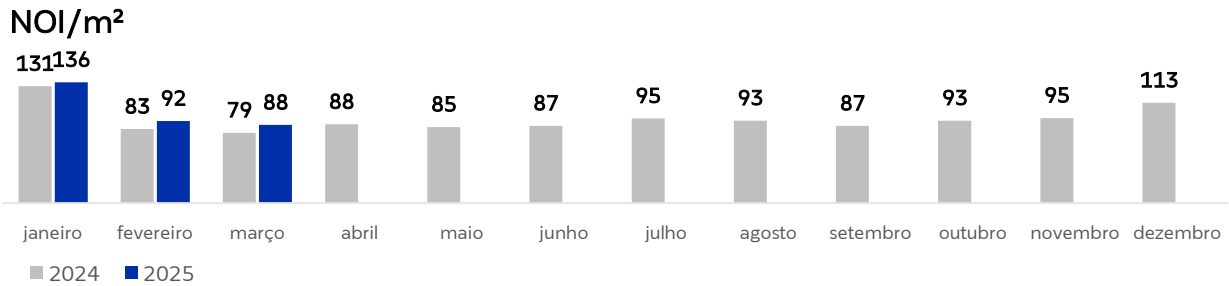
² Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao **mês de março de 2025**.

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de março foi de R\$ 88/m², um crescimento de 11,0% quando comparado com o mesmo período em 2024. Quando consideramos as participações atuais que o Fundo detém replicadas para o período de comparação, o NOI Caixa/m² apresentou crescimento de 10,9%.

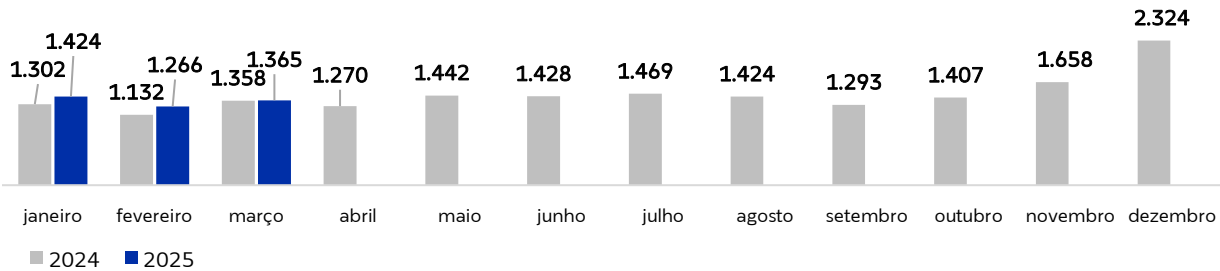


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.365,4/m², um crescimento de 0,5% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior¹. Quando consideramos as participações atuais que o Fundo detém replicadas para o período de comparação, as vendas/m² apresentaram crescimento de 1,6%.

	Março 25	% (2025 x 2024)	Acumulado do Ano	% (2025 x 2024)
Vendas Totais (R\$ MM)	356,6	8,1%	1.057,2	14,2%
Vendas Totais / m²	1.365,4	0,5%	1.351,9	7,4%

Vendas/m²

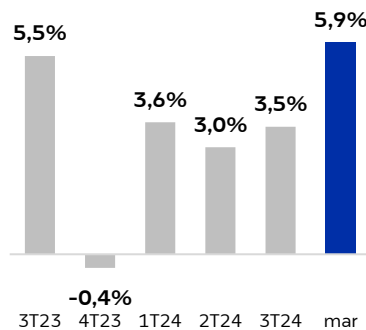


¹ em função de uma inconsistência encontrada na ABL informada por dois shoppings do portfólio, reprocessamos os valores de venda/m² o que gerou números mais alto nesse indicador nos meses de março a dezembro de 2024.

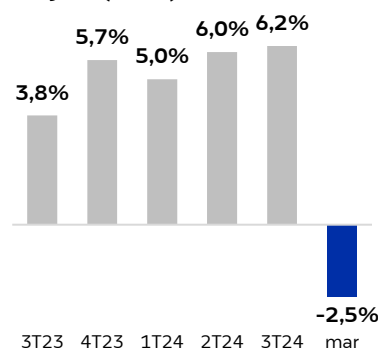
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de março apresentaram crescimento de 5,9%, -2,5% e -6,7%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

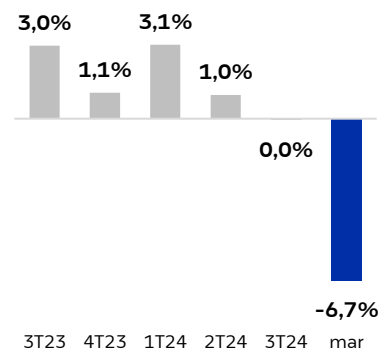
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

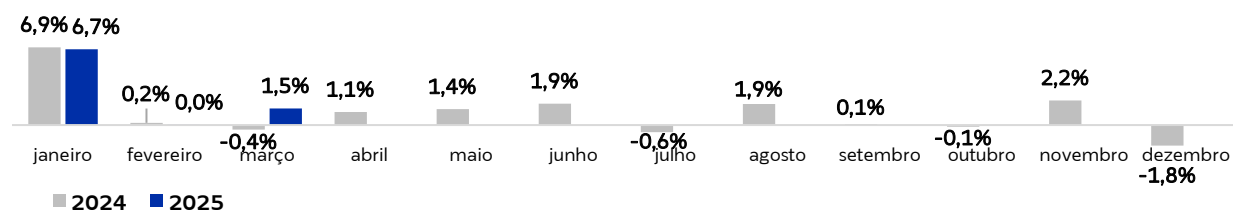


Fluxo de Veículos (%)



Inadimplência Líquida

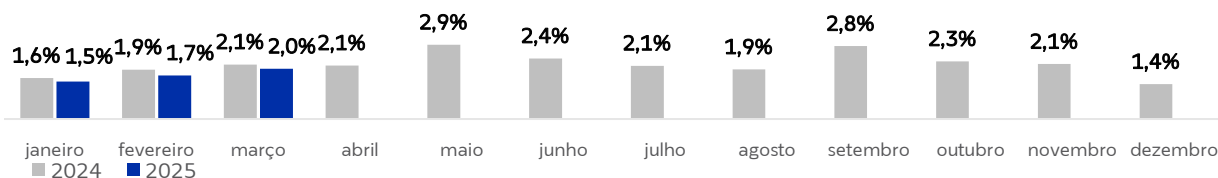
A inadimplência líquida do mês de março foi de aproximadamente 1,5%, um aumento de 1,9 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.



Descontos

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

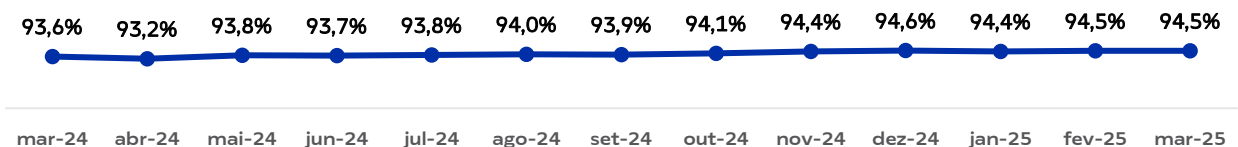
Descontos



Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 94,5%, na mesma linha do valor apresentado em fevereiro de 2024.

Taxa de Ocupação

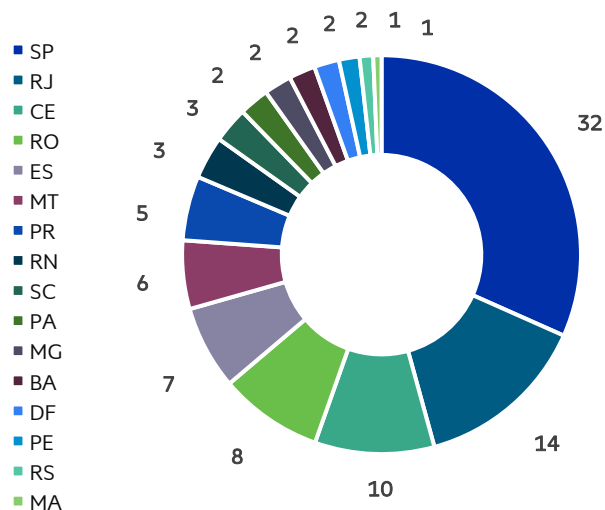


% NOI por Ativo

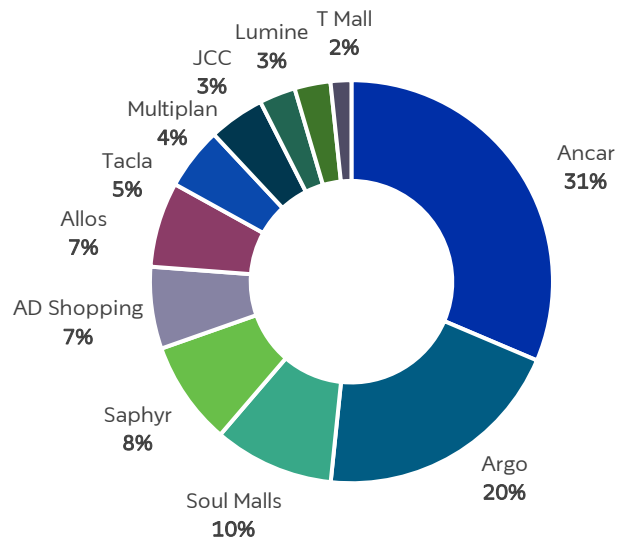


ABRIL 2025

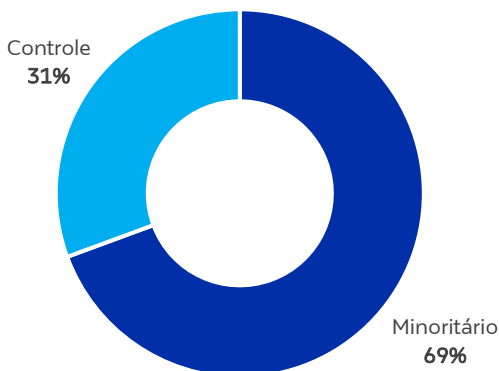
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



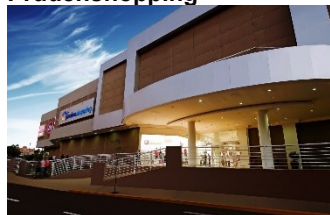
% NOI por Tipo de Participação



Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 30 shoppings em 15 diferentes estados e no Distrito Federal, administrados por 11 administradoras distintas, totalizando 288 mil m² 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



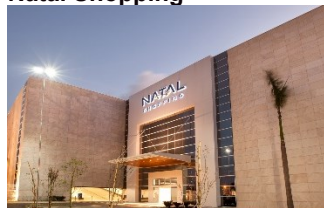
Localização:
Curitiba, PR
Adm: Tacla
ABL Total (m²): 49.869³
Inauguração: 1997
Stake VISC: 35%
% NOI VISC¹: 5%

RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
Stake VISC: 13,2%⁴
% NOI VISC¹: 6%

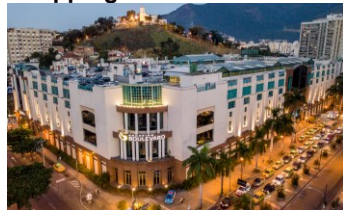
Natal Shopping



Localização:
Natal, RN
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 28.332
Inauguração: 1992
Stake VISC: 30,0%
% NOI VISC¹: 4%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

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%

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%

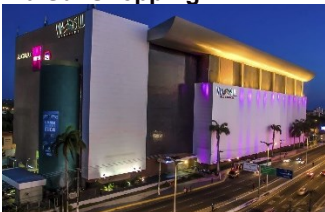
Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 49.898
Inauguração: 1997
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

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%

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%

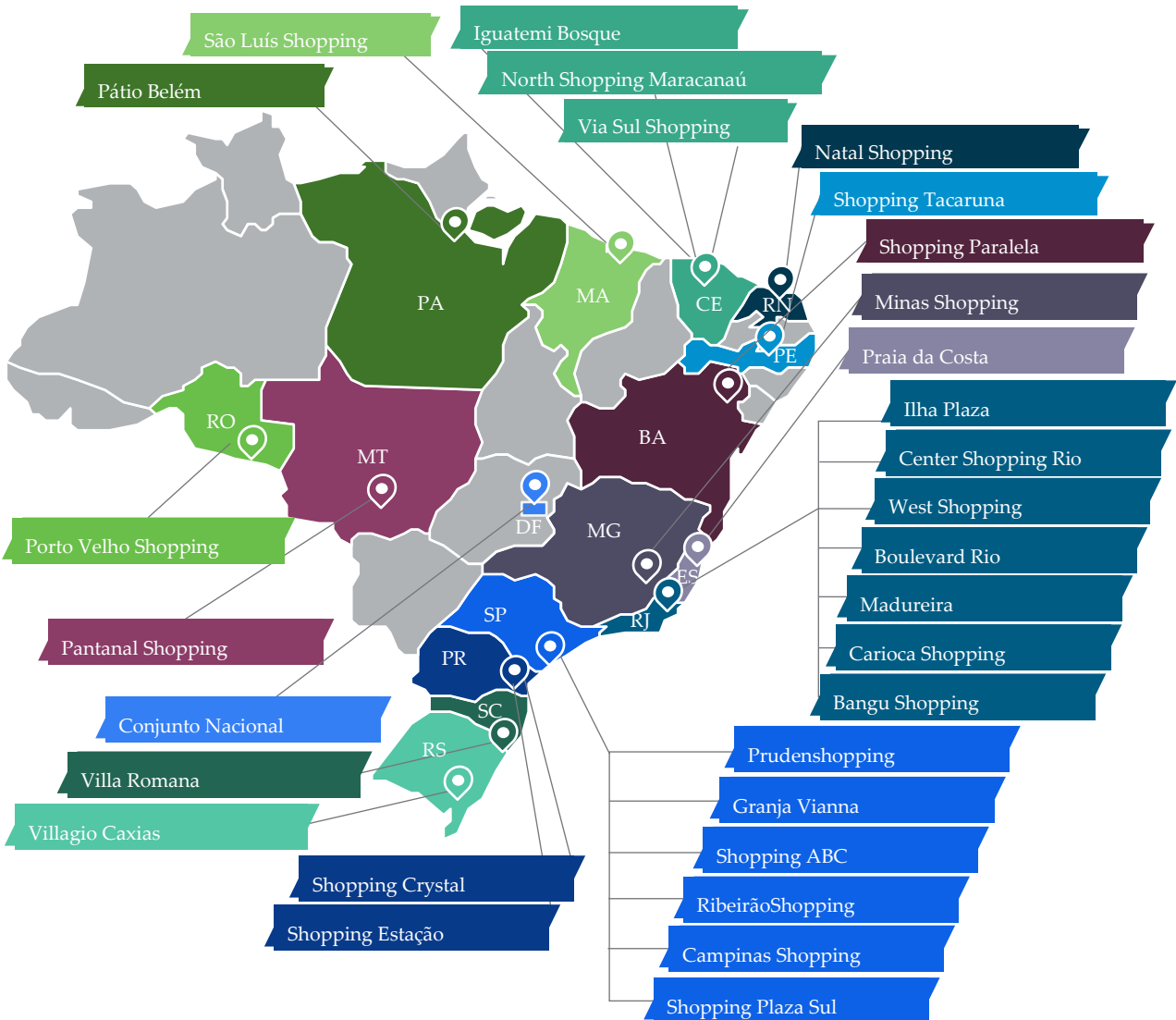
¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2025

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**