



Vinci Fundos Listados

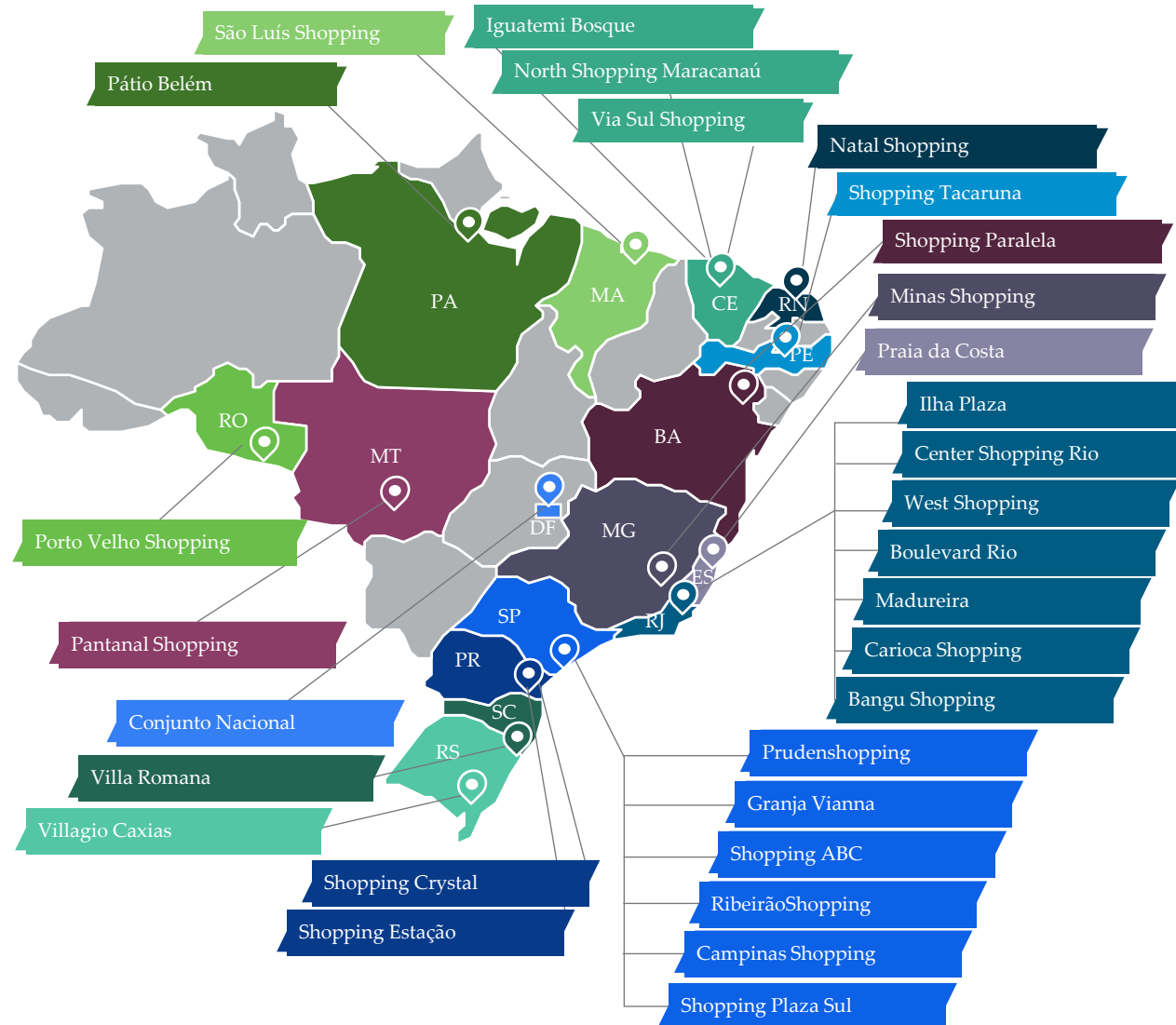
Relatório de Resultados Trimestrais – 1T25

Vinci Shopping Centers FII

VISC11

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

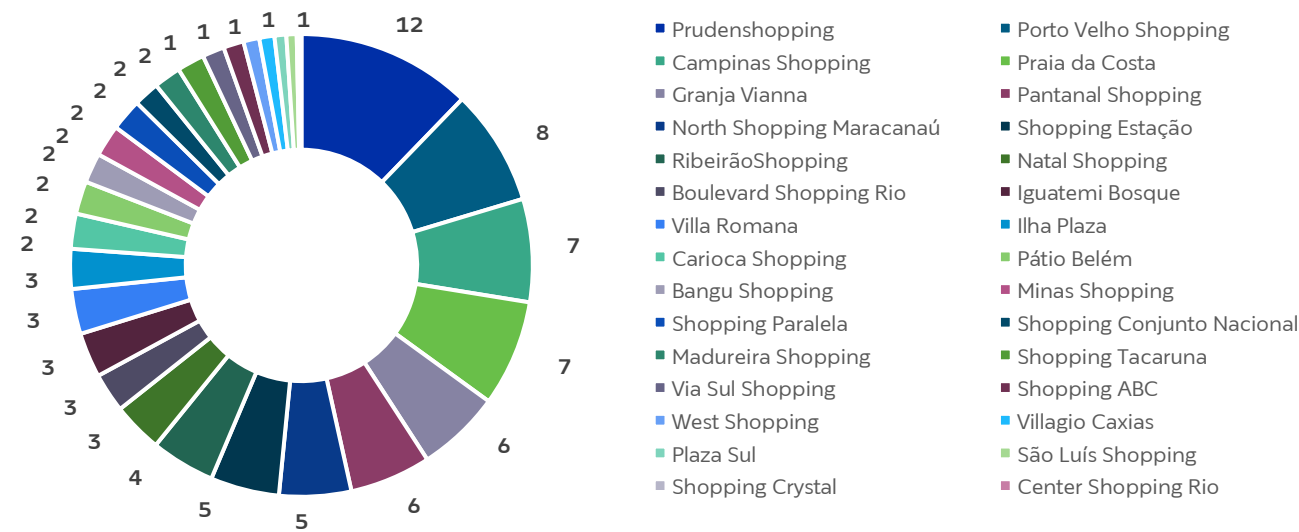
Portfólio com 30 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 288 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas



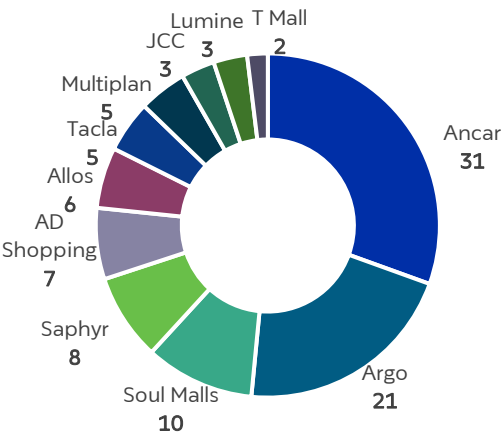
Vinci Shopping Centers FII- VISC11

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

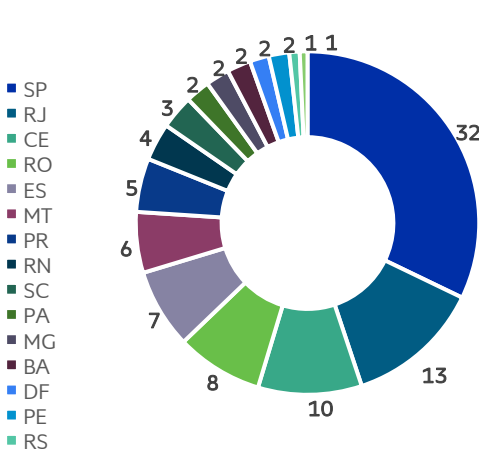
% NOI por Ativo



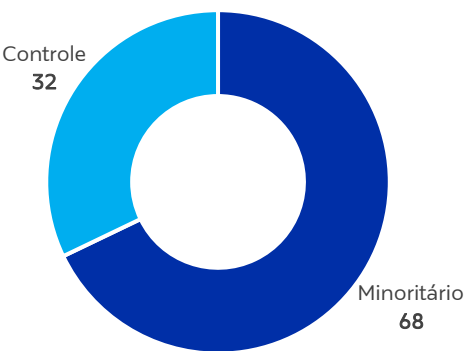
% NOI por Administradora



% NOI por Estado



% NOI por Tipo de Participação

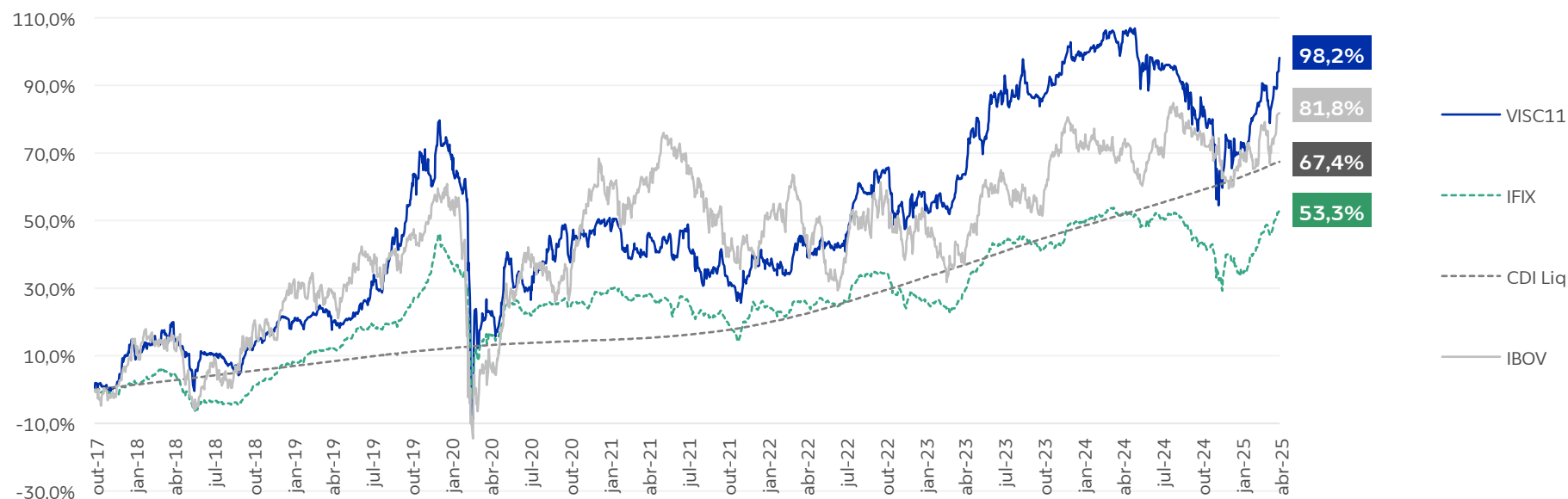


Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Retorno consistente desde o IPO mesmo com cenário macro atual negativo

O Fundo obteve retorno total de 98,2% desde seu IPO em outubro de 2017, o que representa 185% do retorno do IFIX e 16,4 pontos percentuais acima do IBOV acumulado no período¹. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo² desde o seu IPO foi de 96,9% representando 144% 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 31/03/2025

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

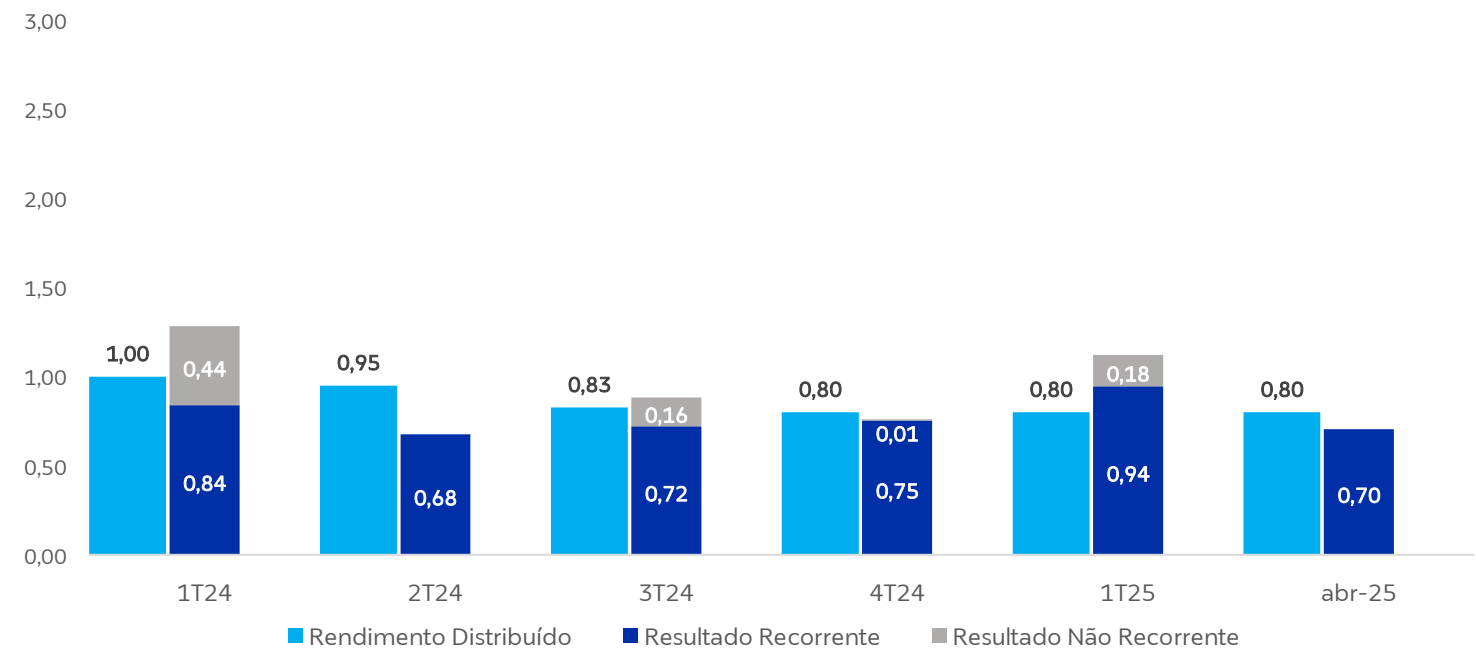
³ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Histórico de Distribuição

A distribuição de rendimentos média nos últimos 12 meses terminados em abril foi de R\$ 0,83/cota, enquanto a geração de resultado média foi de R\$ 0,86/cota. O último rendimento divulgado, em abril, foi de R\$ 0,80/cota e o VISC ainda contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 1,21/cota, no final do mês.

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11¹



Fonte: Vinci Compass

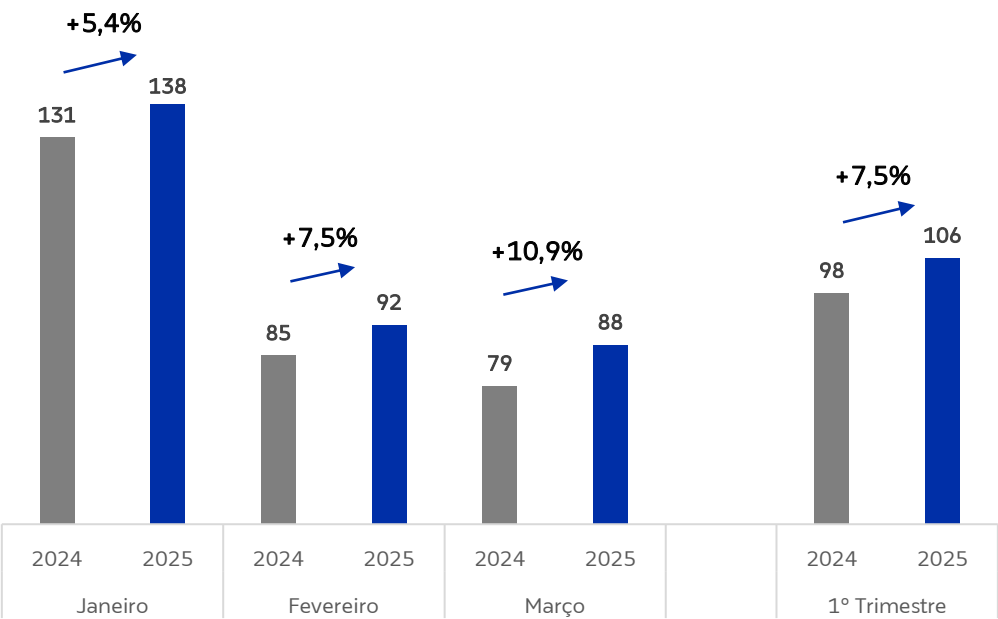
¹ Média Mensal

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais - NOI Caixa/m²

Os shoppings apresentaram crescimento de 7,5% no seu NOI Caixa/m² no primeiro 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 9,0%.

NOI Caixa/m² (R\$/m²)



Crescimento NOI Caixa/m² vs 2024					
Ativo	Jan	Fev	Mar	1T25	Ano
Prudenshopping	7,5%	15,1%	10,8%	10,4%	10,4%
Porto Velho Shopping	-1,4%	3,3%	2,5%	0,9%	0,9%
Campinas Shopping	5,9%	17,3%	9,9%	10,1%	10,1%
Praia da Costa	28,3%	22,3%	38,7%	29,2%	29,2%
Granja Vianna	38,0%	-10,3%	14,7%	13,9%	13,9%
Pantanal Shopping	-2,4%	-7,6%	10,0%	-0,3%	-0,3%
North Shopping Maracanaú	-18,0%	-12,6%	50,7%	-3,1%	-3,1%
Shopping Estação	9,3%	25,2%	21,6%	17,3%	17,3%
RibeirãoShopping	5,0%	1,0%	1,7%	3,0%	3,0%
Natal Shopping	0,7%	7,6%	-9,1%	0,0%	0,0%
Subtotal	7,2%	7,1%	14,2%	9,0%	9,0%
Outros	2,3%	8,1%	5,4%	4,8%	4,8%
VISC	5,4%	7,5%	10,9%	7,5% ²	7,5%

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

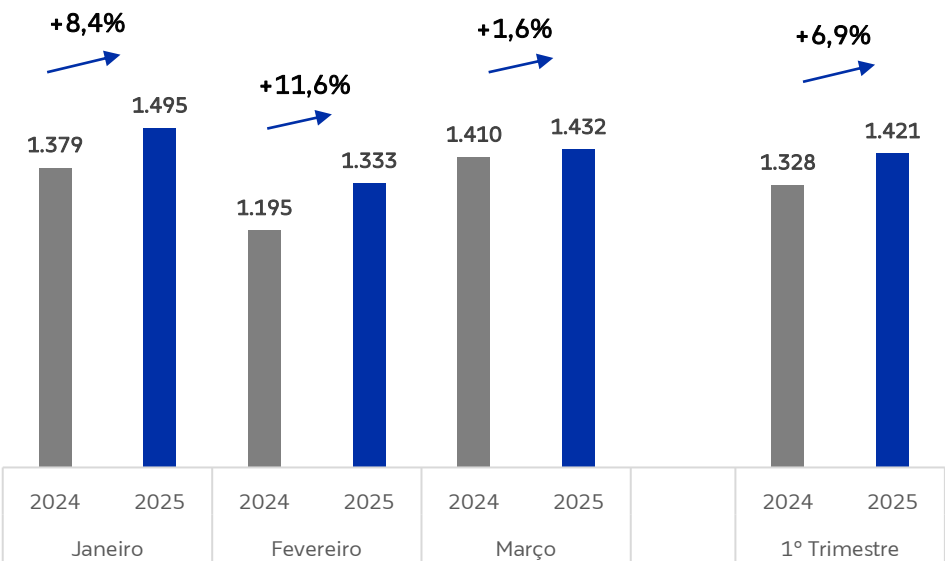
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais – Vendas/m²

Ao longo do primeiro 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 6,9% no 1T25 quando comparamos com o 1T24. No trimestre, o resultado das vendas acabou sendo impactado negativamente pelo descasamento da Páscoa, que ocorreu em março de 2024, enquanto neste ano foi celebrada em abril.

Vendas/m²(R\$/m²)



Crescimento Vendas/m² vs 2024					
Ativo				1T25	Ano
Prudenshopping	4,8%	-1,3%	2,4%	2,1%	2,1%
Porto Velho Shopping	13,5%	19,9%	11,5%	14,8%	14,8%
Campinas Shopping	6,0%	6,6%	1,6%	4,7%	4,7%
Praia da Costa	21,5%	23,0%	14,3%	19,5%	19,5%
Granja Vianna	-1,0%	1,4%	-1,9%	-0,6%	-0,6%
Pantanal Shopping	-5,5%	3,8%	1,0%	-0,5%	-0,5%
North Shopping Maracanaú	0,9%	9,7%	-6,2%	0,6%	0,6%
Shopping Estação	14,6%	12,5%	8,1%	11,7%	11,7%
RibeirãoShopping	3,4%	8,8%	2,5%	4,7%	4,7%
Natal Shopping	-7,2%	-11,7%	-19,9%	-13,0%	-13,0%
Subtotal	6,7%	8,4%	2,5%	5,7%	5,7%
Outros	11,8%	17,6%	-0,1%	9,2%	9,2%
VISC	8,4%	11,6%	1,6%	6,9% ²	6,9%

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

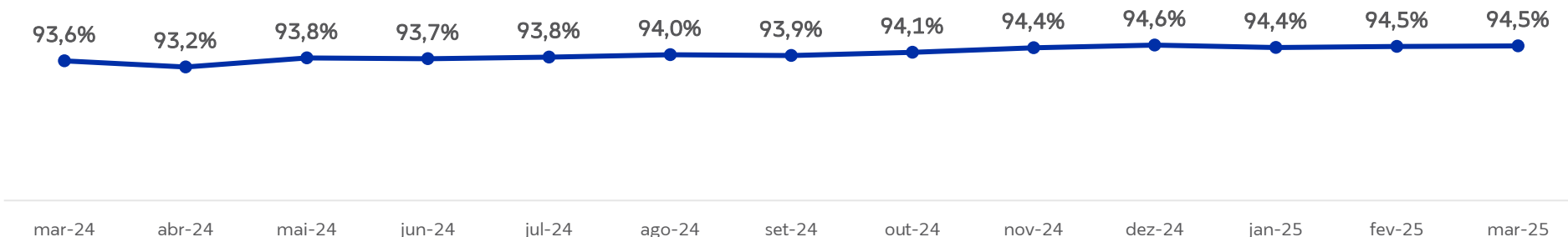
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Operacionais – Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação do fundo apresentou um crescimento ao longo dos últimos 12 meses e se estabilizou em 94,5% no primeiro trimestre de 2025, representando um crescimento de 0,9 pontos percentuais em relação a março de 2024.

Taxa de Ocupação



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

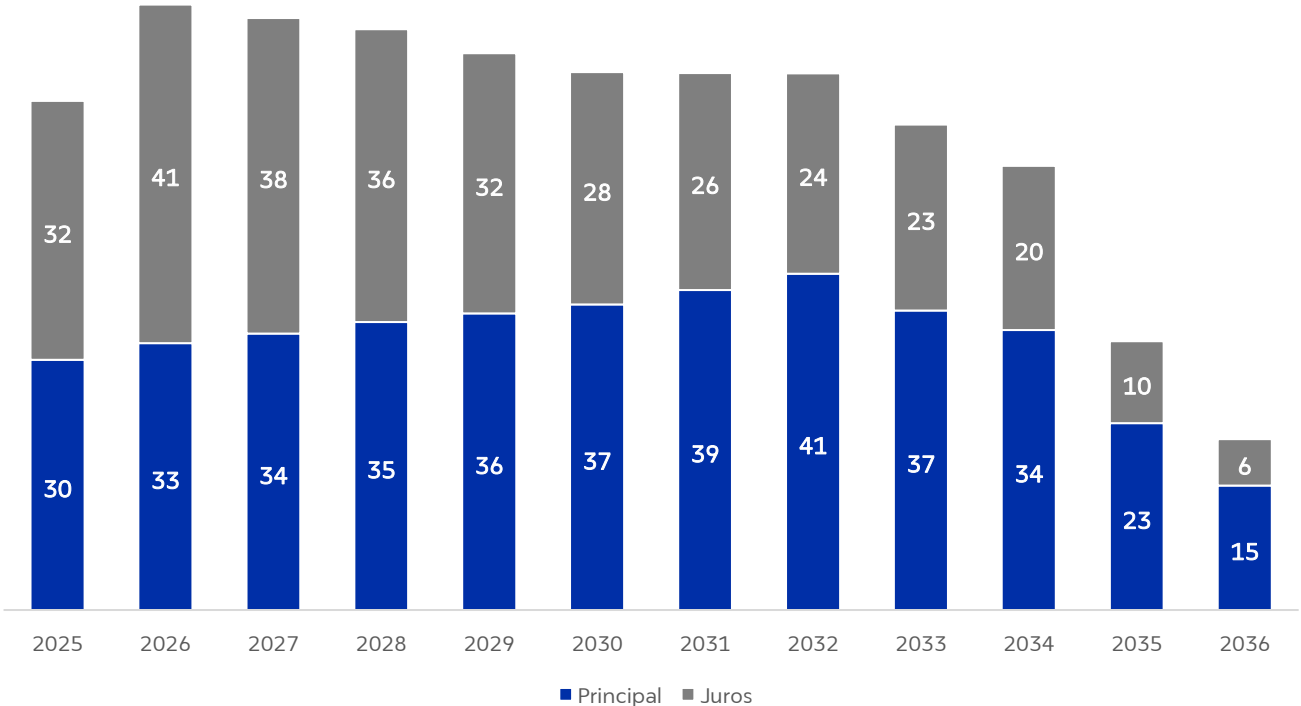
Em abril de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 533,3 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 278,5 milhões. O fundo tem caixa para honrar suas obrigações até o primeiro semestre de 2028, já assumindo a projeção de investimentos a serem realizados nos ativos do Fundo.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	abr/25
Aplicações Financeiras	278.457
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ²	-30.482
Caixa Líquido ao Fim de 2025	247.974
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ²	-502.807
Recebimento parcelas de Vendas de Ativos	0
Alavancagem Líquida Total	-254.833

Obrigações	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	369.017	69%
Campinas Tranche 2 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/34	99.579	19%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	35.211	7%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% ³	mai/29	15.660	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% ³	mar/27	6.921	1%
Tacaruna	100% CDI	N/A ⁴	6.901	1%
Total	-	-	533.290	-

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)	Janeiro/25 (R\$ mil)	Fevereiro/25 (R\$ mil)	Março/25 (R\$ mil)	1T25	Δ 1T24(%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	36.989	30.443	24.813	92.245	22%	92.245	22%
Resultado Financeiro	298	-529	-1.413	-1.644	-126%	-1.644	-126%
Receita Financeira	4.181	4.094	2.143	10.417	-31%	10.417	-31%
Despesa Financeira	-3.883	-4.623	-3.555	-12.062	39%	-12.062	39%
Taxa de Administração	-2.695	-2.894	-2.659	-8.247	-9%	-8.247	-9%
Administrador e Escriturador	-367	-380	-364	-1.112	25%	-1.112	25%
Gestor	-2.328	-2.513	-2.294	-7.136	-12%	-7.136	-12%
Outras Receitas/Despesas	-289	-174	-162	-625	27%	-625	27%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	1,19	0,93	0,71	2,83	13%	2,83	13%
Resultado Não Recorrente	7.295	7.998	0	16.028	-58%	16.028	-58%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,25	0,28	0,00	0,56	0%	0,56	0%
Resultado Total	1,44	1,21	0,71	3,39	-12%	3,39	-12%
Rendimentos a serem distribuídos	0,80	0,80	0,80	2,40	-20%	2,40	-20%
Distribuição sobre o Resultado (%)	55%	66%	112%	71%	-	71%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,34	0,98	1,39	0,34	-	0,34	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,64	0,41	-0,09	0,97	-	0,97	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,98	1,39	1,30	1,30	-	1,30	-

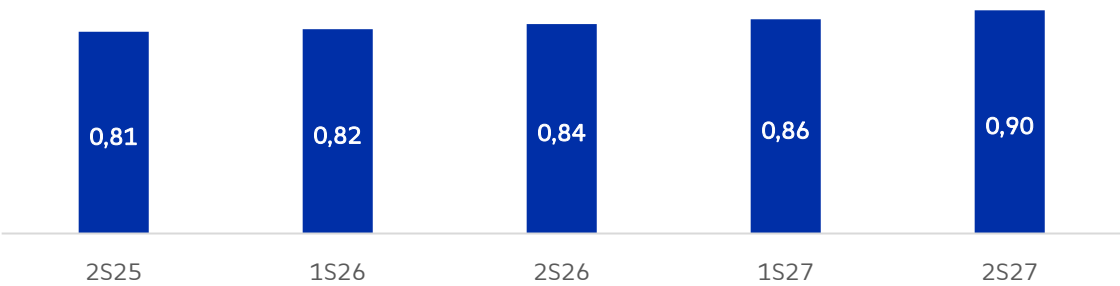
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Situação atual do Fundo

Premissas de resultado¹:

- Resultado do Fundo realizado até dezembro/2024
- 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	Abril/2025
Imóveis (R\$ '000)	3.842.753
FIIs (R\$ '000)	4.658
Caixa (R\$ '000)	273.798
Dívidas (R\$ '000)	-533.289
Contas a Pagar/Receber (R\$ '000)	-3.291
Patrimônio Líquido (R\$ '000)	3.584.629
Dívida Líquida (R\$ '000)	-254.833
Dívida Líquida/Imóveis	6,6%

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	1S28

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 triangle points downwards from the top center. To its right, a large, light blue circle is partially visible. In the upper right corner, there are two thin white lines forming a small, open polygonal shape. The overall design is modern and minimalist.

VINCI
COMPASS