



**VINCI
COMPASS**

Vinci Shopping Centers FII
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 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.....	8
Resultado e Distribuição de Rendimentos.....	8
Estimativa de Rendimentos	9
Rentabilidade	10
Negociação do Fundo na B3	11
Carteira do Fundo.....	12
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	21
Contato RI	21



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 (30-12-2025)

R\$ 108,23

Valor Patrimonial da Cota (31-12-2025)

R\$ 117,99

Quantidade de Cotas

28.828.640

Número de Cotistas (30-12-2025)

336.893

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

0,03 AQUISIÇÃO MIDWAY MALL (INCREMENTO R\$/COTA)
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 resultado estimado da transação é de um incremento de aproximadamente R\$ 0,03/cota.

11,4% MoU PARA AQUISIÇÃO DO BH SHOPPING (YIELD %)
Em janeiro, o Fundo assinou um Memorando de Entendimentos para aquisição de participação correspondente a 10% do ativo. A gestora estima um yield médio de 11,4%, nos três primeiros anos.

0,84-0,90 ESTIMATIVA DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)
A nova estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre R\$ 0,84 e R\$ 0,90/cota até dezembro de 2026.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

³ O resultado acumulado de R\$ 1,07 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 americano segue marcado por sinais ambíguos. Os dados de atividade continuam confusos: enquanto indicadores de produção industrial e alguns segmentos ligados à manufatura permanecem relativamente fortes, os dados do mercado de trabalho apontam para um enfraquecimento gradual, mas consistente. A criação de empregos perdeu força e a taxa de desemprego voltou a subir, movimento que passou a preocupar o Federal Reserve. Diante desse quadro, o Fed optou por seguir reduzindo a taxa de juros do Fed Funds, priorizando o risco de deterioração do mercado de trabalho em detrimento do risco inflacionário.

A inflação permanece acima da meta oficial do Fed, mas encontra-se relativamente estável e com perspectivas de queda ao longo de 2026. Esse processo deve ocorrer por dois canais principais. Em primeiro lugar, a inflação de bens em 12 meses tende a desacelerar a partir do primeiro trimestre de 2026, à medida que a base de comparação se torna mais elevada após o choque de preços provocado pelas tarifas implementadas em 2025. Em segundo lugar, a inflação de serviços segue em trajetória de desaceleração. Tanto o componente de aluguel quanto os demais serviços mostram perda de pressão, refletindo os efeitos defasados do aperto monetário e a normalização gradual do mercado de trabalho. A inflação de salários também continua recuando e deve manter essa tendência em 2026, reforçando o quadro de desinflação no setor de serviços.

Nesse contexto, quando confrontado entre a elevação do desemprego e a inflação ainda acima da meta, o Fed tende a se preocupar menos com a inflação e a continuar o ciclo de cortes de juros. Embora a atual composição do Comitê procure sinalizar algum conservadorismo — com reduções de juros acompanhadas de comunicações mais hawkish — esse equilíbrio pode mudar de forma relevante com a nomeação do novo chairman do Fed por Donald Trump. Todos os sinais emitidos até agora sugerem a escolha de um nome mais dovish do que o atual presidente, o que reforçaria ainda mais o viés expansionista da política monetária. Somada à política fiscal claramente expansionista, essa postura cria um ambiente de liquidez abundante, sustentando novas altas nos mercados de ativos. Além disso, a perspectiva de novas quedas de juros nos Estados Unidos sugere que o dólar deve manter a tendência de enfraquecimento frente a outras moedas ao longo de 2026.

No Brasil, o foco central do cenário macroeconômico é o início do ciclo de queda da taxa Selic pelo Banco Central. As condições para esse movimento parecem cada vez mais bem estabelecidas. Em primeiro lugar, observa-se uma desaceleração significativa do crescimento econômico. O PIB do terceiro trimestre de 2025 cresceu apenas 0,1%, e os indicadores antecedentes apontam para crescimento próximo de zero no quarto trimestre, refletindo o impacto acumulado de uma política monetária extremamente restritiva e de um impulso fiscal mais contido em relação aos anos anteriores.

Em paralelo, a inflação corrente tem surpreendido positivamente. A inflação anual segue em trajetória de queda e deve atingir cerca de 3,5% em meados de 2026. Mais importante ainda para a condução da política monetária, o modelo do Banco Central que projeta a inflação para 18 meses à frente já aponta para uma taxa próxima de 3,2% no horizonte relevante, muito próxima do centro da meta. Diante desse quadro — atividade fraca, inflação em queda e juros reais amplamente acima do nível neutro — acreditamos que o

Banco Central poderá iniciar o ciclo de cortes da Selic já em janeiro de 2026, ainda que com um passo inicial modesto de 25 pontos-base.

Ao longo de 2026, a expectativa é de que o Banco Central acelere o ritmo de flexibilização, promovendo cortes de 50 pontos-base em cada uma das demais sete reuniões do ano. Caso o dólar americano de fato permaneça fraco no cenário global, é plausível esperar que o real se mantenha relativamente forte, o que ajudaria no processo de desinflação ao longo de 2026. Ainda assim, a performance dos mercados brasileiros dependerá de forma crucial da percepção sobre a sustentabilidade fiscal não apenas em 2026, mas também nos anos subsequentes.

Essa percepção estará fortemente condicionada ao debate eleitoral que se intensificará ao longo de 2026. No momento, o cenário parece colocar frente a frente dois candidatos com elevados níveis de rejeição, segundo as pesquisas disponíveis. No entanto, acreditamos que novos nomes podem surgir após o Carnaval, mais próximos da data crítica de desincompatibilização em abril. No campo da centro-direita, há candidatos com rejeição mais baixa e maior potencial de desempenho em um eventual segundo turno. Existe, portanto, a possibilidade de que esse campo político se aglutine em torno de um nome mais competitivo ao final do primeiro trimestre, o que poderá influenciar de forma decisiva as expectativas fiscais, o comportamento dos ativos e o ambiente macroeconômico brasileiro como um todo.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em dezembro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,81/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,89/cota. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,80/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\$ 1,15/cota.

O portfólio do Fundo apresentou um crescimento de 4,8% no NOI Caixa e de 5,6% nas vendas/m² em relação ao mesmo período do ano anterior, replicando as participações que o Fundo detém hoje nos ativos para o período de comparação. As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 3,2% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, enquanto o aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou um crescimento de 5,7%. Além disso, os níveis de desconto e inadimplência líquida permaneceram controlados, em 1,9% e 1,5% respectivamente, enquanto a taxa de ocupação do Fundo encerrou o mês de novembro em 95,3%, a maior taxa de ocupação dos últimos 5 anos e crescendo 0,9 p.p versus o mesmo mês do ano anterior.

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

Aquisição do Ativo Midway Mall

Conforme divulgado por meio do Fato Relevante em 18 de dezembro, o Fundo concluiu a aquisição do Midway Mall em conjunto com parceiros estratégicos que adquiriram de forma indireta a totalidade do Ativo.

Para viabilizar os investimentos acima, está sendo estruturada uma operação que possibilitará a recomposição de caixa referente aos desembolsos efetuados à vista pelo Fundo convertendo-os em obrigações a prazo e que, quando efetivada, será divulgada nos relatórios gerenciais do Fundo.



O Midway Mall, inaugurado em 2005 e pertencente ao Grupo Guararapes, está localizado em Natal (RN), no bairro do Tirol, sendo um dos principais centros de consumo e lazer da região. Atualmente, é um dos maiores shopping centers de Natal e do Rio Grande do Norte, com aproximadamente 300 lojas e ampla variedade de alimentação e serviços. O Shopping possui estrutura completa de entretenimento, incluindo cinema, praça de alimentação e espaços dedicados ao lazer e convivência. É referência comercial e turística no Estado, atraindo milhões de visitantes anualmente. A aquisição de um ativo relevante no Brasil reforça a posição do Fundo como um dos principais veículos do segmento, contando com 31 ativos em 15 diferentes estados e no Distrito Federal, administrados por 11 administradoras distintas.

O resultado estimado da transação estruturada é de um incremento de aproximadamente R\$ 0,03/cota no resultado médio mensal gerado pelo Fundo nos próximos 12 meses.

Assinatura de MoU para aquisição do BH Shopping

Conforme divulgado por meio do Fato Relevante em 6 de janeiro de 2026, o Fundo assinou um Memorando de Entendimentos (“MoU”) 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 um yield médio de 11,4%, nos três primeiros anos, quando o preço da aquisição terá sido integralmente pago.



O BH Shopping, inaugurado em 1979, é um dos mais tradicionais e relevantes centros comerciais de Belo Horizonte e o primeiro desenvolvido pela Multiplan. Com mais de 47 mil m² de área locável e um mix completo de lojas, gastronomia, lazer e cultura, consolidou-se como referência pela qualidade do ambiente e da experiência oferecida. Em 2024, respondeu por cerca de 11,4% da receita de aluguéis da Multiplan, sendo o terceiro ativo mais relevante do grupo. A aquisição de participação no shopping reforça a parceria com a Multiplan e está alinhada à estratégia de investir em ativos core, dominantes, resilientes, com geração recorrente de caixa, forte governança e alto potencial de valorização no longo prazo.

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.

Reavaliação dos Ativos do Fundo

Conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado](#), os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) por empresa especializada independente, a Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.

O laudo resultou em um valor 3,87% inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza uma variação negativa de aproximadamente 4,22% no valor patrimonial da cota do Fundo, com data-base em 28/11/2025.

DEZEMBRO 2025

Performance do Fundo

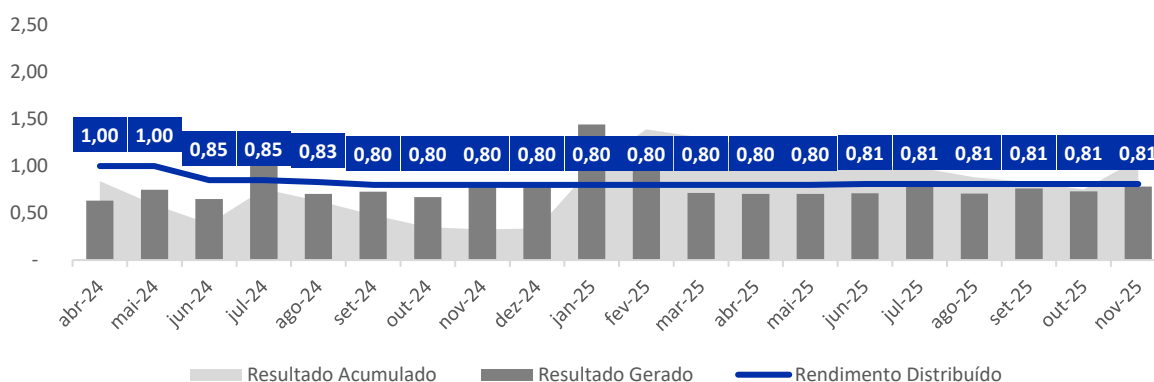
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 25.621 mil, o equivalente a R\$ 0,89/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 32.029 mil, o equivalente a R\$ 1,11/cota. O Fundo distribuiu em dezembro o rendimento de R\$ 0,81/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 23.116 mil, o equivalente a R\$ 0,80/cota. O Shopping Paralela FII ainda possui um resultado acumulado não distribuído de R\$ 10.000, equivalente a R\$ 0,35/cota. Somado ao resultado acumulado não distribuído do VISC, o total corresponde a R\$ 1,15/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	Dezembro 2025 (R\$ mil)	Dezembro 2025 (R\$/cota)	Acumulado 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	32.029	1,11	0,97	0,75
Resultado Financeiro	-2.884	-0,10	-0,06	-0,01
Receita Financeira	1.343	0,05	0,08	0,08
Despesa Financeira	-4.228	-0,15	-0,14	-0,09
Taxa de Administração	-2.788	-0,10	-0,10	-0,10
Administrador e Escriturador	-371	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.417	-0,08	-0,09	-0,09
Outras Despesas do Fundo	-736	-0,03	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	0,04	0,04
Resultado Total	25.621	0,89	0,84	0,67
Rendimentos a serem distribuídos	23.351	0,81	0,81	0,68

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	21.667	0,75
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	1.449	0,05
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final VISC	23.116	0,80
+ Resultado Total Não Distribuído-FII Paralela	10.000	0,35
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final Consolidado	33.116	1,15

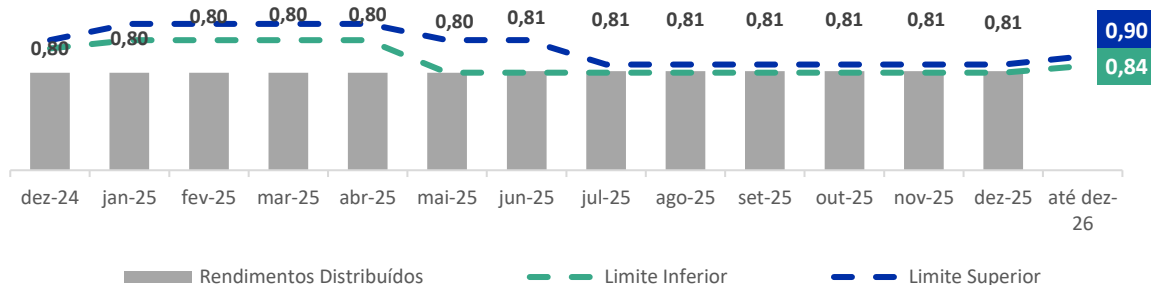
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

A gestão atualizou a estimativa de distribuição de rendimentos do fundo para a nova faixa de 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)



DEZEMBRO 2025

Rentabilidade

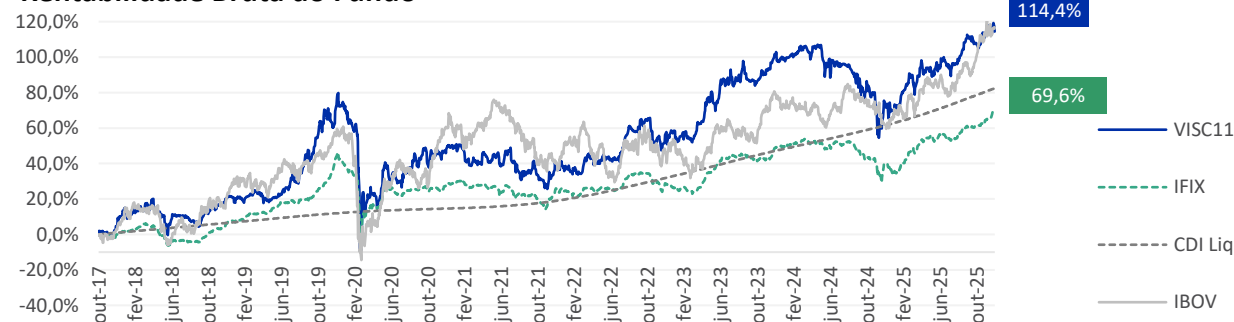
Rentabilidade	Dezembro 25	Acumulado 2025	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	108,77	96,26	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	108,23	108,23	108,23	108,23
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	-0,5%	12,4%	-7,9%	8,2%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	10,9%	19,1%	106,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,2%	23,4%	11,2%	114,4%
IFIX ³	3,1%	21,1%	18,1%	69,6%
IBOVESPA ⁴	1,3%	34,0%	40,0%	116,8%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	-0,5%	9,9%	-7,9%	6,6%
Rendimentos e Outros	0,7%	10,9%	19,1%	106,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	0,2%	20,9%	11,2%	112,7%
CDI Líquido ⁶	1,0%	12,2%	25,7%	82,3%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro cotada na B3 a R\$ 108,23, uma queda de 0,5% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou um retorno positivo de 0,2% no mês, equivalente a 2,9 pontos percentuais abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 114,4%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 69,6%. 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 112,7% representando 136,9% 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 Dezembro, 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).

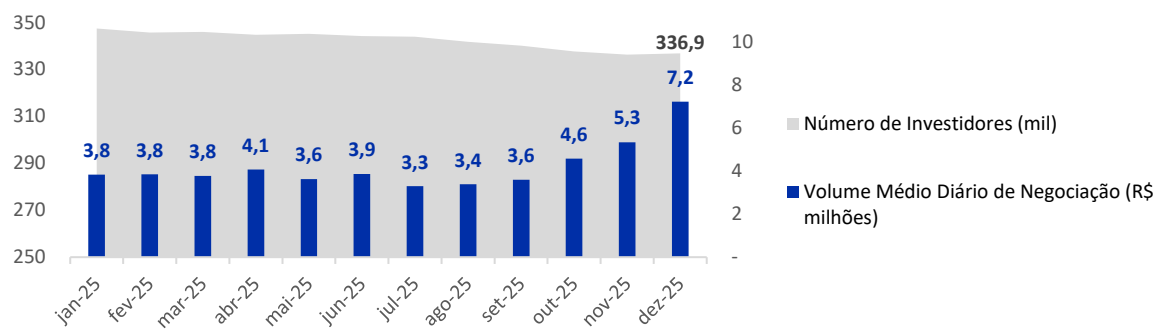
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	3.143.475
Número de Cotistas	336.893
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	7.211
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 336.893 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 3,1 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 7,2 milhões, o que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

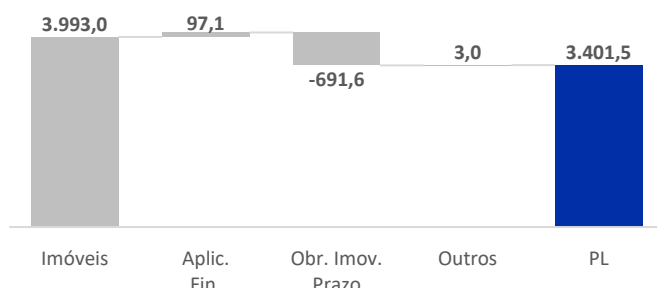
Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 3,4 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 4,0 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 97,1 milhões, dos quais R\$ 89,8 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 7,4 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.

Portfólio ³	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	3.993,0	138,5
Aplicações Financeiras	97,1	3,4
Obrigações Imóveis a Prazo	-691,6	-24,0
Outros	3,0	0,1
Patrimônio Líquido	3.401,5	118,0

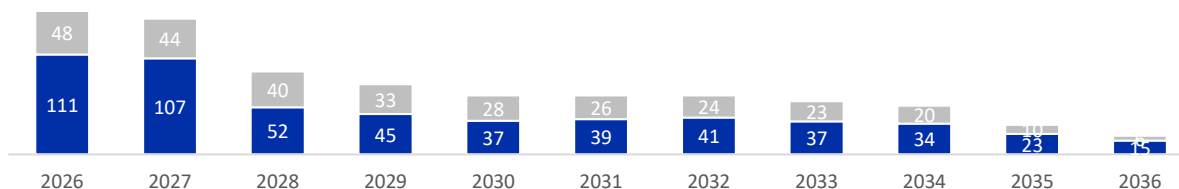


Fonte: Administrador

O Fundo possui obrigações referentes aquisições prévias de R\$ 691,6 milhões, considerando as parcelas a comprar do Shopping Paralela FII. Considerando as aplicações financeiras, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 594,5 milhões.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	<u>2110682465</u>	IPCA + 6,25%	set/36	356.873	52%
Shopping Paralela	-	IPCA	1º Tri 27	116.112	17%
Campinas Tranche 2 (CRI)	<u>22K1361155</u>	IPCA + 7,65%	dez/34	96.875	14%
Shopping Paralela FII (CRI)	<u>15E0135588</u>	TR + 9,85% ²	mai/29	61.044	9%
Granja Vianna (CRI)	<u>18C0803997</u>	CDI + 1,85%	mar/33	34.202	5%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	<u>15E0135577</u>	TR + 9,85% ²	mai/29	13.903	2%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	<u>14C0039136</u>	TR + 9,40% ²	mar/27	5.034	1%
Tacaruna	-	100% CDI	N/A	7.580	1%
Total		-	-	691.622	-

Cronograma obrigações à prazo do Fundo (R\$ mm)³



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

³ Posições do Shopping Paralela FII foram consolidadas como se fossem investimentos diretos do VISC11, a fim de refletir de forma mais fiel a realidade

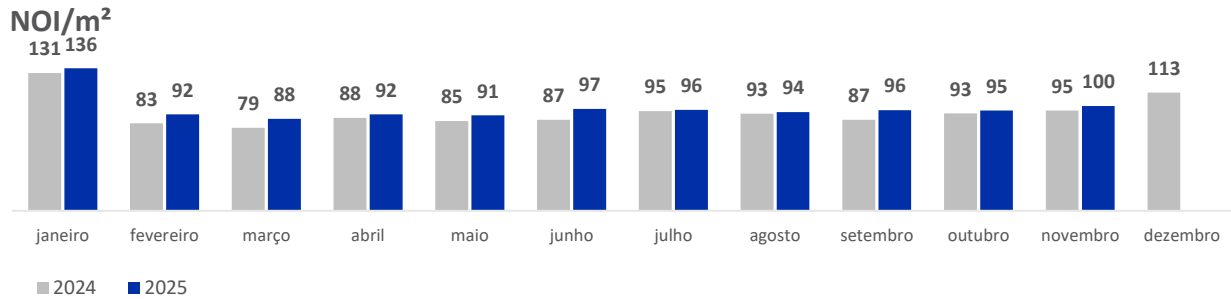
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de novembro foi de R\$ 100/m², um crescimento de 4,5% 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 4,8%.

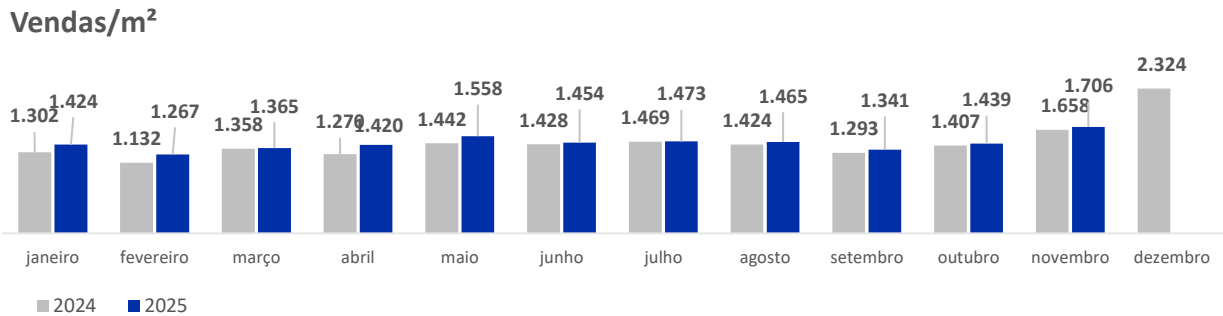
	Novembro 25	% (2025 x 2024)	Acumulado do Ano	% (2025 x 2024)
NOI Total (R\$ MM)	29,8	10,4%	309,4	10,7%
NOI Total / m²	100	4,5%	98	5,9%



Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.706/m², um crescimento de 2,9% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior. Quando consideramos as participações atuais que o Fundo detém replicadas para o período de comparação, as vendas/m² apresentaram crescimento de 5,6%.

	Novembro 25	% (2025 x 2024)	Acumulado do Ano	% (2025 x 2024)
Vendas Totais (R\$ MM)	473,7	8,8%	4.227,5	8,4%
Vendas Totais / m²	1.706	2,9%	1.447	5,0%

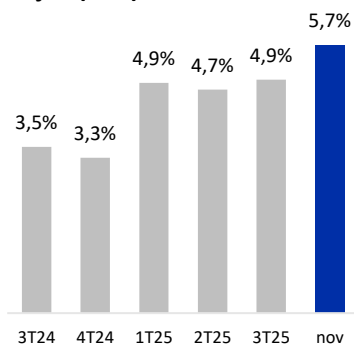


DEZEMBRO 2025

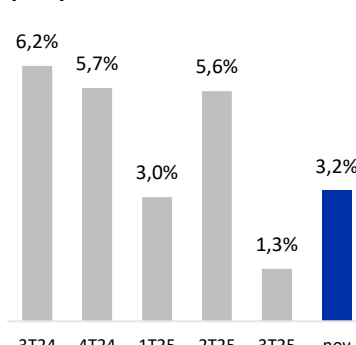
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de novembro apresentaram crescimento de 5,7%, 3,2% e -2,2%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

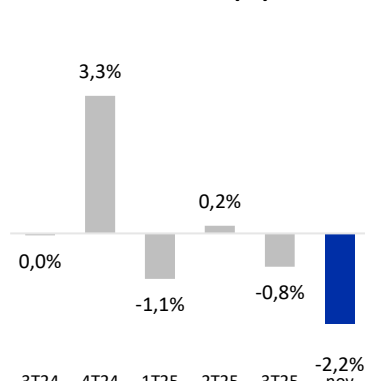
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

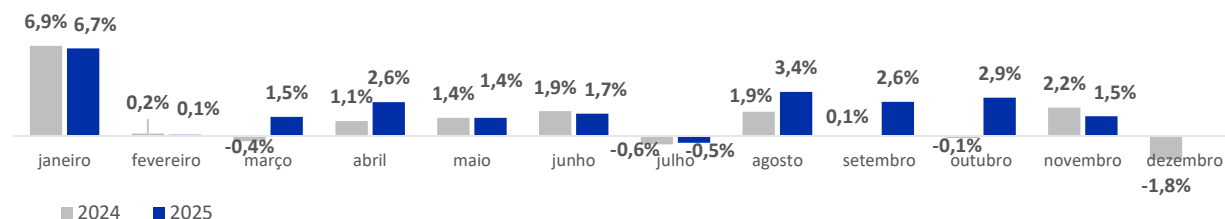


Fluxo de Veículos (%)



Inadimplência Líquida

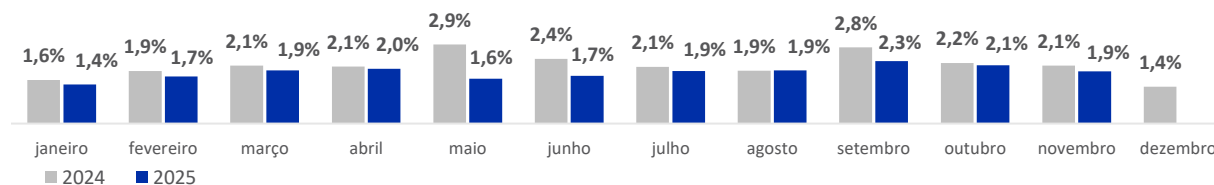
A inadimplência líquida do mês de novembro foi de aproximadamente 1,5%, uma queda de 0,7 ponto percentual comparado ao mesmo período do ano anterior.



Descontos

Os descontos atingiram 1,9% do faturamento total do portfólio, uma queda de 0,2 ponto percentual comparado ao mesmo período do ano anterior.

Descontos

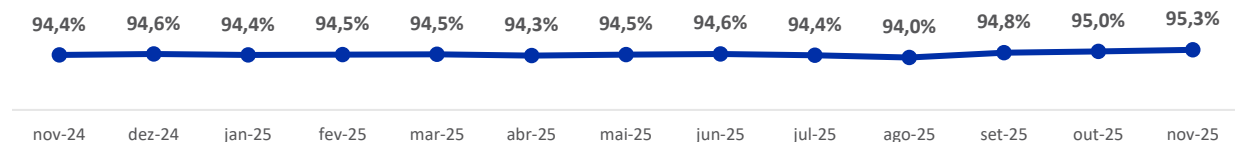


DEZEMBRO 2025

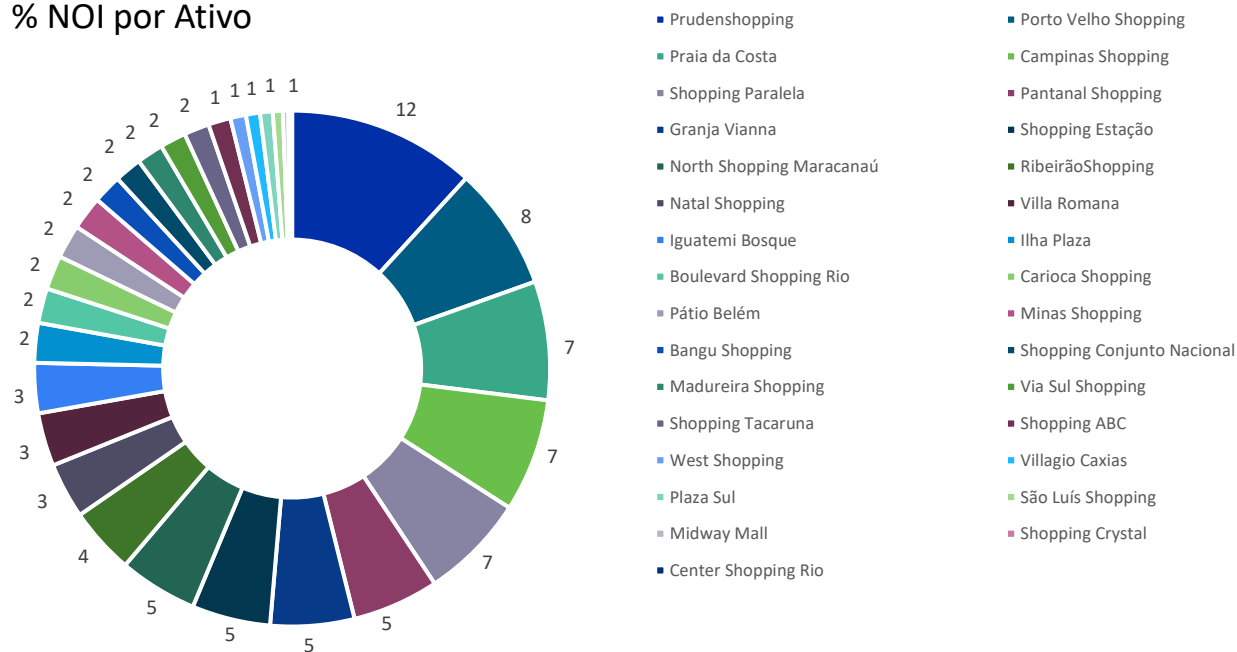
Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 95,3%, um acréscimo de 0,9 ponto percentual quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Taxa de Ocupação



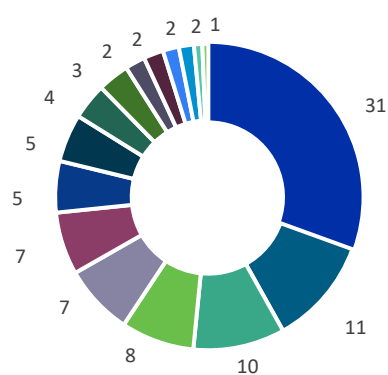
% NOI por Ativo



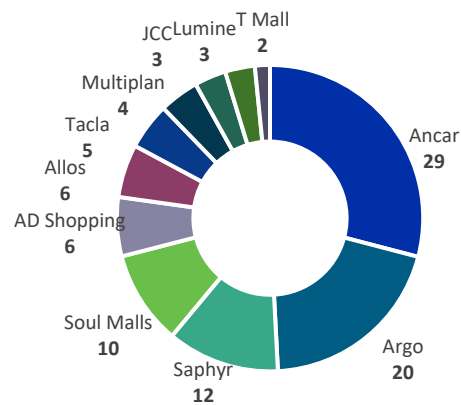
DEZEMBRO 2025

% NOI por Estado

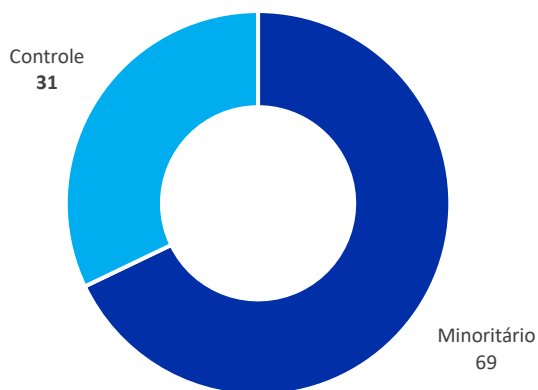
■ SP
■ RJ
■ CE
■ RO
■ ES
■ BA
■ MT
■ PR
■ RN
■ SC
■ PA
■ MG
■ DF
■ PE
■ RS
■ MA



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 31 shoppings em 15 diferentes estados e no Distrito Federal, administrados por 11 administradoras distintas, totalizando 296 mil m² de ABL própria.

Prudenshopping



Localização:
Pres. Prudente, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 32.758
Inauguração: 1990
Stake VISC: 100%
% NOI VISC¹: 12%

Porto Velho Shopping



Localização:
Porto Velho, RO
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 43.123
Inauguração: 2008
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 8%

Shopping Praia da Costa



Localização:
Vila Velha, ES
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 40.304
Inauguração: 2002
Stake VISC: 98,7%
% NOI VISC¹: 7%

Campinas Shopping



Localização:
Campinas, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 34.165
Inauguração: 1994
Stake VISC: 55,0%
% NOI VISC¹: 7%

Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm: Alqia
ABL Total (m²): 40.139
Inauguração: 2009
Stake VISC: 36,3%
% NOI VISC¹: 6%

Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Alqia
ABL Total (m²): 30.659
Inauguração: 2010
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 6%

Pantanal Shopping



Localização:
Cuiabá, MT
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 46.415
Inauguração: 2004
Stake VISC: 23,1%
% NOI VISC¹: 5%

North Shopping Maracanaú



Localização:
Maracanaú, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 20.119
Inauguração: 2003
Stake VISC: 100%
% NOI VISC¹: 5%

Shopping Estação



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Tacla
ABL Total (m²): 30.568
Inauguração: 1997
Stake VISC: 35%
% NOI VISC¹: 5%

RibeirãoShopping



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

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2026

Natal Shopping



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

Shopping Iguatemi Bosque



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.
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: 3%

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%

Madureira Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 36.585
Inauguração: 1989
Stake VISC: 20,0%
% 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: 3%

Villa Romana Shopping



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

Carioca Shopping



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

Shopping Conjunto Nacional



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

Shopping Tacaruna



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

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2026

Via Sul Shopping



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

Shopping ABC



Localização:
Santo André, SP
Adm: AD Malls
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: 0,7%

Midway Mall



Localização:
Natal, RN
Adm: Ancar
ABL Total (m²): 67.796
Inauguração: 2005
Stake VISC: 1,0%
% NOI VISC¹: 0,3%

Center Shopping Rio



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 16.201
Inauguração: 2001
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

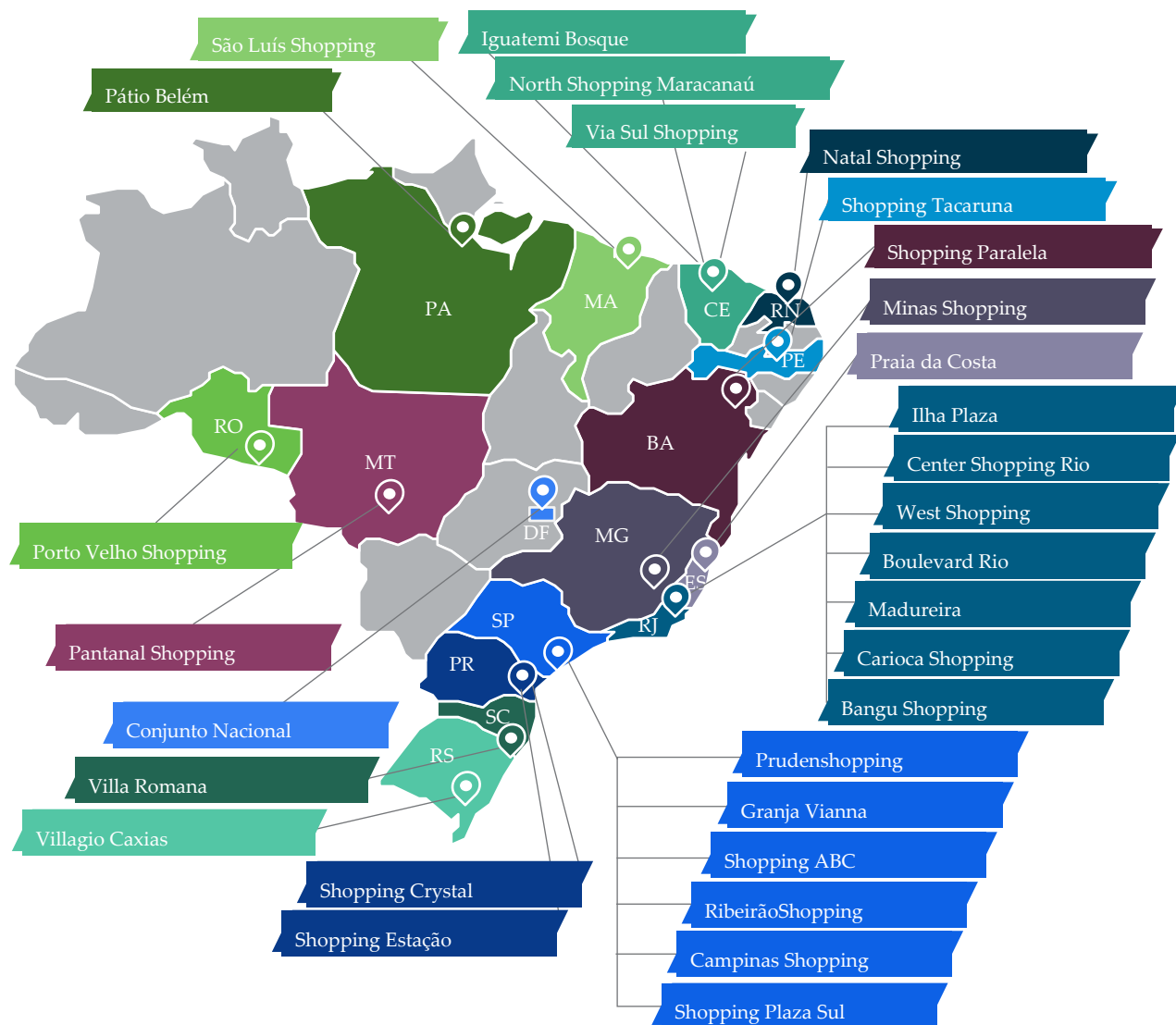
Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.241
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2026

DEZEMBRO 2025



Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

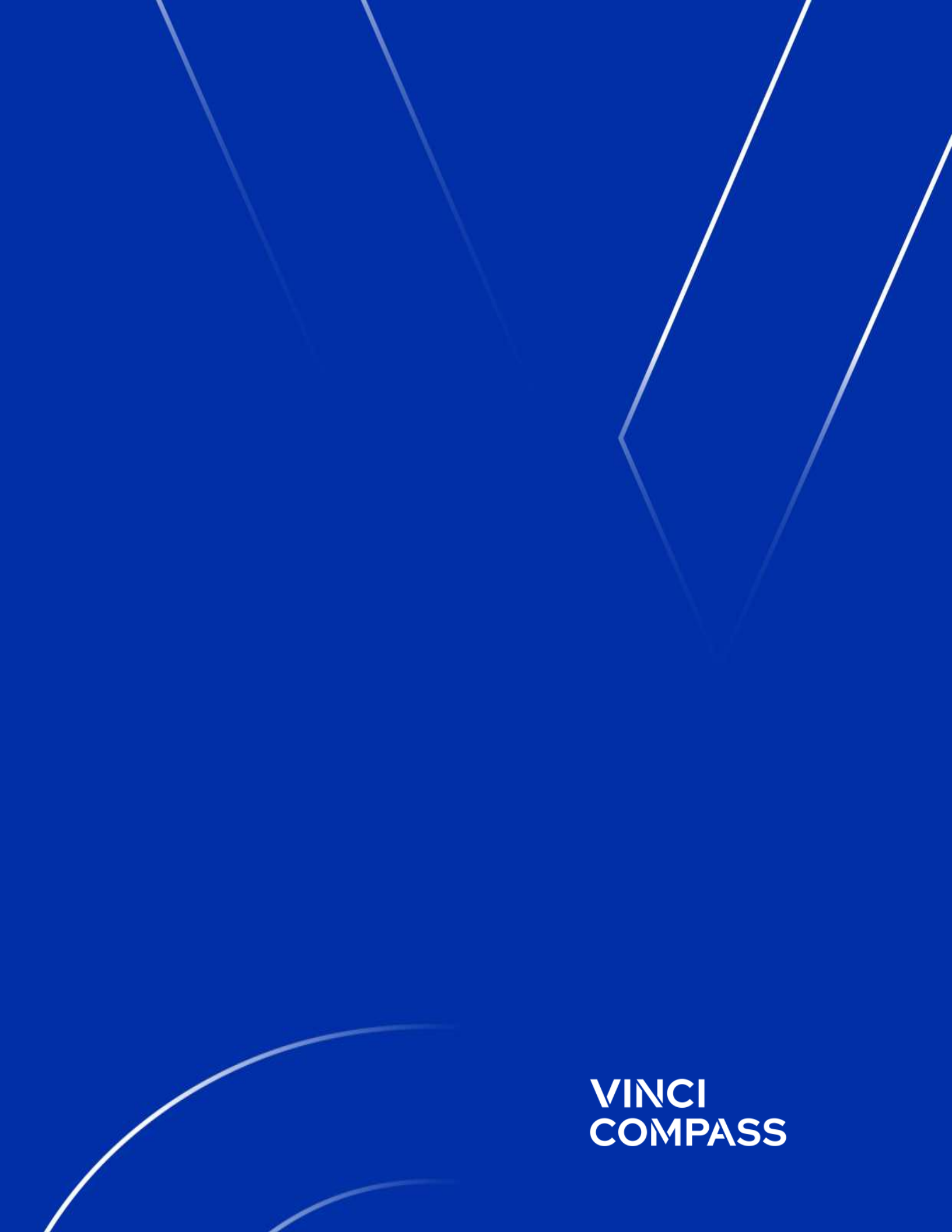
ri@vincifundoslistados.com

+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**