



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 2T26

Vinci Shopping Centers FII

VISC11

—

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

VISC11 assina MoU para potencial venda de participações em 9 ativos

Conforme fato relevante divulgado no dia 31 de julho de 2026, o Fundo assinou um MoU para a potencial venda de participações em 9 shopping centers por aproximadamente R\$ 573 milhões, valor 10% superior aos respectivos laudos de avaliação.

Shopping	Localização	Participação Objeto da Transação	Participação VISC11 Remanescente ¹
Prudenshopping	Presidente Prudente, SP	15,0%	73,0%
Shopping Granja Vianna	Cotia, SP	15,0%	20,0%
Boulevard Shopping Rio	Rio de Janeiro, RJ	40,0%	0,0%
Center Shopping Rio	Rio de Janeiro, RJ	7,5%	0,0%
Natal Shopping	Natal, RN	20,0%	0,0%
Shopping Crystal	Curitiba, PR	17,5%	0,0%
Shopping Tacaruna	Recife, PE	10,0%	0,0%
Via Sul Shopping	Fortaleza, CE	45,0%	0,0%
West Shopping	Rio de Janeiro, RJ	7,5%	0,0%

A operação, se concluída, poderá gerar cerca de **R\$ 346 milhões** de caixa líquido e **R\$ 1,21 por cota** de ganho de capital líquido. Os ativos envolvidos representam aproximadamente 11% do NOI do Fundo.

- I. Estrutura: FII Comprador com 80% de cotas seniores e 20% de cotas subordinadas, estas integralmente detidas pelo VISC11. Cota subordinada possui retorno-alvo de 17% a.a. e possibilidade de recebimento do excedente pago à subclasse sênior a partir do 4º ano;
- II. Condições: a conclusão depende da captação mínima, da constituição do fundo e do cumprimento das condições previstas no MoU. O portfólio final e o valor final da transação dependerão do montante captado pelo fundo comprador.

A transação torna o portfólio do VISC11 mais eficiente, resultando em melhora do NOI/m², vendas/m² e taxa de ocupação, com base nos últimos 12 meses até junho de 2026.

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

VISC11 aumenta participação no Midway Mall

Conforme comunicado ao mercado divulgado em 31 de julho de 2026, o Fundo converteu sua posição como credor do CRI tomado originalmente pela SPE compradora em uma participação maior no Midway Mall. Com isso, e após a reorganização societária, a participação do VISC11 no ativo passou de **0,95%** para **12,43%**.

Para chegar a essa posição, o Fundo também assumiu obrigações futuras de pagamento de preço ao vendedor de R\$ 99,8 milhões, divididas em quatro parcelas anuais de aproximadamente R\$ 25 milhões:

- I. Vencimentos anuais entre dezembro de 2026 e dezembro de 2029;
- II. Valores corrigidos pelo IPCA acumulado desde o fechamento da operação, em 17 de dezembro de 2025.

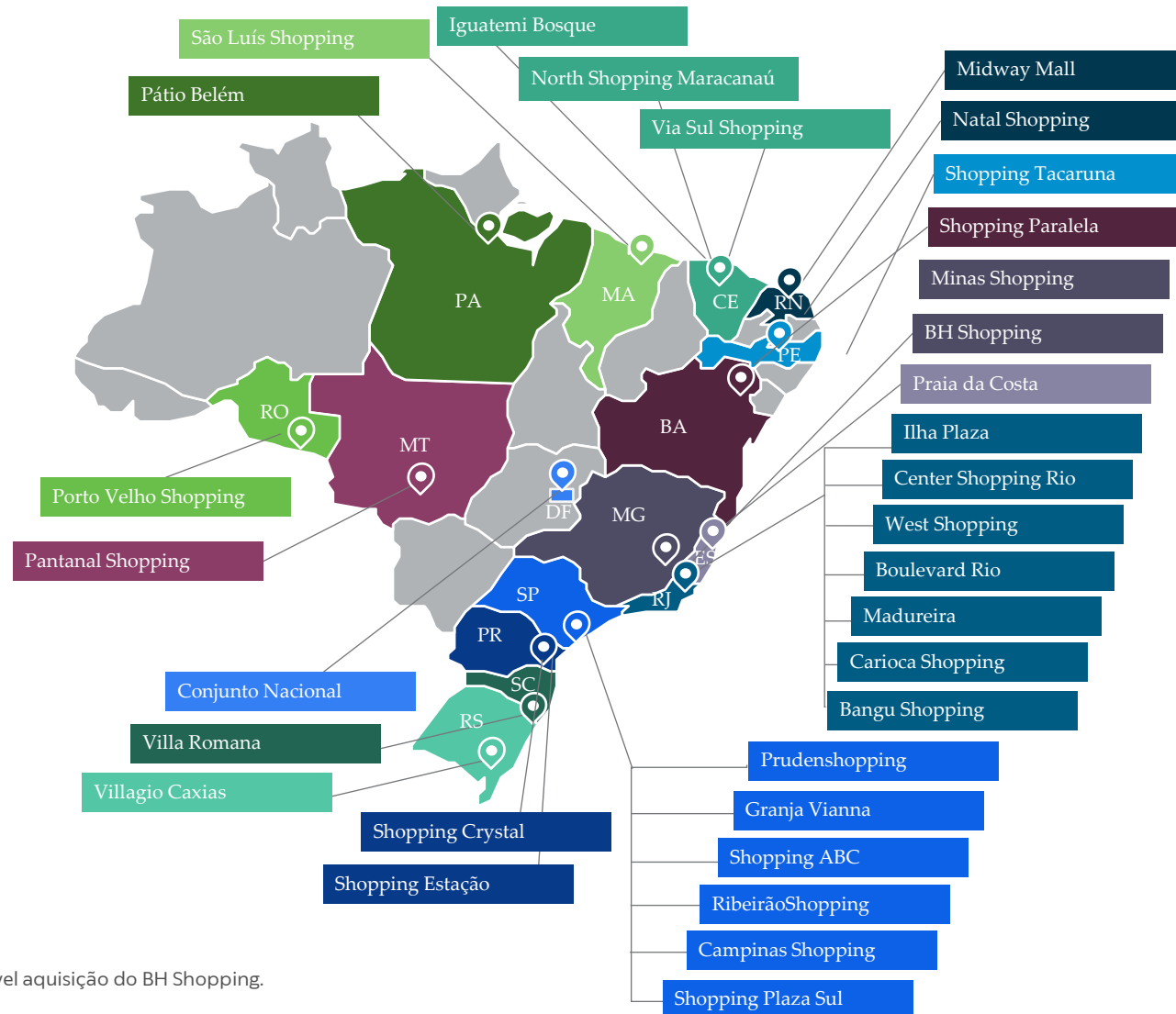
Ao final do primeiro semestre de 2026, o ativo já apresentava crescimento de 13,0% no NOI Caixa em relação ao mesmo período do ano anterior, reforçando nossa tese de aquisição de um ativo extremamente relevante em sua região e com amplo potencial de crescimento operacional. Trata-se de informação gerencial, não auditada, e o desempenho passado não representa indicativo de resultados futuros.



Midway Mall	
Localização	Natal, RN
Participação anterior	0,95%
Participação atual	12,43%
NOI Caixa 1S26	+13,0%

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Portfólio com 32 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 310 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas¹



Portfólio com 32 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 310 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Retorno consistente desde o IPO mesmo com cenário macro atual negativo

O Fundo obteve retorno total de 117,6% desde seu IPO, em outubro de 2017. No mesmo período¹, esse desempenho corresponde a 164% do retorno do IFIX. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo² desde o seu IPO foi de 116,8% representando 122% 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 31/07/2026

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

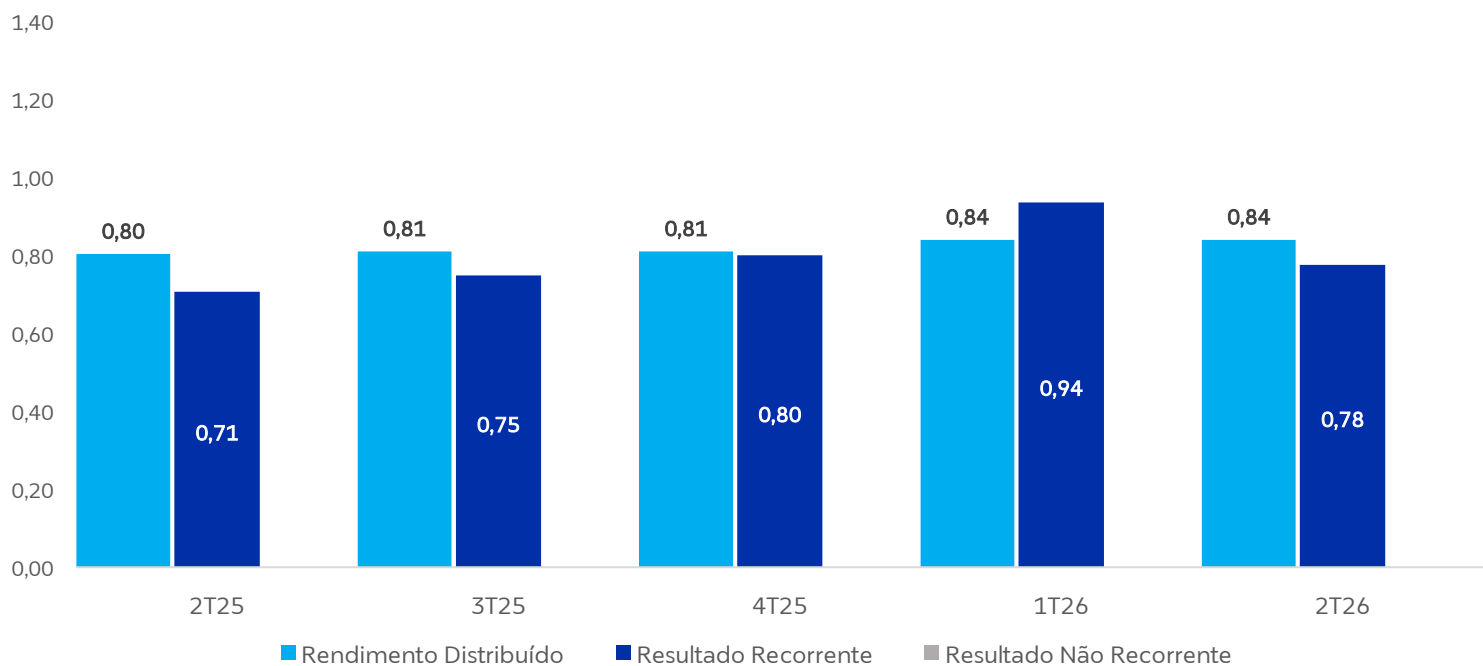
³ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Histórico de Distribuição

A distribuição de rendimentos média no últimos 12 meses terminados em julho foi de R\$ 0,83/cota, enquanto a geração de resultado média foi de R\$ 0,82/cota. O último rendimento divulgado, em julho, foi de R\$ 0,84/cota e o VISC ainda contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,89/cota, no final do mês. O Shopping Paralela FII ainda possui um resultado acumulado não distribuído de R\$ 10 milhões, equivalente a R\$ 0,35/cota². Somado ao resultado acumulado não distribuído do VISC, o total corresponde a R\$ 1,23/cota.

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



¹ Média Mensal

Fonte: Vinci Compass

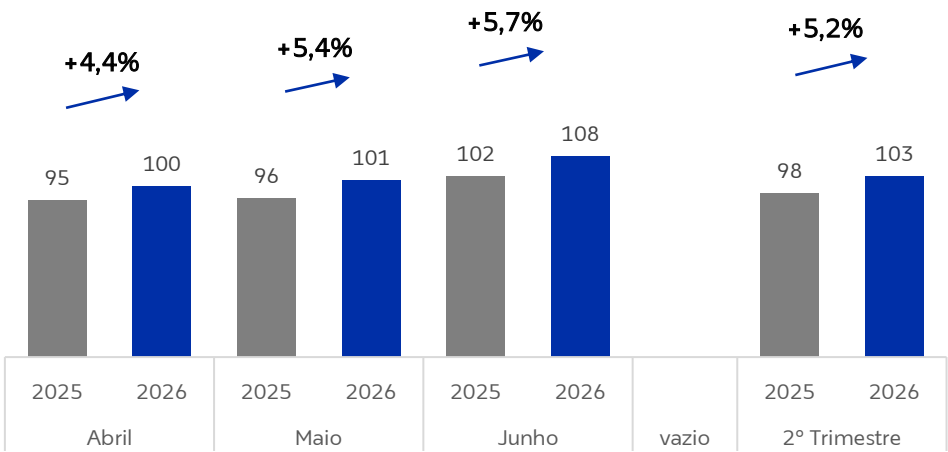
² Utilizando como base as cotas do VISC

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais - NOI Caixa/m²

Os shoppings apresentaram crescimento de 5,2% no seu NOI Caixa/m² no segundo trimestre de 2026, quando comparado com o mesmo período em 2025, replicando as participações que o Fundo detém hoje nos ativos. Os 10 principais shoppings¹, que representam cerca de 65% do NOI do portfólio, apresentaram um crescimento de 4,4%.

NOI Caixa/m² (R\$/m²)



Crescimento NOI Caixa/m² vs 2025						
Ativo	1T26	Abr	Mai	Jun	2T26	Ano
Prudenshopping	5,5%	3,3%	1,4%	7,8%	4,1%	4,9%
Porto Velho Shopping	6,1%	12,2%	-0,2%	-3,5%	2,3%	4,3%
Praia da Costa	7,6%	-1,1%	-0,4%	-8,6%	-3,4%	2,4%
Campinas Shopping	6,8%	2,6%	14,7%	8,6%	8,7%	7,7%
Shopping Paralela	6,2%	15,9%	2,0%	-4,4%	3,8%	5,0%
BH Shopping	-0,1%	-1,3%	-1,4%	18,6%	5,2%	3,9%
Pantanal Shopping	7,3%	2,0%	-5,7%	9,8%	1,8%	4,6%
Granja Vianna	4,4%	7,5%	8,6%	1,8%	5,8%	5,1%
Shopping Estação	9,1%	15,2%	12,8%	1,9%	9,9%	9,4%
North Shopping Maracanaú	12,3%	0,4%	9,7%	22,5%	11,1%	11,7%
Subtotal	6,7%	5,3%	3,6%	4,4%	4,4%	5,6%
Outros	2,1%	2,8%	8,8%	7,8%	6,5%	4,8%
VISC²	4,9%	4,4%	5,4%	5,7%	5,2%	5,3%

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

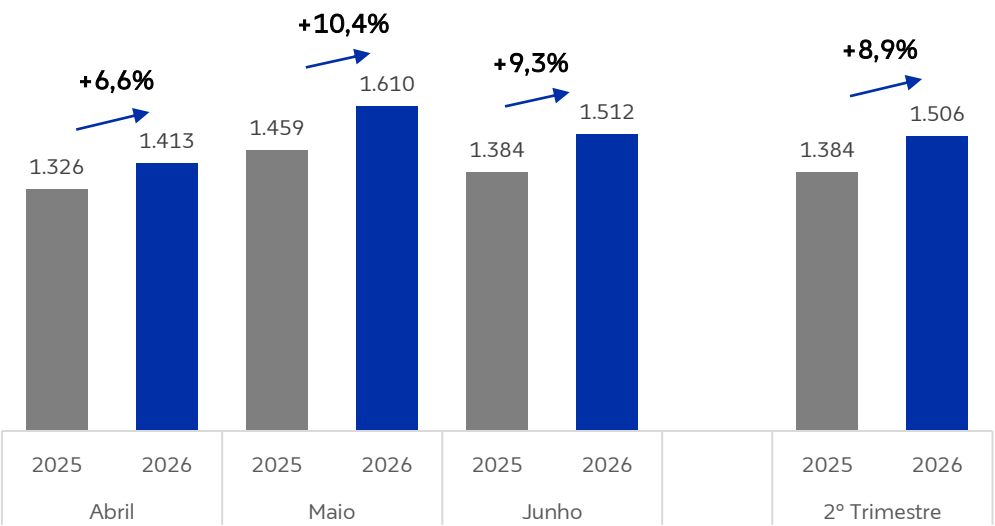
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais – Vendas/m²

Ao longo do segundo trimestre do ano, as vendas apresentaram crescimentos em todos os meses quando comparadas com o mesmo período em 2025. O portfólio do fundo apresentou crescimento de vendas de 8,9% no 2T26 quando comparamos com o 2T25, replicando as participações que o Fundo detém hoje nos ativos. Os 10 principais shoppings¹, que representam cerca de 65% do NOI do portfólio, apresentaram um crescimento de 10,8%.

Vendas/m² (R\$/m²)



Ativo	Crescimento Vendas/m² vs 2025					
	1T26	Abr	Mai	Jun	2T26	Ano
Prudenshopping	6,3%	-5,8%	5,6%	1,8%	0,6%	3,2%
Porto Velho Shopping	5,8%	19,6%	20,3%	18,9%	19,6%	12,9%
Praia da Costa	5,8%	4,9%	6,0%	3,5%	4,8%	5,3%
Campinas Shopping	8,9%	4,4%	19,7%	6,2%	10,3%	9,6%
Shopping Paralela	9,7%	3,4%	7,6%	7,6%	6,3%	7,9%
BH Shopping	8,1%	-1,3%	3,6%	4,0%	2,2%	3,5%
Pantanal Shopping	8,9%	81,9%	16,4%	109,2%	67,9%	39,5%
Granja Vianna	6,8%	1,1%	15,6%	1,1%	6,2%	6,4%
Shopping Estação	2,4%	-4,9%	3,8%	-2,1%	-1,0%	0,7%
North Shopping Maracanaú	11,6%	4,0%	11,8%	8,5%	8,3%	9,8%
Subtotal	7,3%	8,4%	10,8%	13,0%	10,8%	9,2%
Outros	5,2%	3,5%	9,6%	3,7%	5,6%	5,4%
VISC²	6,5%	6,6%	10,4%	9,3%	8,9%	7,7%

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

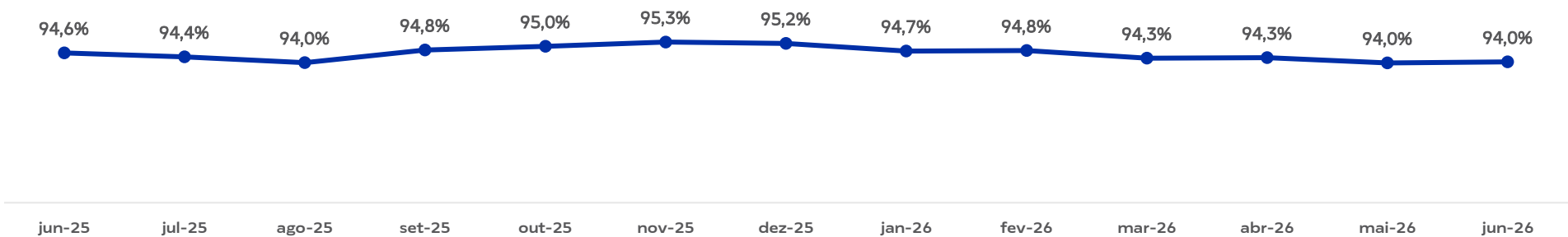
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Operacionais – Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação do fundo apresentou uma queda esperada em função da sazonalidade natural do setor no primeiro semestre do ano, recuando 1,2 ponto percentual em relação a dezembro e 0,6 ponto percentual em relação a junho de 2025.

Taxa de Ocupação



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

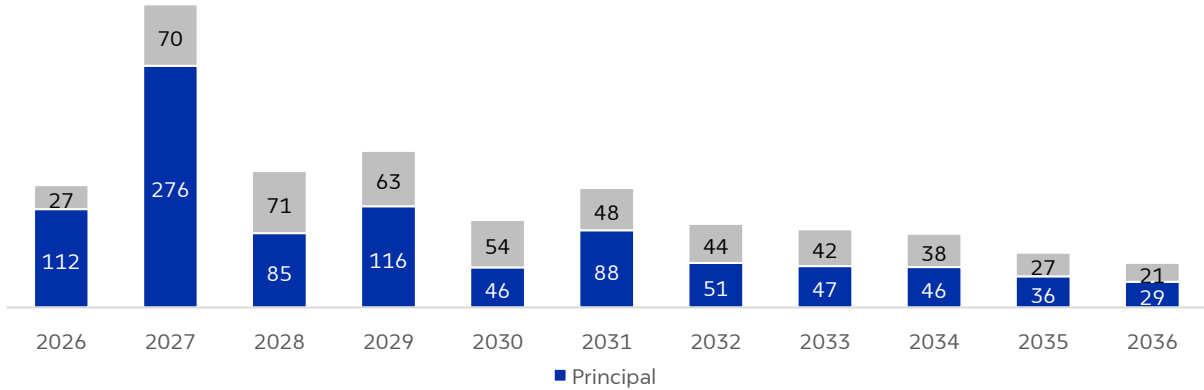
Em julho de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 1.172,8 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 152,0 milhões. O Fundo tem caixa para honrar suas obrigações até o primeiro semestre de 2027, já assumindo a projeção de investimentos a serem realizados nos ativos do Fundo.

Alavancagem

Obrigações	Taxa	Venc.	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	351.477	30%
Campinas Tranche 2 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/34	95.753	8%
BH Shopping 1ª Parcela	IPCA	mar/27	71.112	6%
BH Shopping 2ª Parcela	IPCA	set/27	71.112	6%
Midway Mall Longa (CRI)	CDI + 1,75%	fev/41	61.827	5%
BH Shopping IPCA (CRI)	IPCA + 8,92%	mar/41	60.510	5%
Shopping Paralela 1ª Parcela	IPCA	ago/26	60.387	5%
Shopping Paralela 2ª Parcela	IPCA	fev/27	60.387	5%
FII Paralela (CRI)	TR + 9,85% ³	mai/29	52.993	5%
BH Shopping DI Longa (CRI)	CDI + 1,75%	mar/41	42.121	4%
Midway Mall Curta (CRI)	CDI + 1,70%	fev/29	41.211	4%
BH Shopping DI Curta (CRI)	CDI + 1,10%	mar/31	40.092	3%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	32.936	3%
Midway Mall 1ª Parcela	IPCA	dez/26	25.015	2%
Midway Mall 2ª Parcela	IPCA	dez/27	25.015	2%
Midway Mall 3ª Parcela	IPCA	dez/28	25.015	2%
Midway Mall 4ª Parcela	IPCA	dez/29	25.015	2%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% ³	mai/29	12.069	1%
Tacaruna ⁴	100% CDI	N/A	8.209	1%
BH Shopping Expansão	IPCA	jun/28	7.688	1%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% ³	mar/27	2.864	0%
Total	-	-	1.172.808	100%

Alavancagem (R\$ mil)	jul/26
Aplicações Financeiras	152.045
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2026 ²	-112.385
Caixa Líquido ao Fim de 2026	39.660
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ²	-1.060.423
Recebimento parcelas de Vendas de Ativos	0
Alavancagem Líquida Total	-1.020.763

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 2026

² Parcela de principal das obrigações de aquisição de ativos corrigidas por IPCA

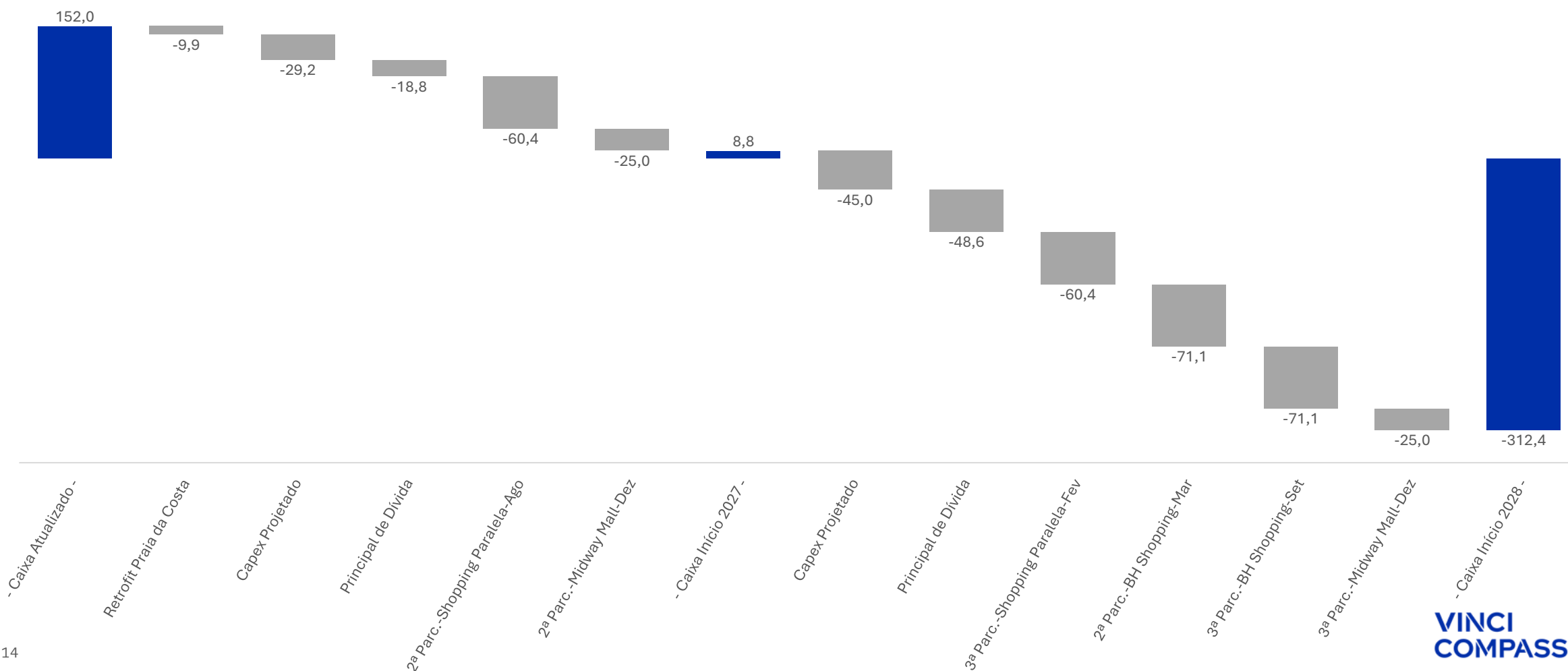
³ Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

⁴ Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

O Fundo dispõe de R\$ 152,0 milhões em caixa e apresenta uma projeção de despesas para 2026 de aproximadamente R\$ 143,3 milhões, considerando todas as obrigações a prazo descritas neste relatório.



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Resultado Financeiro Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Abril/26 (R\$ mil)	Mai/26 (R\$ mil)	Junho/26 (R\$ mil)	2T26	Δ 1T25(%)	2026	Δ 2025 (%)
Resultado Imóveis	27.585	29.580	33.840	91.005	21%	192.048	15%
Resultado Financeiro	-4.491	-4.403	-4.851	-13.745	174%	-23.400	251%
Receita Financeira	1.129	1.078	1.114	3.320	-51%	6.644	-61%
Despesa Financeira	-5.619	-5.481	-5.964	-17.065	45%	-30.044	26%
Taxa de Administração	-3.312	-2.987	-2.978	-9.277	10%	-18.378	10%
Administrador e Escriturador	-432	-412	-413	-1.257	12%	-2.424	8%
Gestor	-2.880	-2.575	-2.566	-8.020	10%	-15.954	11%
Outras Receitas/Despesas	-170	-211	-531	-913	102%	-2.291	113%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,68	0,76	0,88	2,33	10%	5,13	4%
Resultado Não Recorrente	0	0	0	0	0%	0	-100%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	0,00	-100%
Resultado Total	0,68	0,76	0,88	2,33	10%	5,13	-6%
Rendimentos a serem distribuídos	0,84	0,84	0,84	2,52	5%	5,04	5%
Distribuição sobre o Resultado (%)	123%	110%	95%	108%	-	98%	-

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1,09	0,93	0,85	1,09	-	0,80	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,16	-0,08	0,04	-0,19	-	0,09	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,93	0,85	0,89	0,89	-	0,89	-
+ Resultado Total Não Distribuído - FII Paralela	0,35	0,35	0,35	0,35	-	0,35	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final Consolidado	1,28	1,20	1,24	1,24	-	1,24	-

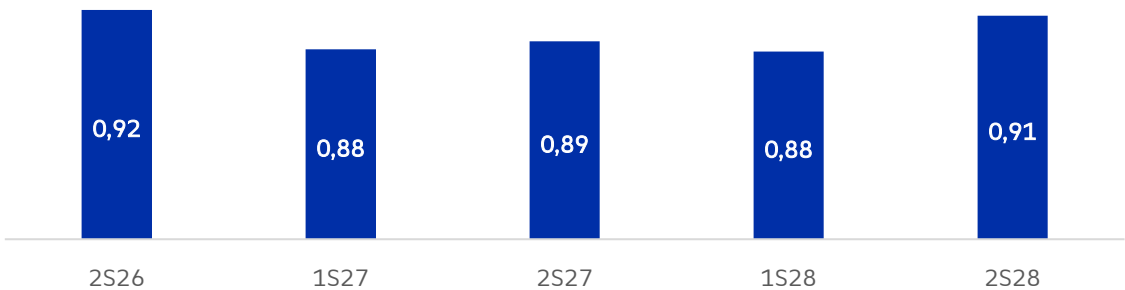
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Situação atual do Fundo

Premissas de resultado¹:

- Forecast baseado no atingimento dos orçamentos de NOI dos shoppings previstos para o ano de 2026.
- Crescimento real de 2,5% a.a. a partir de 2027.

Expectativa de Geração de Resultado Recorrente (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.

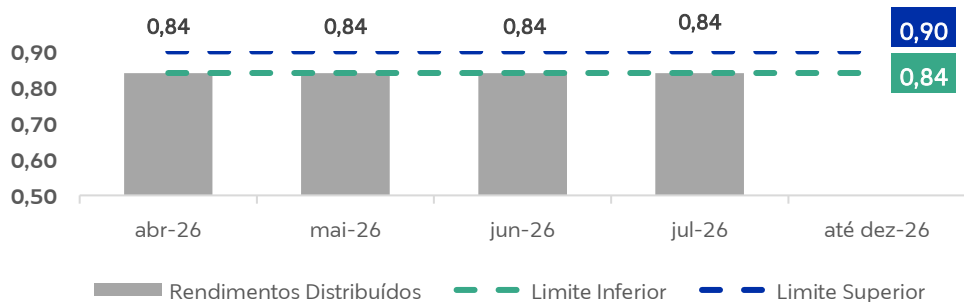
² Média Mensal

Composição da carteira VISC11	Julho/2026
Imóveis (R\$ '000)	4.362.916
FIIs (R\$ '000)	5.336
Caixa (R\$ '000)	146.709
Dívidas (R\$ '000)	-1.172.808
Contas a Pagar/Receber (R\$ '000)	-14.210
Patrimônio Líquido (R\$ '000)	3.327.943

Dívida Líquida (R\$ '000)	-1.020.763
Dívida Líquida/Imóveis	23,4%

Guidance 2026:

- A estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre R\$ 0,84 e R\$ 0,90/cota até dezembro de 2026.



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 small, open polygonal shape.

VINCI
COMPASS