



**VINCI
COMPASS**

Vinci Shopping Centers FII
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2026

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Atualizações sobre o desempenho do Fundo	4
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	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 (30-09-2026)

R\$ 102,16

Valor Patrimonial da Cota (30-09-2026)

R\$ 115,79

Quantidade de Cotas

28.828.640

Número de Cotistas (30-09-2026)

346.772

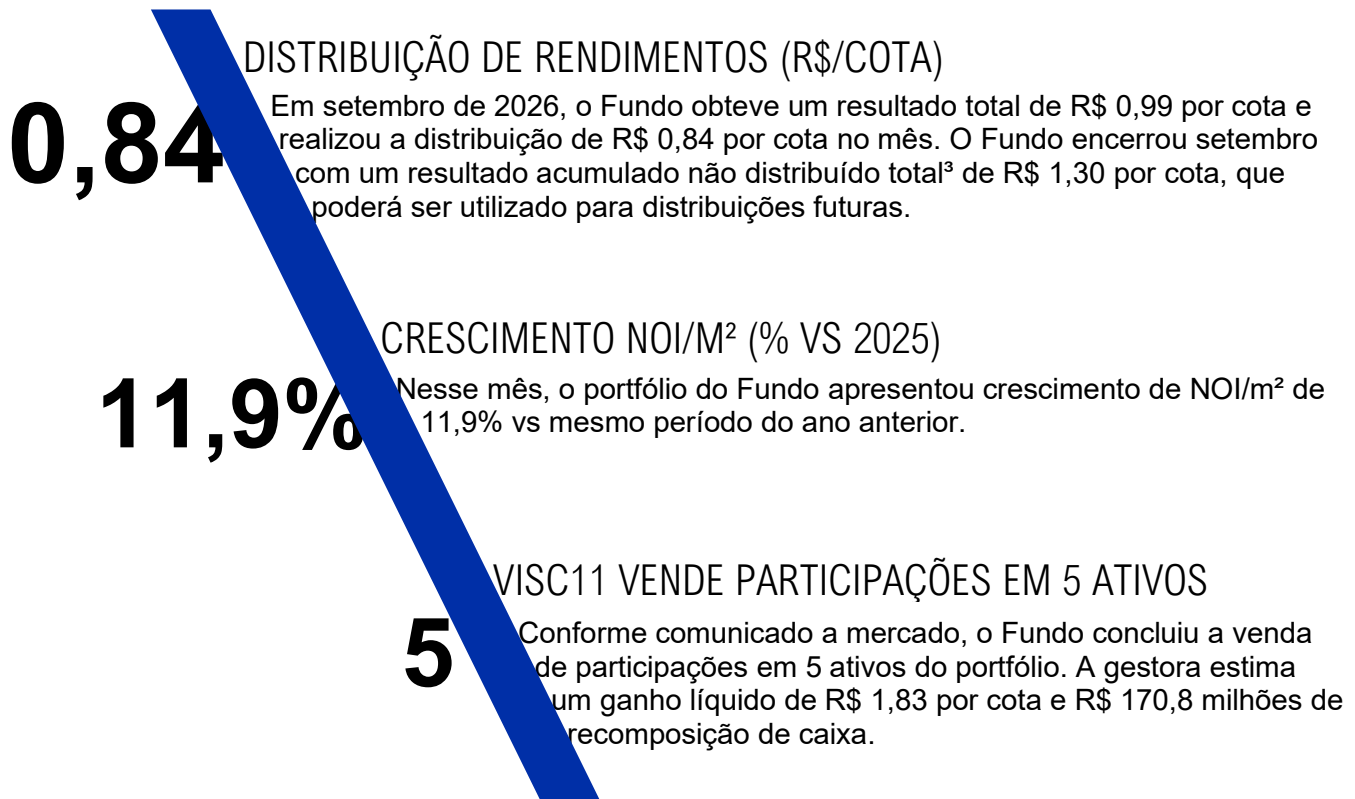
Taxa de Administração²

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 O resultado acumulado de R\$ 1,30 por cota inclui o resultado acumulado mantido no Shopping Paralela FII na base de cotas do Fundo.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Nos Estados Unidos, o cenário ficou mais difícil de interpretar, ainda que sem sinais de recessão iminente: a atividade cresce perto de 2% ao ano, mas o mercado de trabalho oscila entre leituras fracas e fortes, e o desemprego, em torno de 4,1%, convive com sinais de menor aperto, como a desaceleração salarial. A inflação segue incomodando, já que o núcleo do PCE permanece acima de 3%, pressionado pelo choque do petróleo ligado ao conflito no Irã, o que levou o Fed a subir os juros em setembro e sinalizar nova alta. Esse movimento está concentrado mais na elevação do juro real (acima de 2,8%) do que em desancoragem de expectativas, refletindo um déficit fiscal persistente de cerca de 6% do PIB.

No Brasil, o cenário passa a depender muito mais da interação entre política fiscal, eleição e câmbio do que da inflação corrente. A política monetária segue extremamente contracionista, com juro real de um ano próximo de 10%, bem acima do neutro estimado em torno de 5%. Esse aperto foi necessário porque a política fiscal estimulou a demanda em 2023 e 2024, obrigando o Banco Central a concentrar sozinho o esforço de desinflação. Desde o fim de 2024, o déficit primário convergiu para perto de zero, mas o ano eleitoral reacendeu a sazonalidade de gastos e a incerteza fiscal adiante. O ponto central é que déficit primário zero não estabiliza a dívida pública: seria necessário um superávit de 2% a 2,5% do PIB para conter uma trajetória que já subiu de cerca de 71% para perto de 82,5% do PIB. A boa notícia é a arrecadação crescente ligada ao petróleo e ao pré-sal. A grande questão é se esses recursos serão gastos, limitando o espaço de corte de juros, ou usados para reduzir a dívida, liberando o Banco Central para afrouxar a política monetária de forma mais significativa. A eleição pesa diretamente nessa equação: a média móvel das pesquisas mostra Flávio Bolsonaro ligeiramente à frente de Lula no segundo turno, com margem estreita, enquanto a avaliação do governo, na casa dos 30-35% de ótimo/bom, historicamente é insuficiente para garantir a reeleição. A atividade já desacelera, o que ajuda a inflação de serviços a ceder mesmo com desemprego baixo.

No câmbio, o quadro é mais favorável. A balança comercial acumula superávit próximo de US\$ 84 bilhões, mais de 4% do PIB, sustentado por exportações de commodities resilientes às tarifas americanas, com destaque para o petróleo, que já se aproxima de US\$ 70 bilhões nos últimos doze meses e pode caminhar para US\$ 100 bilhões à medida que a produção avança dos atuais 4,5 milhões de barris por dia para cerca de 5,1 milhões em 2031. Diferentemente da soja, concentrada em poucos meses, o petróleo gera fluxo cambial recorrente ao longo do ano, tornando o Real estruturalmente mais resiliente. Com câmbio mais estável, atividade mais fraca e o fiscal como variável decisiva, o Brasil caminha para uma bifurcação clara. A continuidade de uma política fiscal expansionista limita o ciclo de queda de juros e o upside dos ativos locais. Já um ajuste fiscal relevante, usando parte da receita do pré-sal para reduzir a dívida, poderia destravar queda mais expressiva da Selic, valorização da bolsa e uma moeda estruturalmente mais forte.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em setembro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,84/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,99/cota. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,96/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\$ 1,30/cota.

O portfólio do Fundo apresentou crescimento de 11,9% no NOI caixa por m², enquanto as vendas por m² apresentaram um crescimento de 8,6% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior.

As vendas das mesmas lojas (SSS) e o aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentaram respectivamente, um crescimento de 2,3% e 4,6% em comparação ao mesmo mês do ano anterior. Além disso, os níveis de desconto e inadimplência líquida ficaram ambos no mesmo patamar de 1,8%, demonstrando uma boa saúde financeira dos lojistas e a taxa de ocupação do Fundo encerrou o mês de agosto em 93,9%.

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

VISC11 vende participações em 5 ativos do portfólio

Conforme comunicado ao mercado divulgado em 18/09/2026, o Fundo celebrou, em 17/09/2026, o compromisso de compra e venda de frações ideais detidas em 5 shopping centers do portfólio, pelo montante total de R\$ 257,1 milhões.

Shopping	Localização	Participação no Ativo Vendida	Participação do VISC Remanescente
Prudenshopping	Presidente Prudente, SP	12%	88%
North Shopping Maracanaú	Maracanaú, CE	15%	85%
Granja Vianna	Cotia, SP	14%	35%
Natal Shopping	Natal, RN	10%	20%
Plaza Sul	São Paulo, SP	5%	0%

O preço será pago da seguinte forma:

- R\$ 35,0 milhões à vista, pago na data de assinatura.
- R\$ 167,1 milhões por meio de compensação com a integralização de cotas subscritas pelo Fundo na 7ª emissão do PMLL11, ao preço de R\$ 117,28 por cota.
- Duas parcelas de R\$ 27,5 milhões cada, com vencimento em 12 e 18 meses e correção pelo IPCA.

A transação representa um cap rate de 7,9% sobre o resultado dos ativos nos últimos 12 meses. Considerando a cotação do PMLL11 em 14/09/2026, a Gestora estima um ganho de capital líquido de aproximadamente R\$ 52,7 milhões, equivalente a R\$ 1,83 por cota.

O Fundo já recebeu a parcela à vista de R\$ 35,0 milhões e as cotas do PMLL11 referentes à 7ª emissão. O resultado não recorrente de setembro já contempla o ganho de capital proporcional à parcela à vista recebida. O ganho remanescente será reconhecido à medida que as parcelas a prazo forem recebidas e as cotas do PMLL11 forem alienadas ou gerarem rendimentos.

A operação deve contribuir com cerca de R\$ 170,8 milhões para a recomposição do caixa do Fundo e reduz suas obrigações líquidas em 18%, para R\$ 841 milhões. Dessa forma, o Fundo reforça sua liquidez para honrar as parcelas remanescentes de aquisição do BH Shopping e do Midway Mall, em linha com sua estratégia de reciclagem de portfólio.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

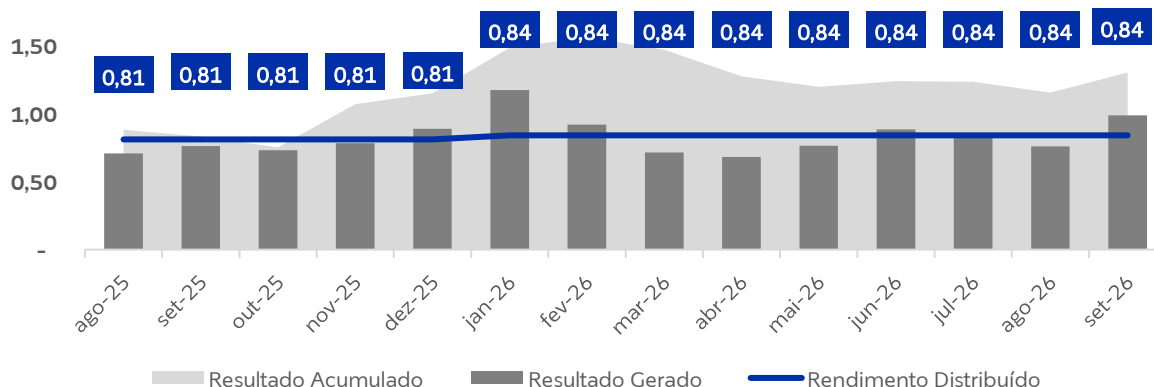
O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 28.475 mil, o equivalente a R\$ 0,99/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 31.869 mil, o equivalente a R\$ 1,11/cota. O Fundo distribuiu em setembro o rendimento de R\$ 0,84/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 27.541 mil, o equivalente a R\$ 0,96/cota. O Shopping Paralela FII ainda possui um resultado acumulado não distribuído de R\$ 10.000 mil, equivalente a R\$ 0,35/cota. Somado ao resultado acumulado não distribuído do VISC, o total corresponde a R\$ 1,30/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	Setembro 2026 (R\$ mil)	Setembro 2026 (R\$/cota)	Acumulado 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	31.869	1,11	0,98	0,78
Resultado Financeiro	-10.514	-0,36	-0,13	-0,03
Receita Financeira	454	0,02	0,03	0,07
Despesa Financeira	-10.967	-0,38	-0,16	-0,10
Taxa de Administração	-2.964	-0,10	-0,10	-0,10
Administrador e Escriturador	-408	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.556	-0,09	-0,08	-0,09
Outras Despesas do Fundo	-457	-0,02	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	10.541	0,37	-	0,04
Resultado Total	28.475	0,99	0,82	0,69
Rendimentos a serem distribuídos	24.216	0,84	0,84	0,69

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	23.282	0,81
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	4.259	0,15
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final VISC	27.541	0,96
+ Resultado Total Não Distribuído-FII Paralela	10.000	0,35
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final Consolidado	37.541	1,30

SETEMBRO 2026

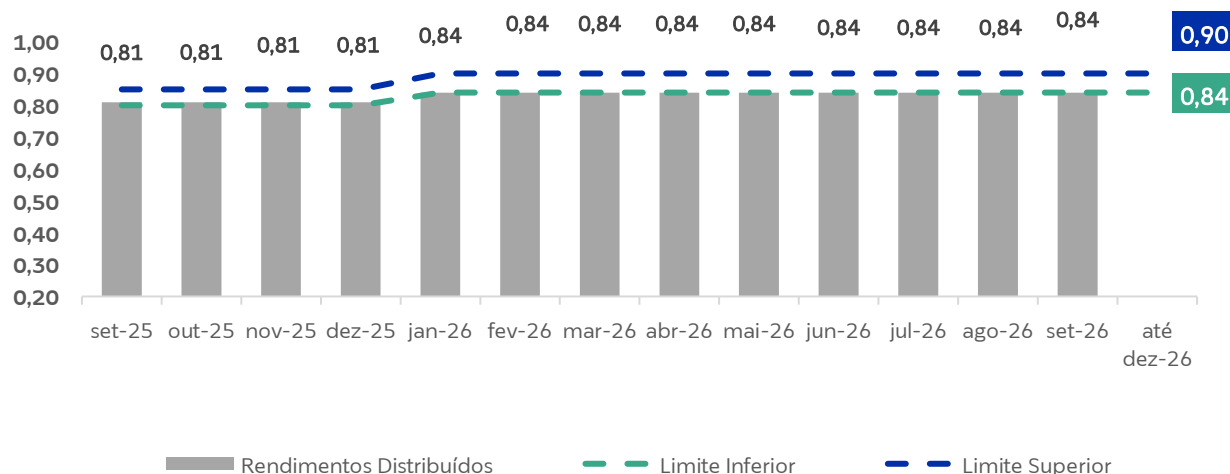
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

A estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre 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)



Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 26	Acumulado 2026	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	101,96	108,23	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	102,16	102,16	102,16	102,16
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	0,2%	-5,6%	-13,0%	2,2%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	6,9%	25,7%	115,1%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,0%	1,3%	12,7%	117,2%
IFIX ³	-0,2%	-0,5%	17,5%	68,7%
IBOVESPA ⁴	5,0%	15,6%	62,0%	150,8%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	0,2%	-5,6%	-13,0%	1,7%
Rendimentos e Outros	0,8%	6,9%	25,7%	115,1%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	1,0%	1,3%	12,7%	116,8%
CDI Líquido ⁶	0,9%	9,0%	37,4%	100,0%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro cotada na B3 a R\$ 102,16, um crescimento de 0,2% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou um retorno de 1,0% no mês, equivalente a 1,2 ponto percentual acima da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 117,2%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 68,7%. 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 116,8% representando 116,8% 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 as emissões 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).

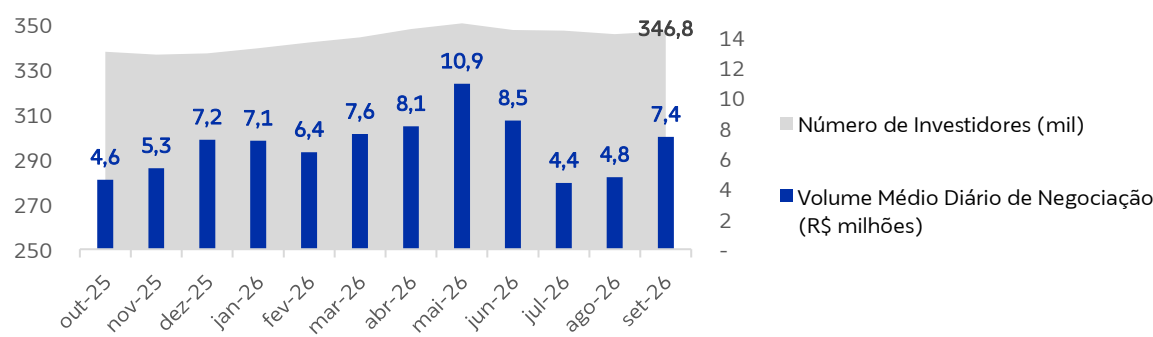
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	2.969.350
Número de Cotistas	346.772
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	7.402
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5%

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 346.772 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\$ 7,4 milhões, o que representou um giro equivalente a 5% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação

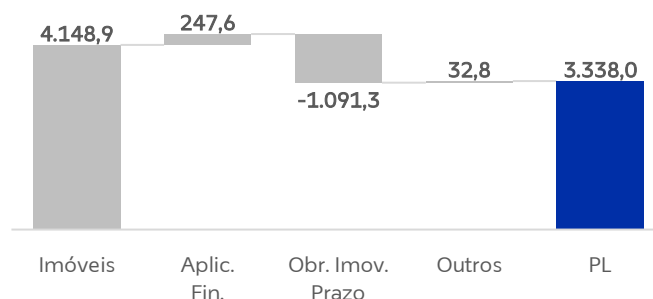


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 3,3 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 4,1 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 247,6 milhões, dos quais R\$ 95,5 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 152,1 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.

Portfolio ³	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	4.148,9 ¹	143,9
Aplicações Financeiras	247,6	8,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-1.091,3	-37,9
Outros	32,8	1,1
Patrimônio Líquido	3.338,0	115,8

Fonte: Administrador



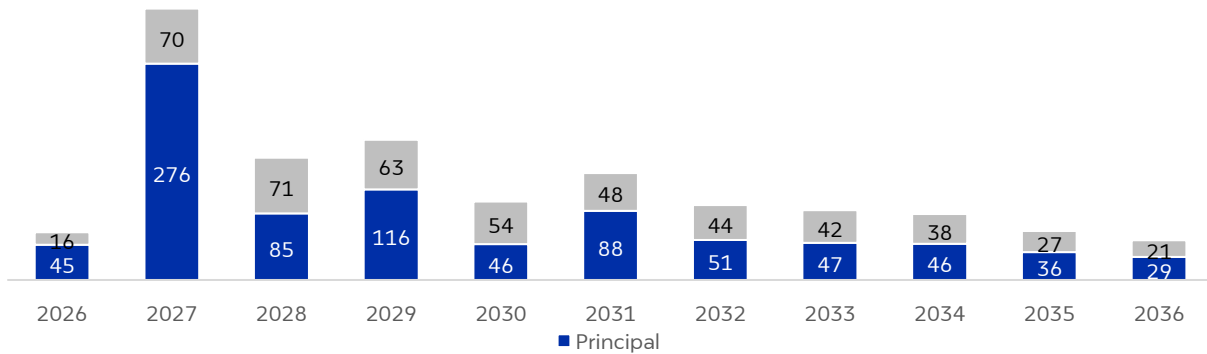
Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R\$ 1.091,3 milhões, considerando as parcelas a pagar do Shopping Paralela FII, Midway Mall e do BH Shopping. Em setembro, o Fundo realizou o pré-pagamento de R\$ 12,7 milhões do CRI Portfólio Ancar, atrelado a um dos ativos vendidos na transação com o PMLL11. Considerando as aplicações financeiras, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 843,7 milhões.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	2110682465	IPCA + 6,25%	set/36	333.120	31%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	94.393	9%
BH Shopping 1ª Parcela	-	IPCA	mar/27	71.111	7%
BH Shopping 2ª Parcela	-	IPCA	set/27	71.111	7%
Midway Mall Longa (CRI)	26A4622450	CDI + 1,75%	fev/41	62.550	6%
BH Shopping IPCA (CRI)	26C4372538	IPCA + 8,92%	mar/41	60.581	6%
Shopping Paralela 2ª Parcela	-	IPCA	fev/27	60.235	6%
FII Paralela (CRI)	15E0135588	TR + 9,85%	mai/29	50.814	5%
BH Shopping DI Longa (CRI)	26C4369733	CDI + 1,75%	mar/41	43.165	4%
Midway Mall Curta (CRI)	26A4486402	CDI + 1,70%	fev/29	41.692	4%
BH Shopping DI Curta (CRI)	26C4367437	CDI + 1,10%	mar/31	40.066	4%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	32.564	3%
Midway Mall 1ª Parcela	-	IPCA	dez/26	24.994	2%
Midway Mall 2ª Parcela	-	IPCA	dez/27	24.994	2%
Midway Mall 3ª Parcela	-	IPCA	dez/28	24.994	2%
Midway Mall 4ª Parcela	-	IPCA	dez/29	24.994	2%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85%	mai/29	11.573	1%
Tacaruna ¹	-	100% CDI	N/A	8.389	1%
BH Shopping Expansão	-	IPCA	jun/28	7.688	1%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40%	mar/27	2.273	0%
Total		-	-	1.091.299	100%

¹ Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores
Relatório de Desempenho Mensal - Setembro 2026 | Vinci Compass

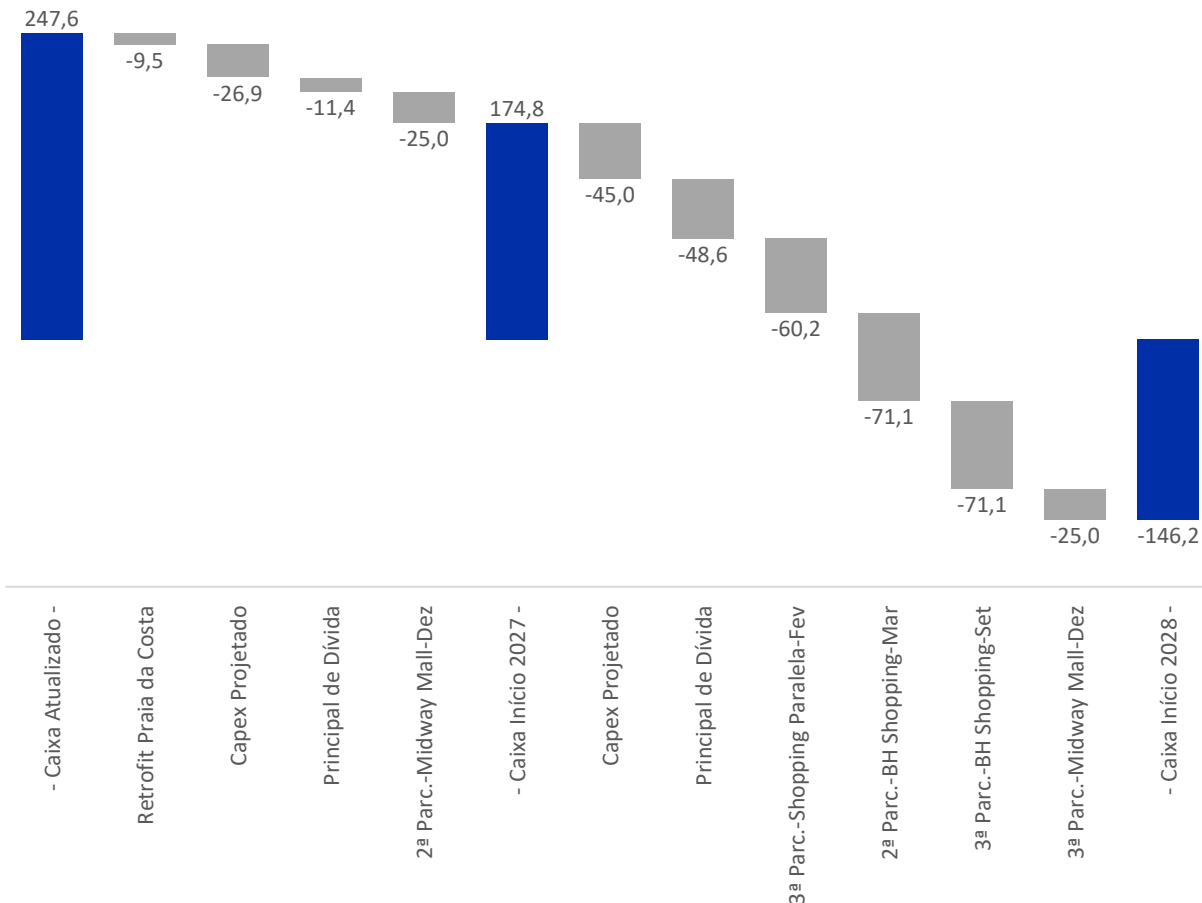
SETEMBRO 2026

Cronograma obrigações a prazo do Fundo (R\$ mm)¹



Projeção de Consumo de Caixa do Fundo

O Fundo dispõe de R\$ 247,6 milhões em caixa e apresenta uma projeção de despesas para 2026 de aproximadamente R\$ 72,8 milhões, considerando todas as obrigações a prazo descritas neste relatório. A gestão está focada em gerar liquidez com o objetivo de proporcionar maior conforto de caixa para os próximos anos, por meio da venda de ativos e de uma nova emissão de cotas, sem descartar, contudo, a possibilidade de alavancagem.



¹ Posições do Shopping Paralela FII foram consolidadas como se fossem investimentos diretos do VISC11, a fim de refletir de forma mais fiel a realidade

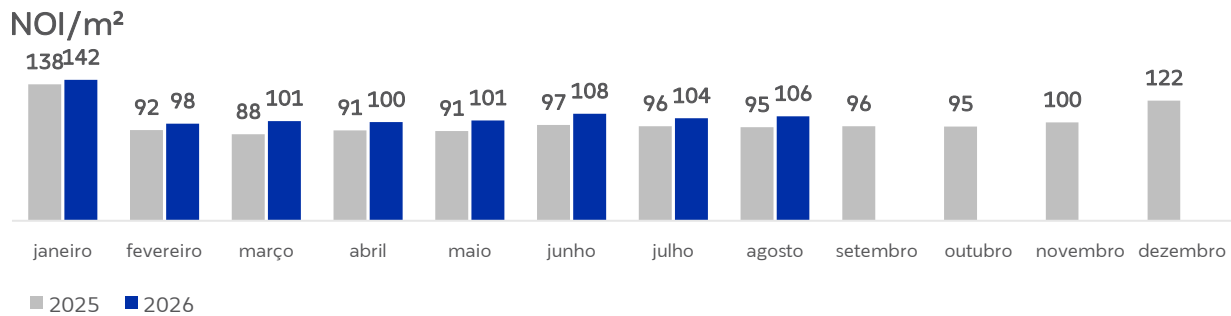
Indicadores Operacionais

Abaixo apresentamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao **mês de agosto de 2026**.

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa/m² de agosto foi de R\$ 106/m², um crescimento de 11,9% quando comparado com o mesmo período em 2025. Quando consideramos as participações atuais que o Fundo detém replicadas para o período de comparação, o NOI Caixa apresentou crescimento de 7,7%.

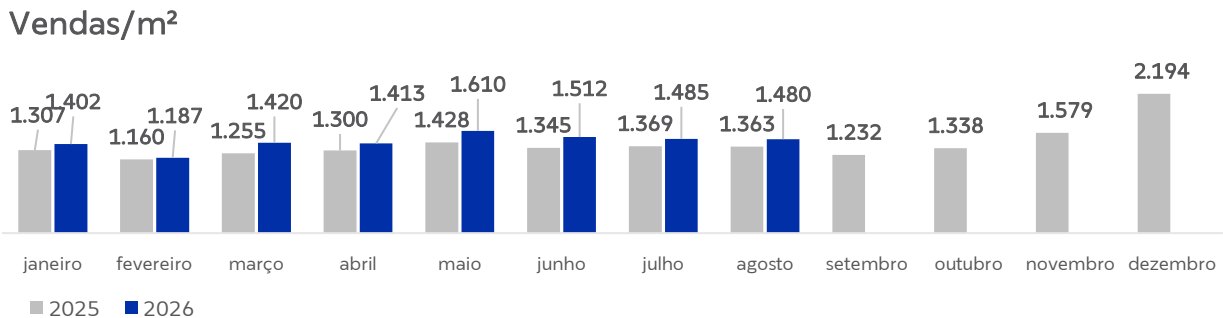
	Agosto 26	% (2026 x 2025)	Acumulado do Ano	% (2026 x 2025)
NOI Total (R\$ MM)	32,9	18,2%	262,5	17,0%
NOI Total / m²	106	11,9%	844	10,8%



Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.480/m², um crescimento de 8,6% quando comparado com o mesmo período em 2025. Considerando as participações atuais que o Fundo detém replicadas para o período de comparação, as vendas totais apresentaram crescimento de 7,1%.

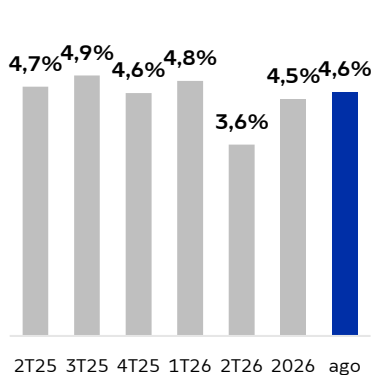
	Agosto 26	% (2026 x 2025)	Acumulado do Ano	% (2026 x 2025)
Vendas Totais (R\$ MM)	460,5	14,7%	3.517,9	17,1%
Vendas Totais / m²	1.480	8,6%	11.304	10,8%



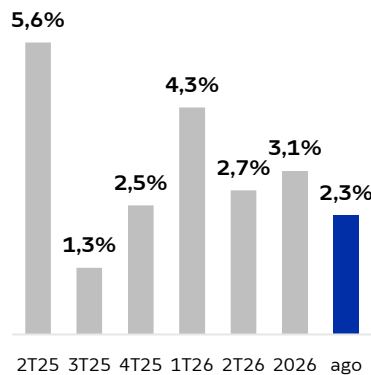
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de agosto apresentaram crescimento de 4,6%, 2,3% e 3,3%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

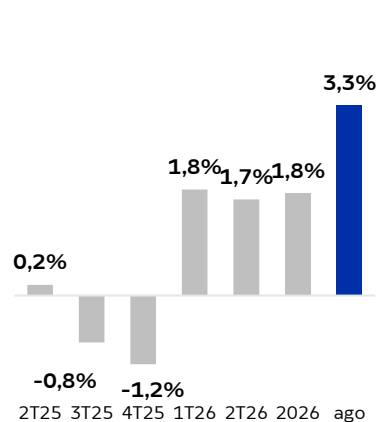
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

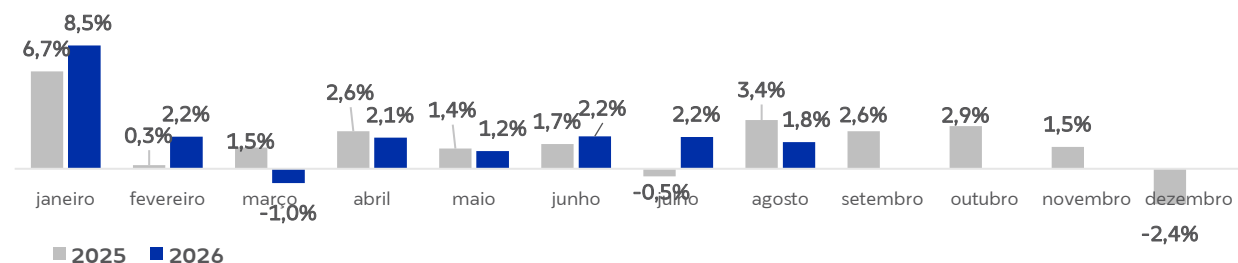


Fluxo de Veículos (%)



Inadimplência Líquida

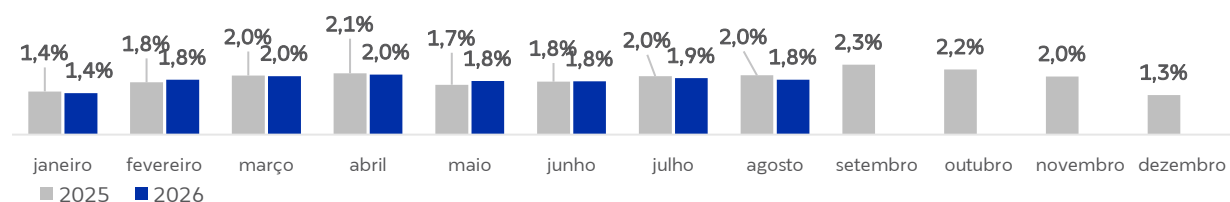
A inadimplência líquida do mês de agosto foi de aproximadamente 1,8%, uma queda de 1,5 pontos percentuais comparado ao mesmo período do ano anterior.



Descontos

Os descontos atingiram 1,8% do faturamento total do portfólio, uma queda de 0,2 ponto percentual comparado ao mesmo período do ano anterior.

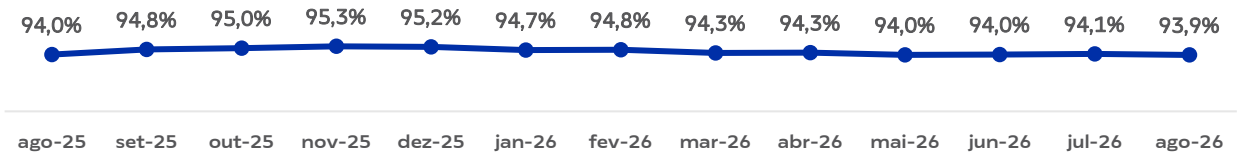
Descontos



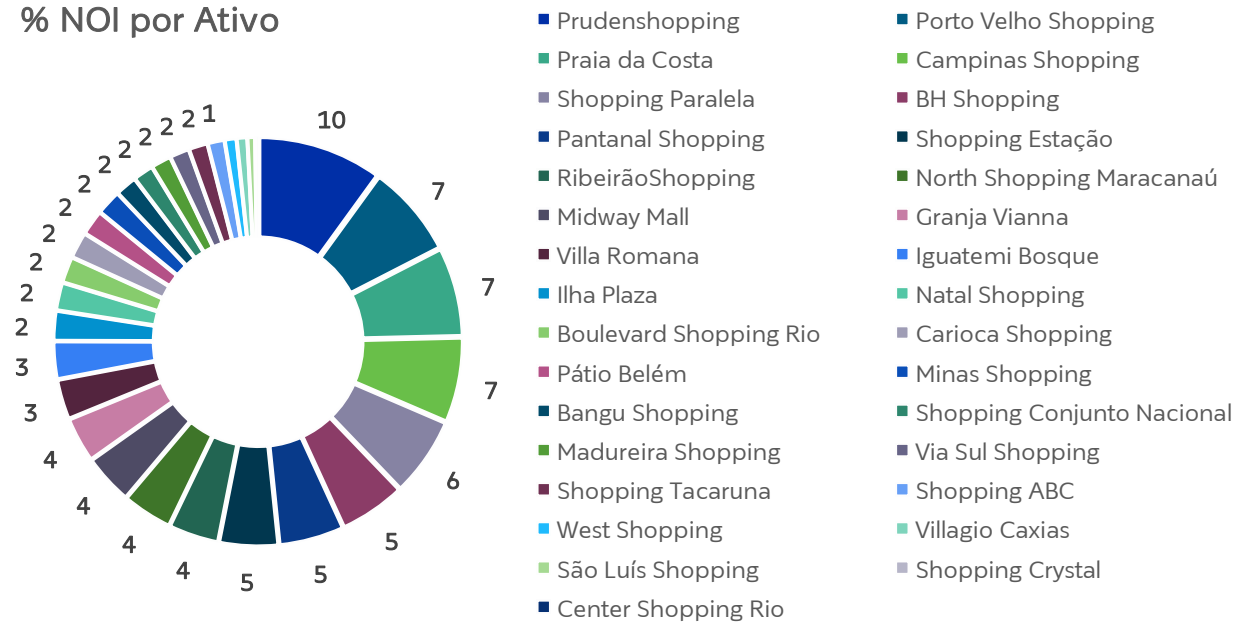
Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,9%, uma queda de 0,1 ponto percentual quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

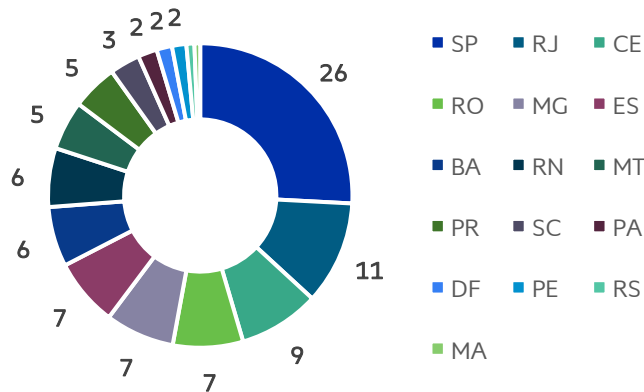
Taxa de Ocupação



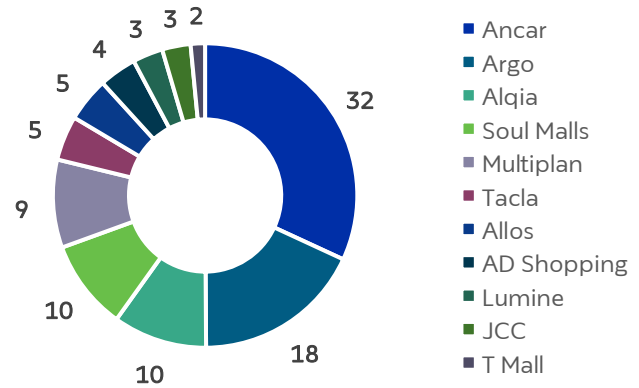
% NOI por Ativo



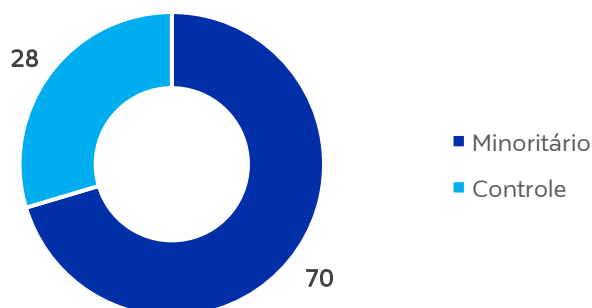
% NOI por Estado



% 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 292 mil m² de ABL própria.

Prudenshopping



Localização:
Pres. Prudente, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 32.758
Inauguração: 1990
Stake VISC: 88,0%
% NOI VISC¹: 10,0%

Porto Velho Shopping



Localização:
Porto Velho, RO
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 43.123
Inauguração: 2008
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 7,5%

Shopping Praia da Costa



Localização:
Vila Velha, ES
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 40.304
Inauguração: 2002
Stake VISC: 98,7%
% NOI VISC¹: 7,2%

Campinas Shopping



Localização:
Campinas, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 34.165
Inauguração: 1994
Stake VISC: 55,0%
% NOI VISC¹: 6,8%

Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm: Alqia
ABL Total (m²): 40.139
Inauguração: 2009
Stake VISC: 36,3%
% NOI VISC¹: 6,4%

BH Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: Multiplan
ABL Total (m²): 47.474
Inauguração: 1979
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 5,3%

Pantanal Shopping



Localização:
Cuiabá, MT
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 46.415
Inauguração: 2004
Stake VISC: 23,1%
% NOI VISC¹: 5,2%

Shopping Estação



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Tacla
ABL Total (m²): 30.568
Inauguração: 1997
Stake VISC: 35,0%
% NOI VISC¹: 4,7%

RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan
ABL Total (m²): 74.881
Inauguração: 1981
Stake VISC: 13,2%
% NOI VISC¹: 4,0%

North Shopping Maracanaú



Localização:
Maracanaú, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 20.119
Inauguração: 2003
Stake VISC: 85,0%
% NOI VISC¹: 4,0%

¹ calculado de acordo com o orçamento dos shoppings para 2026.

Midway Mall



Localização:
Natal, RN
Adm: Ancar
ABL Total (m²): 67.796
Inauguração: 2005
Stake VISC: 12,4%
% NOI VISC¹: 4,0%

Villa Romana Shopping



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 26.883
Inauguração: 2007
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 3,2%

Shopping Ilha Plaza



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 22.003
Inauguração: 1992
Stake VISC: 34,4%
% NOI VISC¹: 2,4%

Carioca Shopping



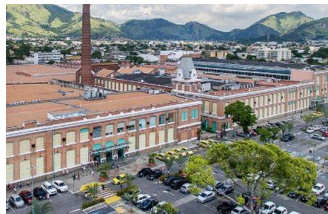
Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Allos
ABL Total (m²): 36.287
Inauguração: 2001
Stake VISC: 15,0%
% NOI VISC¹: 2,1%

Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 20.862
Inauguração: 1993
Stake VISC: 21,5%
% NOI VISC¹: 2,0%

Bangu Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Allos
ABL Total (m²): 57.889
Inauguração: 2007
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 1,7%

Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Alqia
ABL Total (m²): 30.659
Inauguração: 2010
Stake VISC: 35,0%
% NOI VISC¹: 3,6%

Shopping Iguatemi Bosque



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: JCC
ABL Total (m²): 90.076
Inauguração: 1982
Stake VISC: 6,0%
% NOI VISC¹: 3,0%

Natal Shopping



Localização:
Natal, RN
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 28.394
Inauguração: 1992
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 2,2%

Shopping Boulevard



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 27.622
Inauguração: 1996
Stake VISC: 40,0%
% NOI VISC¹: 2,1%

Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: Ancar
ABL Total (m²): 46.768
Inauguração: 1991
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2,0%

Shopping Conjunto Nacional



Localização:
Brasília, DF
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 36.302
Inauguração: 1971
Stake VISC: 6,0%
% NOI VISC¹: 1,6%

Madureira Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 36.585
Inauguração: 1989
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 1,6%

Via Sul Shopping



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 25.572
Inauguração: 2008
Stake VISC: 45,0%
% NOI VISC¹: 1,6%

Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 49.872
Inauguração: 1997
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 1,5%

Shopping ABC



Localização:
Santo André, SP
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 47.134
Inauguração: 1996
Stake VISC: 7,3%
% NOI VISC¹: 1,3%

West Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 46.253
Inauguração: 1997
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 0,9%

Shopping Villagio Caxias



Localização:
Caxias do Sul, RS
Adm: Allos
ABL Total (m²): 29.666
Inauguração: 1996
Stake VISC: 8,2%
% 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: 0,6%

Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.241
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0,1%

Center Shopping Rio



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 16.201
Inauguração: 2001
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 0,1%

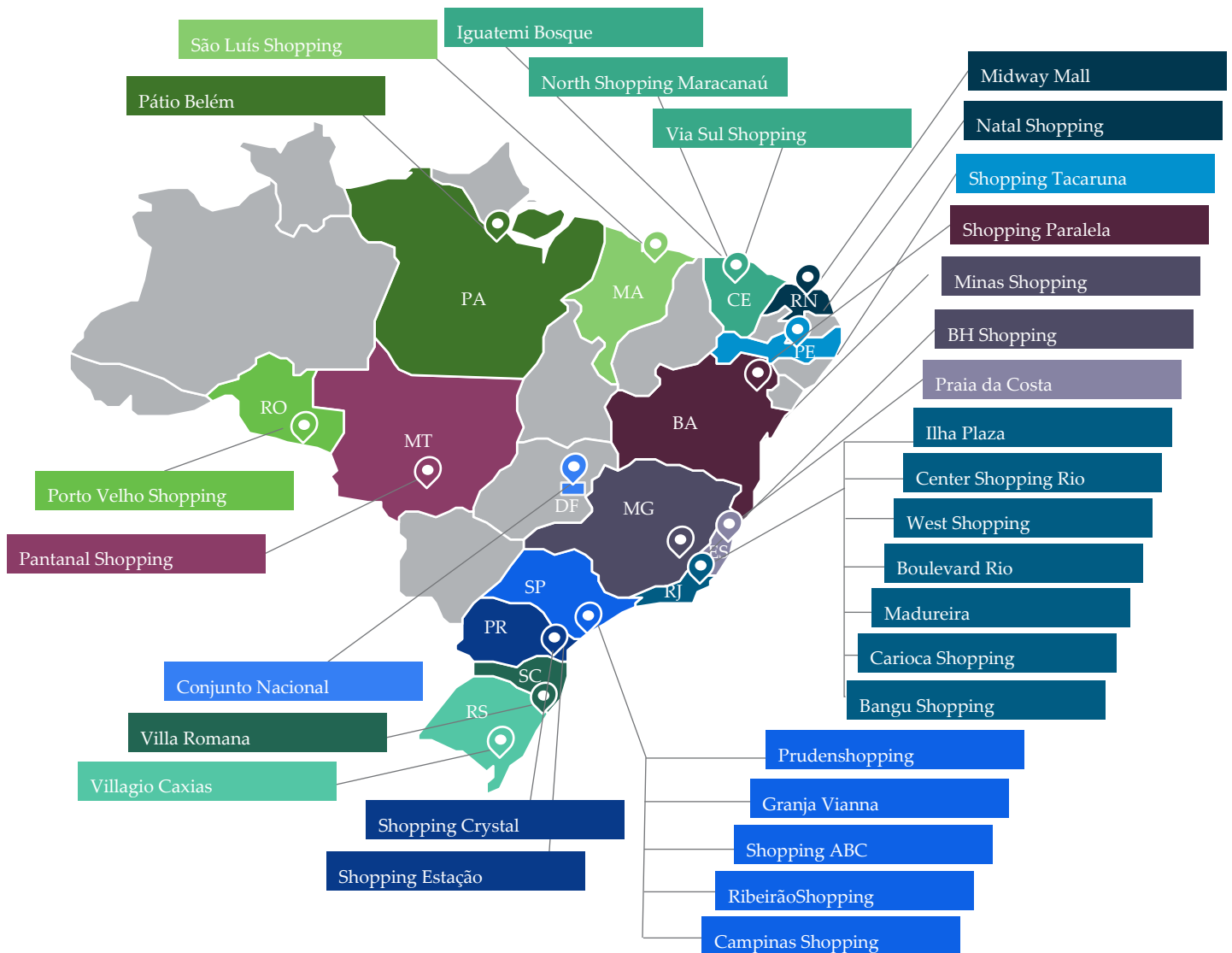
¹ calculado de acordo com o orçamento dos shoppings para 2026.

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2026

VINCI
COMPASS



Glossário

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

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

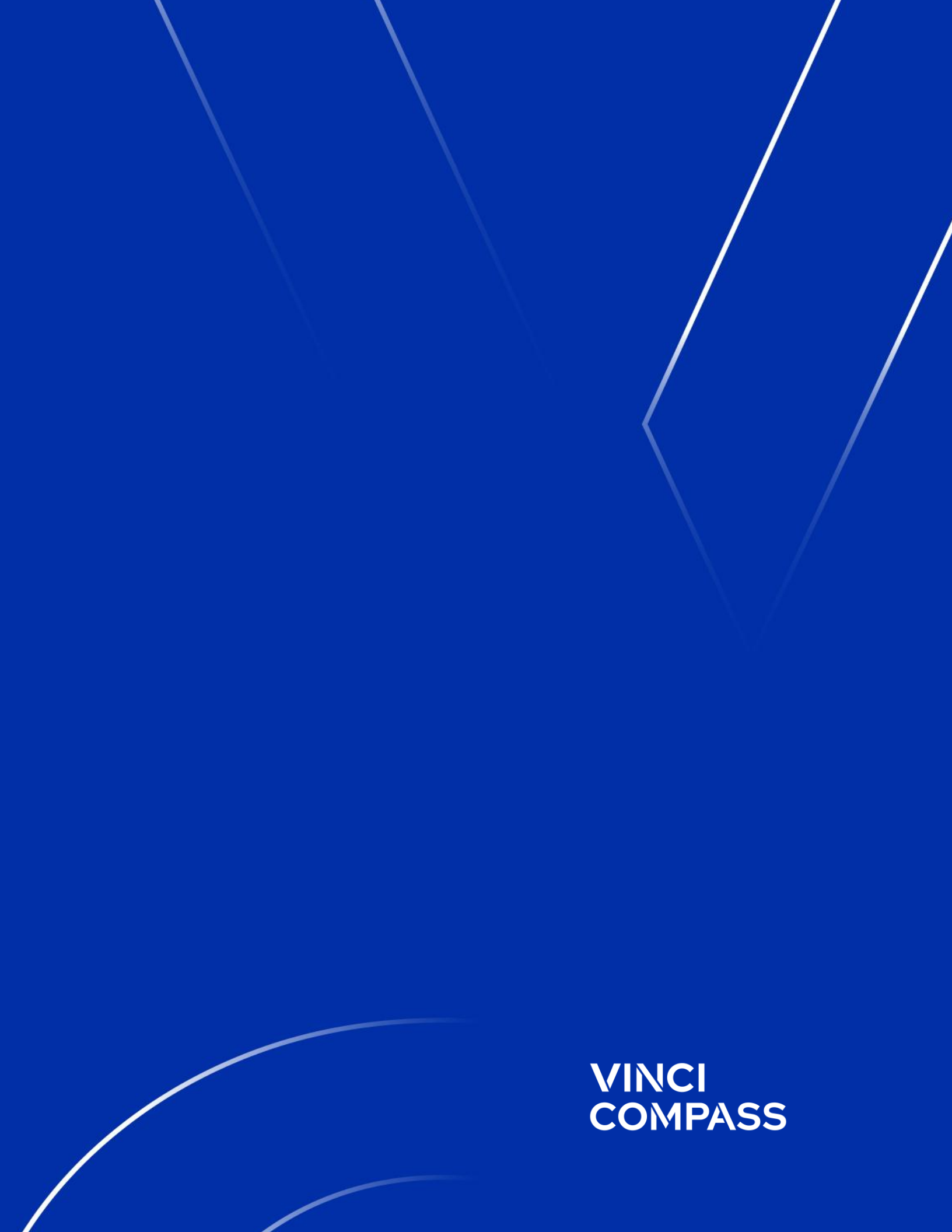
+55 (21) 2159-6222

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**