Vinci Shopping Centers FII
VISC11

Relatório de Resultados Trimestrais – 3T26

VINCI COMPASS

Panorama do Ciclo de Transações 2026

Retrospectiva do Ciclo de Transações

Em 12 meses, 2 aquisições de ativos dominantes e 3 vendas envolvendo participações em 13 shoppings



Racional do ciclo de transações

1 Eficiência do portfólio

Concentração em ativos dominantes e de maior produtividade, com melhora de NOI/m², vendas/m² e ocupação, e redução das obrigações líquidas do Fundo.

2 Monetização de ativos maduros

Participações adquiridas há muitos anos, que perderam relevância relativa no portfólio e acumulam ganho de capital a ser destravado.

3 Saída de ativos desafiadores

Ativos de operação mais complexa e com baixa representatividade no resultado, cuja venda simplifica a gestão e libera capital para ativos de maior qualidade.

4 Administrador como sócio

Com a Argoplan, a parcela do NOI vinda de shoppings cujo administrador também é sócio do ativo passa de 58% para 82%, reforçando o alinhamento de interesses.

VINCI COMPASS

Midway Mall | Aquisição concluída em dezembro de 2025 e julho de 2026

Entrada no principal shopping de Natal (RN), com parceiros que adquiriram 100% do ativo: ~R$ 100 mm à vista e ~R$ 100 mm em 4 parcelas anuais IPCA (dez/26–dez/29)



Localização	**Natal, RN**
Inauguração	**2005**
Administração	**Ancar**
ABL	**67.796 m²**
Ocupação 2025	**99,1%**
NOI 2026 orçado	**R$ 138,0 mm**

Estrutura do investimento

12,43%
Participação adquirida no ativo

R$ 200,0 mm
Desembolso total, com parcelas a prazo corrigidas pelo IPCA

R$ 100,0 mm
Parcela à vista

R$ 0,03/cota
Incremento no resultado médio mensal (próx. 12 meses)

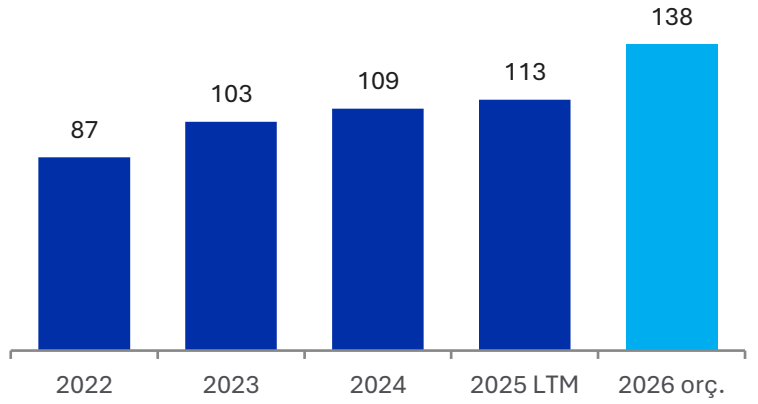
Racional

- Ativo dominante em Natal: 1º em localização, 14 âncoras, NOI/m² 33% acima do 2º colocado
- Compra de ativo que era administrado por empresa familiar, com upside de crescimento
- Incremento estimado de R$ 0,03/cota no resultado médio mensal (próx. 12 meses)

Securitização (R$ 98,0 mm)

Série	Curta	Longa
Valor	R$ 39,2 mm	R$ 58,8 mm
Prazo	3 anos	15 anos
Taxa	**CDI + 1,70%**	**CDI + 1,75%**
Carência	Principal: 3 anos; juros: 50% por 12 meses	Principal: 3 anos; juros: 50% por 12 meses

NOI do ativo (R$ mm)



VINCI COMPASS

BH Shopping | Aquisição de 10% concluída em março de 2026

Entrada em ativo icônico, entre os principais shoppings do Brasil, com preço parcelado e parcela à vista integralmente securitizada – yield médio estimado de 11,3% nos três primeiros anos



Localização	**Belo Horizonte, MG**
Inauguração	**1979**
Administração	**Multiplan**
ABL	**47.474 m²**
Participação VISC	**10%**

Termos da transação

10%
Participação adquirida no ativo

R$ 285 mm
Preço total, corrigido pelo IPCA desde a assinatura

R$ 138,8 mm
Parcela à vista, paga em 27/03/2026

11,3%
Yield médio estimado nos 3 primeiros anos

Racional

- Ativo da Multiplan, com uma das maiores vendas/m² da companhia
- 3º ativo em receita de locação da Multiplan em 2025 (10,6% do total)
- Ativo dominante, com fluxo de NOI previsível

Securitização (R$ 138,8 mm)

Série	DI Curta	DI Longa	IPCA
Valor	R$ 40,0 mm	R$ 40,0 mm	R$ 58,8 mm
Prazo	5 anos	15 anos	15 anos
Taxa	**CDI + 1,10%**	**CDI + 1,75%**	**IPCA + 8,92%**
Carência	Principal: 5 anos; sem multa de pré-pagamento	Principal: 3 anos; juros: 100% por 24 meses	Principal: 3 anos

Curiosidade

O símbolo da Multiplan

O logo da companhia é inspirado no trevo viário que fica ao lado do BH Shopping, o primeiro shopping desenvolvido pela Multiplan.



VINCI COMPASS

Venda de 5 Ativos – Patria Malls (PMLL11)

Assinatura em 17/09/2026 | Preço de R$ 257,1 milhões | Cap rate de 7,9%

Participações alienadas

Shopping	Localização	% vendida	% remanescente após a venda
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%

Estrutura de pagamento

Parcela	R$ milhões	Condição
À vista	35,0	Em moeda corrente na Data de Assinatura
Cotas PMLL11	167,1	Compensação na 7ª emissão do PMLL11 (R$ 117,28/cota)
12 meses	27,5	Em moeda corrente, corrigida pelo IPCA
18 meses	27,5	Em moeda corrente, corrigida pelo IPCA
Total	**257,1**	

A realização das cotas de PMLL11 deve ocorrer de forma gradual e sem prazo predeterminado, compatibilizando a monetização com condições de mercado e liquidez.

R$ 52,7 mm — **Ganho de capital líquido**
R$ 1,83/cota

7,9% — **Cap rate**
Últimos 12 meses

R$ 170,8 mm — **Recomposição de caixa**
Após pré-pagamentos

R$ 841 mm — **Obrigações líquidas**
Redução de 18%

Sensibilidade do ganho ao preço de venda do PMLL11

Preço (R$/cota)	Var. vs. mercado	Ganho (R$ mm)	Ganho (R$/cota)
118,44	+15,0%	74,7	2,59
113,29	+10,0%	67,3	2,34
108,14	+5,0%	60,0	2,08
102,99	**0,0%**	**52,7**	**1,83**
97,84	-5,0%	45,3	1,57
92,69	-10,0%	38,0	1,32
87,54	-15,0%	30,6	1,06

Linha destacada: cenário-base, com cotação de fechamento do PMLL11 em 14/09/2026 (R$ 102,99/cota). O ganho é reconhecido no caixa à medida do recebimento das parcelas, da alienação das cotas ou de seus rendimentos.

Fonte: Comunicado ao Mercado de 18/09/2026; B3. Ganho líquido das despesas financeiras antecipadas pelo pré-pagamento de obrigações vinculadas aos ativos alienados. Obrigações líquidas de aplicações financeiras (incluindo cotas de PMLL11) e de parcelas a receber. Estimativas da Gestora, que não constituem promessa ou garantia de resultado.

VINCI COMPASS

Venda de 7 Ativos – Tivio Opportunities II Malls IPCA FII

Assinatura em 27/10/2026 | Preço de R$ 477,4 milhões | Cap rate de 7,6%

Participações alienadas

Shopping	Localização	% vendida	% remanescente
Prudenshopping	Presidente Prudente, SP	12,0%	76,0%
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%
Via Sul Shopping	Fortaleza, CE	45,0%	0,0%
West Shopping	Rio de Janeiro, RJ	7,5%	0,0%

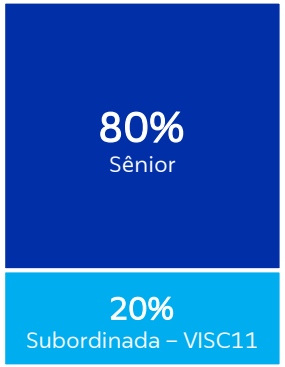
Participações em processo de alienação

Shopping	Localização	% vendida	% remanescente
Shopping Tacaruna	Recife, PE	10,0%	0,0%
Shopping Crystal	Curitiba, PR	17,5%	0,0%

Estrutura de pagamento

Parcela	R$ milhões	Condição
À vista (50%)	238,7	Em moeda corrente na Data de Assinatura
6 meses (20%)	95,5	Em moeda corrente, corrigida pelo IPCA
12 meses (20%)	95,5	Em moeda corrente, corrigida pelo IPCA
60 meses (10%)	47,7	Em moeda corrente, corrigida pelo IPCA
Total	**477,4**	

Estrutura do FII Comprador (captação de R$ 503,0 milhões)



VISC11 subscreveu 100% das cotas subordinadas e mantém exposição à performance dos ativos alienados

Subordinação mínima de 10% do patrimônio líquido do FII Comprador

Excedente do rendimento sênior retido nos 3 primeiros anos, podendo ser distribuído ao VISC11 a partir do 4º ano

Prazo de 5 anos + 1, com recompra pelo VISC11 de ativos remanescentes na prorrogação

TIR nominal alvo da subordinada: 12% a.a.

R$ 101 mm	**Cotas subordinadas** Subscritas pelo VISC11
R$ 28 mm	**Ganho de capital líquido** R$ 0,98/cota
R$ 371 mm	**Recomposição de caixa** Após pré-pagamentos
7,6%	**Cap rate** Últimos 12 meses

Fonte: Fato Relevante de fechamento da venda à Tivio; Relatório de Desempenho Mensal de outubro/2026. Ganho, caixa e cap rate consideram o direito de preferência do Tacaruna e a venda do Crystal. Ganho líquido das despesas financeiras antecipadas pelo pré-pagamento de obrigações vinculadas. Estimativas da Gestora.

VINCI COMPASS

Retorno para o Cotista

Da aquisição de cada participação até o recebimento da venda, frações vendidas ao PMLL11 e ao Tivio Malls FII geraram TIR de 10,5% a.a.

Frações vendidas (PMLL11 + Tivio)

1,65x
MOIC

10,5%
TIR a.a.

Destaque: Prudenshopping (adquirido em 2019)

~3,7x
MOIC dos 24% vendidos

~25%
TIR a.a.

Participações vendidas nas transações concluídas

Shopping	Localização	% vendida	% remanescente
Prudenshopping	Presidente Prudente, SP	24,0%	76,0%
North Shopping Maracanaú	Maracanaú, CE	15,0%	85,0%
Granja Vianna	Cotia, SP	29,0%	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	30,0%	0,0%
Via Sul Shopping	Fortaleza, CE	45,0%	0,0%
West Shopping	Rio de Janeiro, RJ	7,5%	0,0%
Plaza Sul	São Paulo, SP	5,0%	0,0%

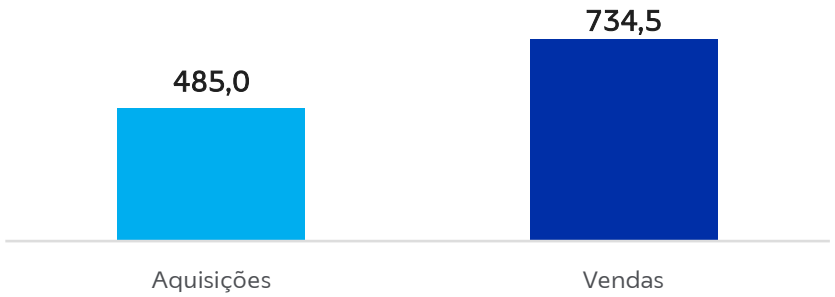
O Prudenshopping segue como o ativo de maior representatividade no NOI do VISC11.
Estimativas da Gestora, que não constituem promessa ou garantia de resultado.

VINCI COMPASS

Efeito das Transações Concluídas

Vendas ao PMLL11 e ao Tivio Malls FII e aquisições do Midway Mall e do BH Shopping, sem considerar Tacaruna, Crystal e Argoplan

Volume das transações concluídas (R$ milhões)



Efeitos no Fundo

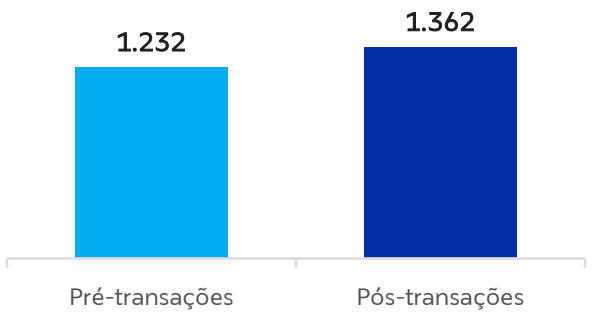
+10,6%
NOI Caixa/m² do portfólio
pré vs. pós-transações

-48%
Obrigações líquidas
de R$ 1.026 mm para R$ 530 mm

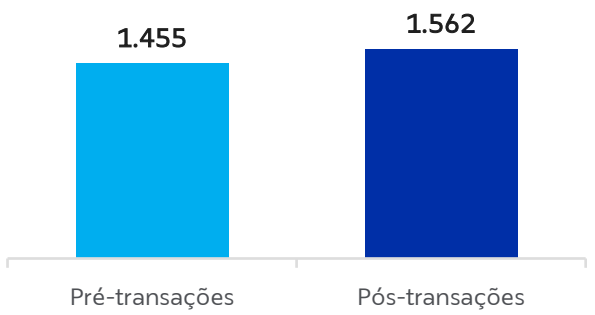
1,65x
MOIC das frações vendidas
TIR de 10,5% a.a.

Indicadores operacionais – Portfólio pré vs. pós-transações concluídas (PMLL11 e Tivio)

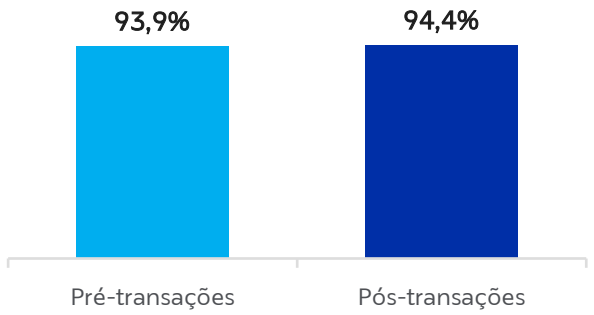
NOI Caixa/m² ano (R$)
+10,6%



Vendas/m² mês (R$)
+7,4%



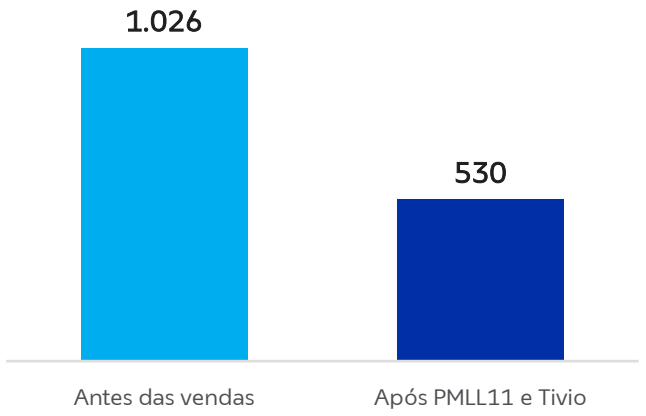
Taxa de ocupação (%)
+0,5 p.p.



Obrigações e Horizonte de Caixa

Obrigações líquidas reduzidas em 48%, para R$ 530 milhões, e liquidez para cumprir as obrigações até o primeiro semestre de 2029

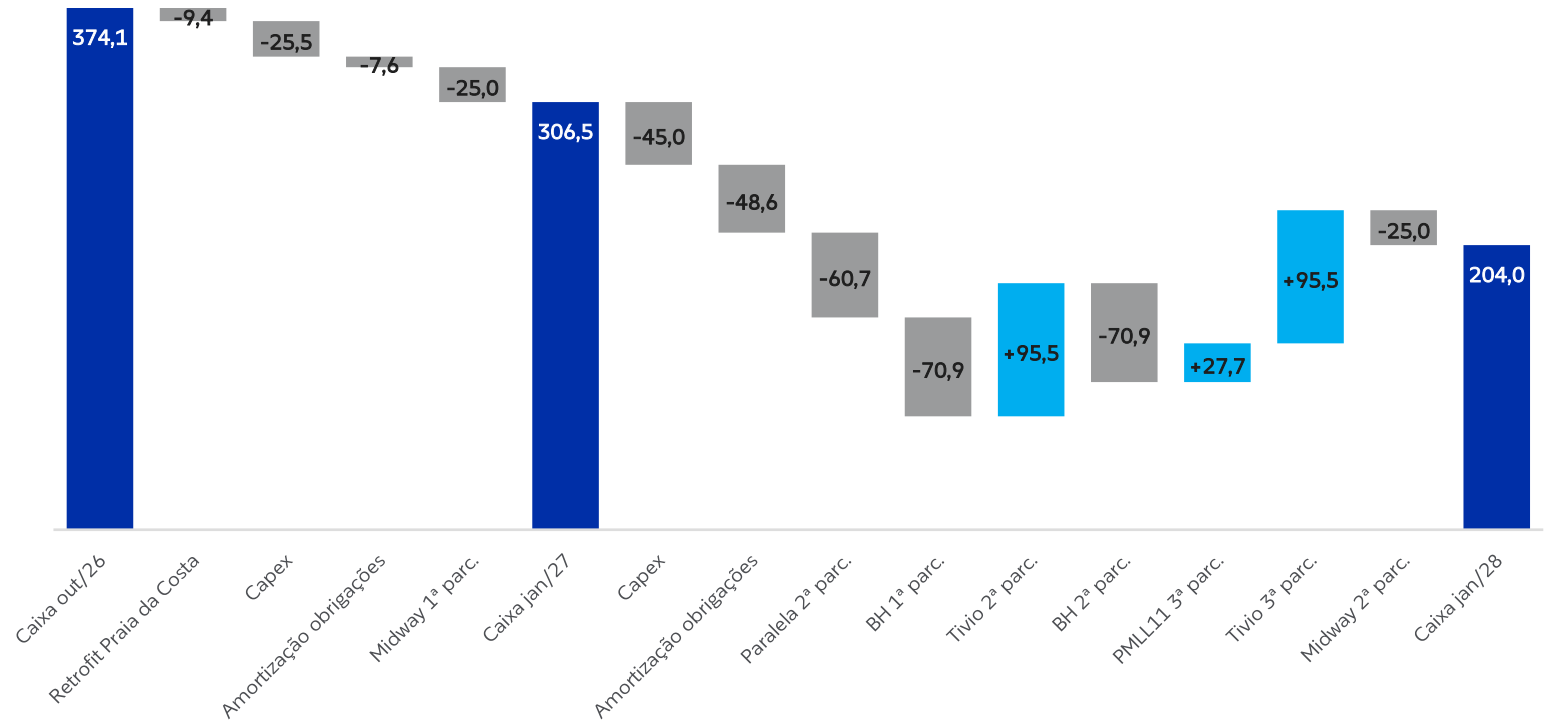
Obrigações líquidas (R$ milhões)



14%
Obrigações líquidas / total de ativos

R$ 64 mm
Pré-pagamento de obrigações vinculadas

Projeção de consumo de caixa (R$ milhões)



Obrigações líquidas não incluem as vendas do Shopping Tacaruna e do Shopping Crystal, nem a transação anunciada com a Argoplan. Projeção de caixa considera todas as obrigações a prazo do Fundo. Estimativas da Gestora.

VINCI COMPASS

Vendas Anunciadas e a Concluir | Tacaruna e Crystal

Ativos que integravam o memorando de entendimentos com a Tivio, divulgado em 31/07/2026, com conclusões a serem comunicadas ao mercado

Shopping Tacaruna



Ficha do ativo	
Localização	Recife, PE
Administração	T Mall
ABL total	49.872 m²
Participação do VISC11	10,0%
% do NOI do VISC11[1]	1,7%

Direito de preferência exercido
Um coproprietário exerceu o direito de preferência sobre a participação de 10% do Fundo, nos mesmos termos e condições ofertados. A operação está em trâmites para sua efetivação.

Shopping Crystal



Ficha do ativo	
Localização	Curitiba, PR
Administração	Argo
ABL total	15.241 m²
Participação do VISC11	17,5%
% do NOI do VISC11[1]	0,1%

Sujeita a condições precedentes
A venda da participação de 17,5% no Shopping Crystal ainda depende do cumprimento de determinadas condições precedentes.

Venda ao Tivio Malls FII considerando Tacaruna e Crystal (estimativas da Gestora)

7,6% Cap rate sobre o NOI dos últimos 12 meses

R$ 28 mm Ganho de capital líquido (R$ 0,98/cota)

R$ 371 mm Recomposição de caixa

[1] Calculado de acordo com o orçamento dos shoppings para 2026. Ganho líquido da despesa financeira atrelada ao pré-pagamento de obrigações. As duas conclusões serão informadas ao mercado em comunicado específico.

VINCI COMPASS

Argoplan | MoU para Venda de 3 Ativos

Venda de participações minoritárias por R$ 160,0 milhões, com a administradora passando a coinvestir nos ativos que administra

Participações envolvidas

Shopping	Adm.	Participação atual	% vendida	Participação pós-venda
Prudenshopping	Argoplan	76,0%	10,0%	66,0%
Campinas Shopping	Argoplan	55,0%	10,0%	45,0%
Shopping Praia da Costa	Argoplan[1]	98,7%	15,0%	83,7%

R$ 160 mm
Preço

8,4%
Cap rate últimos 12 meses

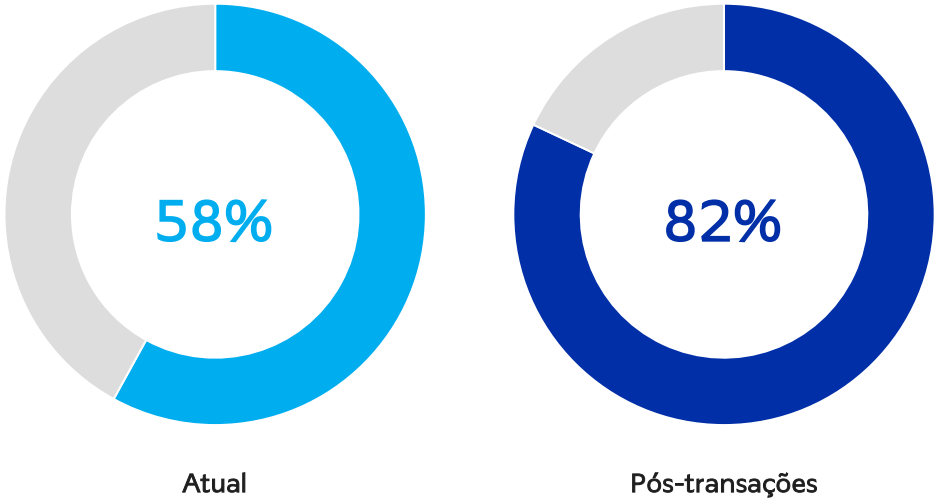
R$ 48 mm
Ganho líquido
R$ 1,66/cota

R$ 100 mm
Recomposição de caixa

Forma de pagamento

À vista	12 meses	24 meses	36 meses
R$ 40,0 mm	R$ 40,0 mm	R$ 40,0 mm	R$ 40,0 mm

% do NOI com administrador sócio do ativo



Transação anunciada e em processo de diligência. A conclusão será informada ao mercado em comunicado específico.

[1] A Argoplan assumirá a administração do Shopping Praia da Costa como parte da transação. Parcelas corrigidas pela variação positiva do IPCA. Ganho e recomposição de caixa já consideram o pré-pagamento das obrigações vinculadas aos ativos vendidos. Estimativas da Gestora.

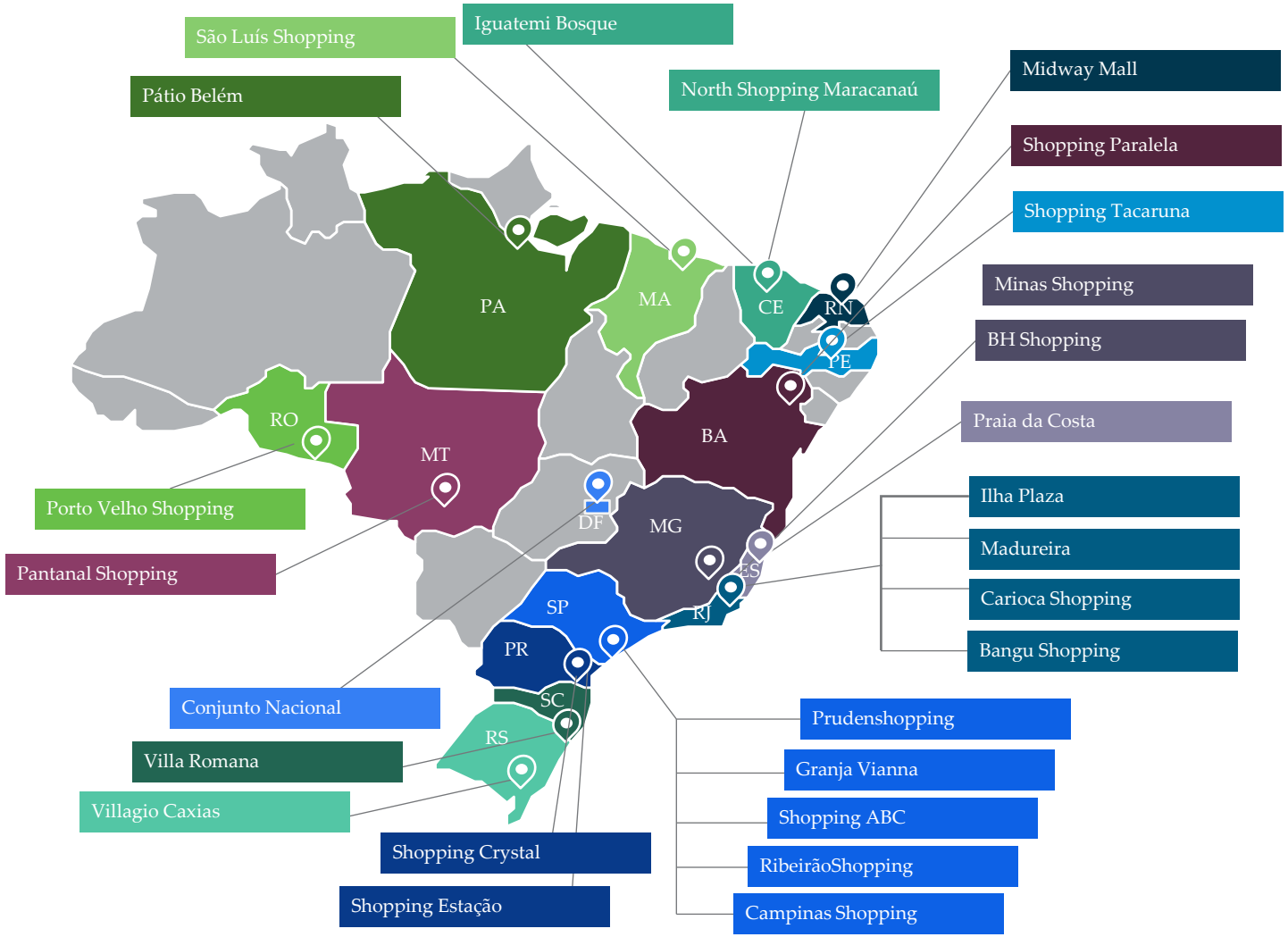
VINCI COMPASS

VINCI COMPASS

Resultados do 3T26

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

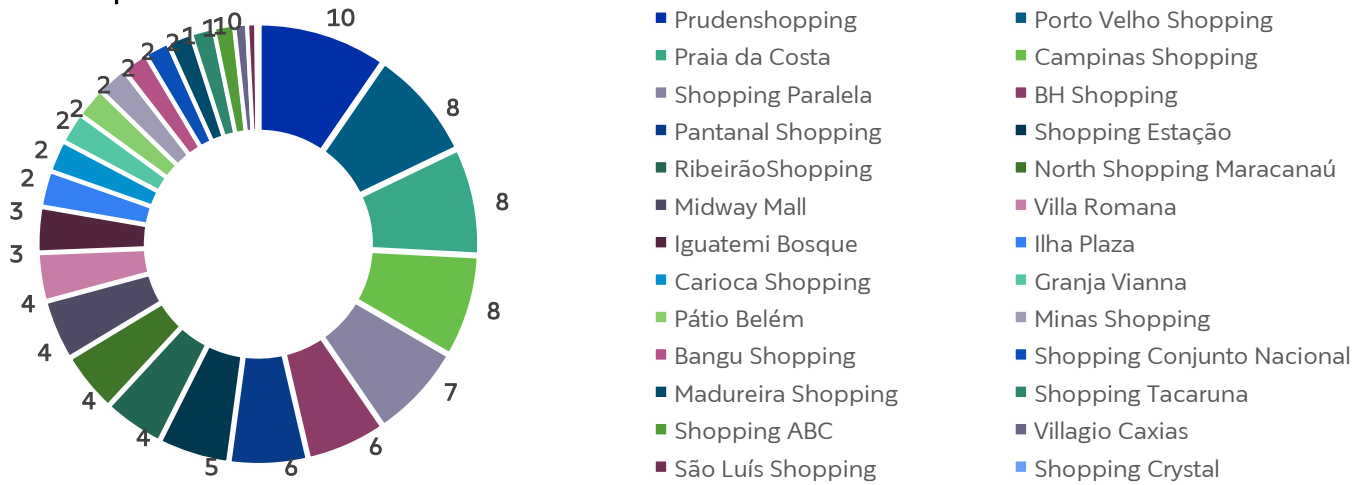
Portfólio com 26 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 251 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas[1]



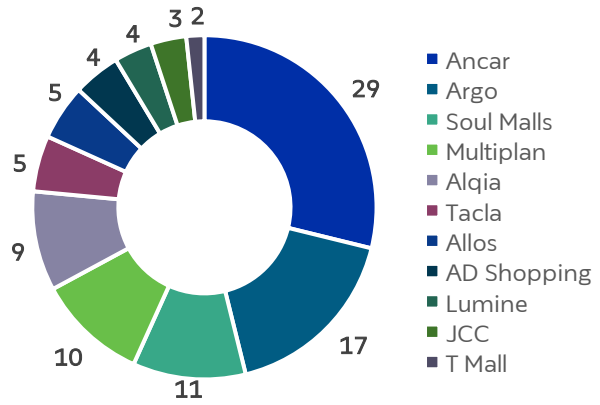
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Portfólio com 26 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 251 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas

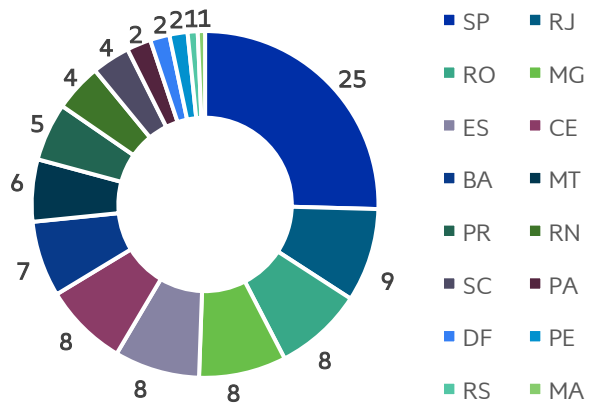
% NOI por Ativo



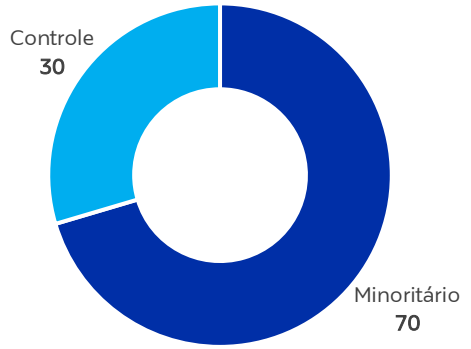
% NOI por Administradora



% 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 107,0% desde seu IPO, em outubro de 2017. No mesmo período[1], esse desempenho corresponde a 168% do retorno do IFIX. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo[2] desde o seu IPO foi de 107,0%, representando 105% do CDI líquido[3] acumulado nesse mesmo período.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

[1] Período compreendido entre o IPO do Fundo, em outubro de 2017 e 30/10/2026

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

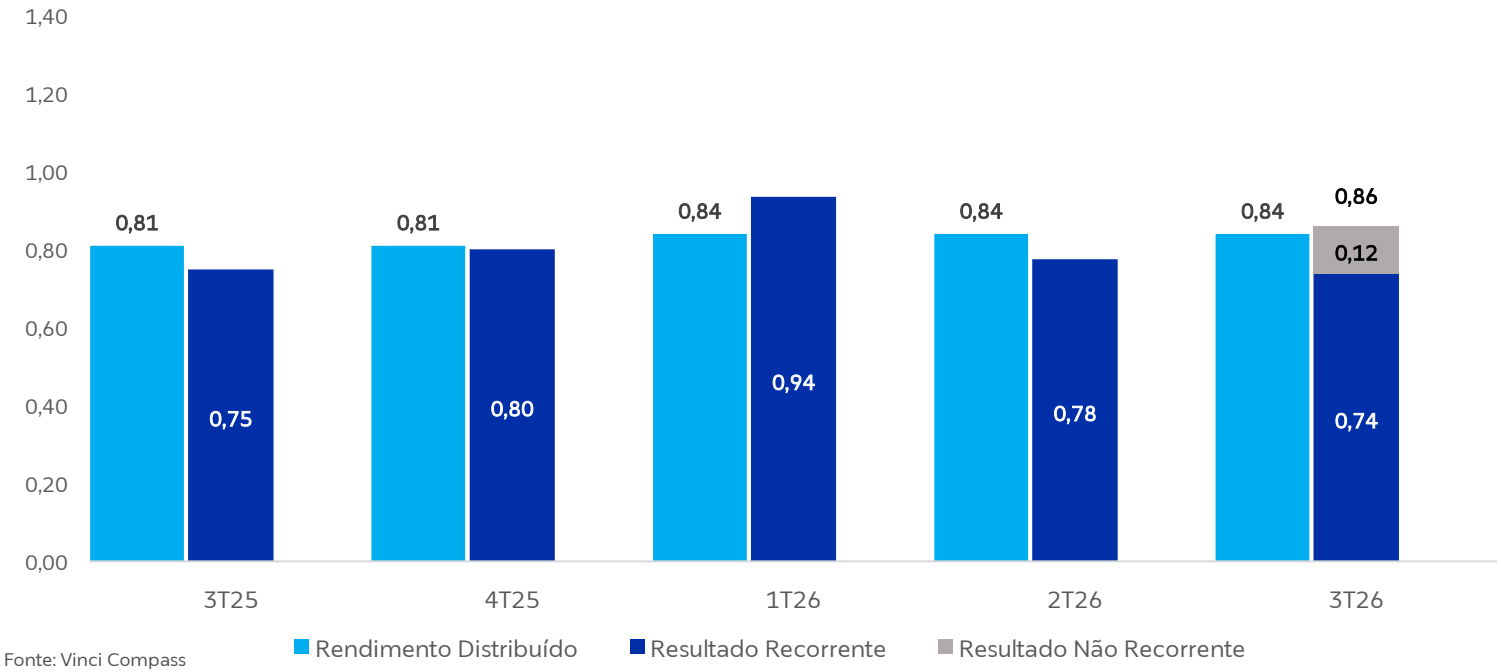
[3] Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Histórico de Distribuição

A distribuição de rendimentos média nos últimos 12 meses terminados em outubro foi de R$ 0,84/cota, enquanto a geração de resultado média foi de R$ 0,89/cota, incluindo ganhos de capital não recorrentes. O último rendimento divulgado, em outubro, foi de R$ 0,84/cota e o VISC ainda contava com um resultado acumulado não distribuído de R$ 1,43/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$ 1,78/cota.

Histórico de Distribuição (R$/cota)¹ VISC11



Fonte: Vinci Compass

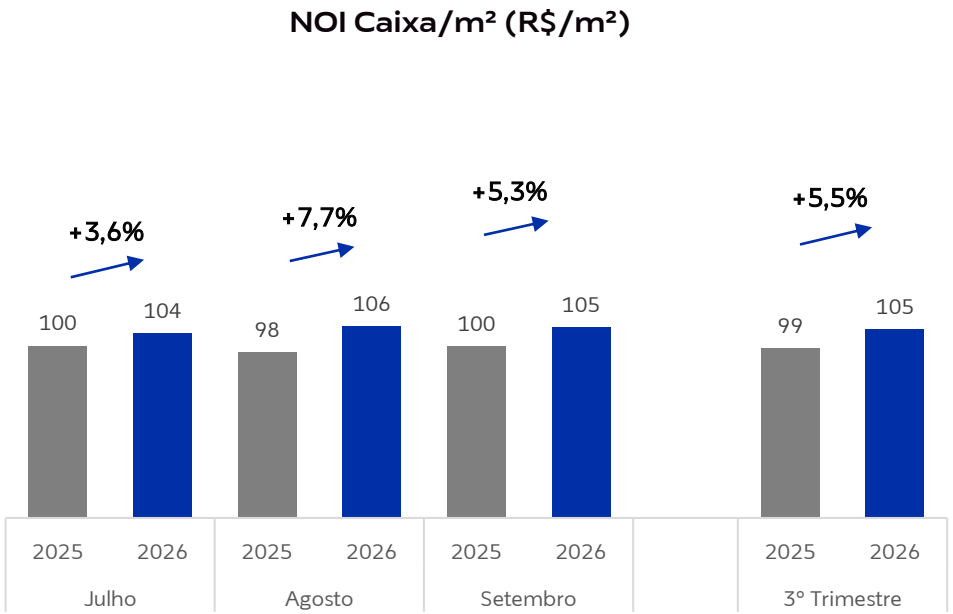
¹ Média Mensal

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 5,5% no seu NOI Caixa/m² no terceiro trimestre de 2026, quando comparado com o mesmo período em 2025, replicando as participações que o Fundo detém hoje nos ativos.



Crescimento NOI Caixa/m² vs 2025							
Ativo	1T26	2T26	Jul	Ago	Set	3T26	Ano
Prudenshopping	5,5%	4,1%	-0,4%	3,6%	3,2%	2,1%	4,0%
Porto Velho Shopping	6,1%	2,3%	-3,0%	19,6%	10,8%	8,7%	5,7%
Praia da Costa	7,6%	-3,4%	6,1%	-10,6%	6,4%	0,0%	1,7%
Campinas Shopping	6,8%	8,7%	5,1%	2,7%	27,1%	11,2%	8,9%
Shopping Paralela	6,2%	3,8%	9,4%	18,7%	-1,4%	8,3%	6,0%
BH Shopping	-0,1%	5,2%	11,3%	6,2%	11,2%	9,6%	6,3%
Pantanal Shopping	7,3%	1,8%	-4,0%	9,3%	-1,5%	1,0%	3,4%
Granja Vianna	4,4%	5,8%	-9,3%	15,9%	13,1%	5,1%	5,1%
Shopping Estação	9,1%	9,9%	5,5%	7,1%	-8,6%	1,1%	6,6%
North Shopping Maracanaú	12,3%	11,1%	14,2%	14,5%	23,1%	16,8%	13,4%
Subtotal	6,7%	4,4%	2,9%	7,3%	7,5%	5,8%	5,6%
Outros	3,3%	6,5%	4,8%	8,3%	1,9%	5,0%	4,8%
VISC²	5,3%	5,2%	3,6%	7,7%	5,3%	5,5%	5,3%

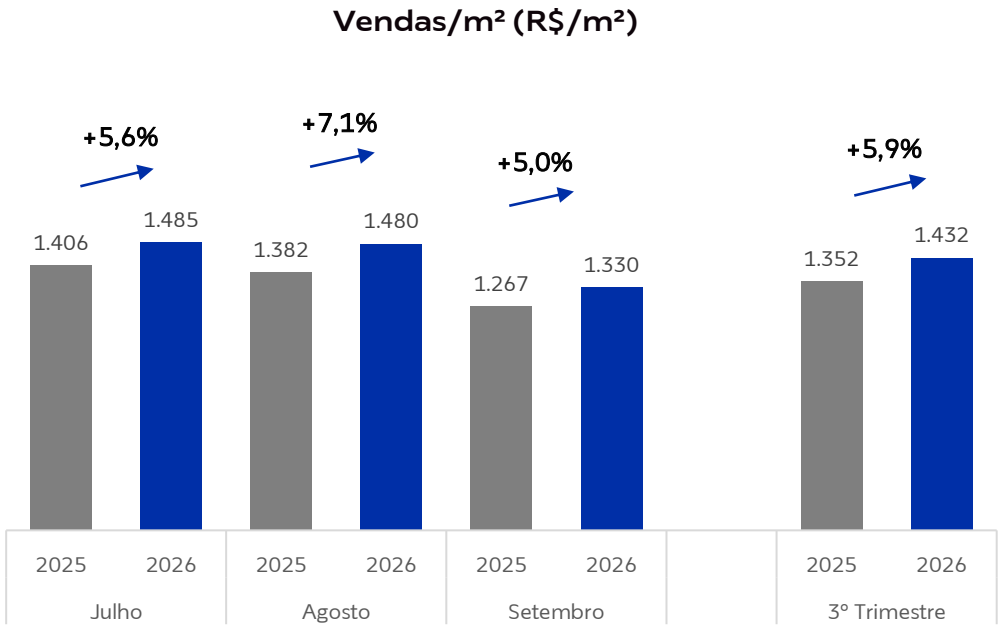
[1] Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

[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 terceiro trimestre do ano, as vendas apresentaram crescimento em todos os meses quando comparadas com o mesmo período em 2025. O portfólio do Fundo apresentou crescimento de vendas de 5,9% no 3T26 quando comparado com o 3T25, replicando as participações que o Fundo detém hoje nos ativos.



Ativo	Crescimento Vendas/m² vs 2025						
	1T26	2T26	Jul	Ago	Set	3T26	Ano
Prudenshopping	6,3%	0,6%	0,2%	14,0%	2,6%	5,4%	3,9%
Porto Velho Shopping	5,8%	19,6%	16,9%	22,2%	13,2%	17,5%	14,5%
Praia da Costa	5,8%	4,8%	0,2%	-1,5%	-4,4%	-1,9%	2,9%
Campinas Shopping	8,9%	10,3%	7,4%	8,7%	10,4%	8,7%	9,3%
Shopping Paralela	9,7%	6,3%	5,4%	3,4%	2,8%	3,9%	6,6%
BH Shopping	8,1%	2,2%	4,5%	3,5%	3,0%	3,7%	3,6%
Pantanal Shopping	8,9%	67,9%	11,4%	13,3%	8,1%	11,0%	29,9%
Granja Vianna	6,8%	6,2%	5,8%	7,0%	6,3%	6,4%	6,4%
Shopping Estação	2,4%	-1,0%	-3,6%	-3,0%	-3,3%	-3,3%	-0,7%
North Shopping Maracanaú	11,6%	8,3%	10,7%	6,6%	2,4%	6,9%	8,8%
Subtotal	7,3%	10,8%	5,9%	8,2%	3,8%	6,1%	8,1%
Outros	4,9%	5,6%	5,0%	5,5%	6,9%	5,7%	5,4%
VISC²	6,3%	8,8%	5,6%	7,1%	5,0%	5,9%	7,1%

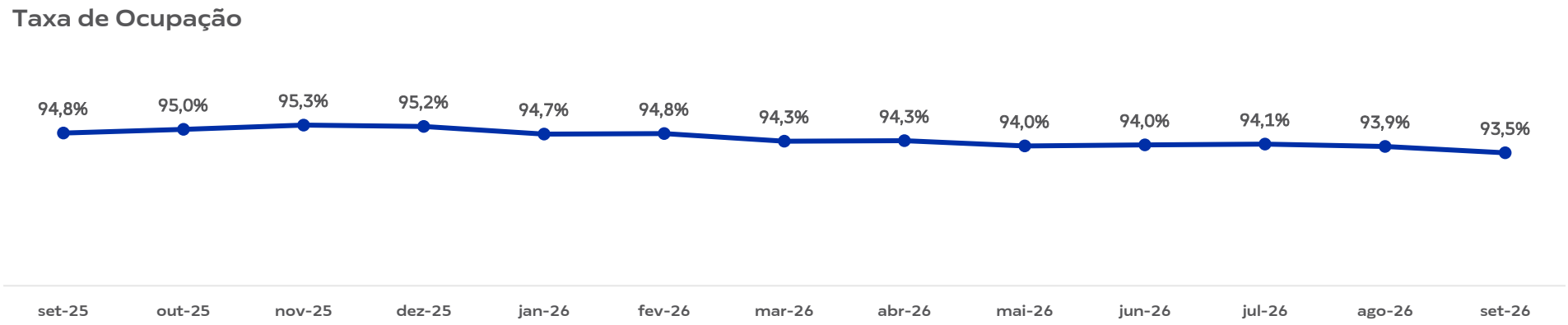
¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

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 encerrou setembro de 2026 em 93,5%, recuando 0,5 ponto percentual em relação a junho de 2026 e 1,3 ponto percentual em relação a setembro de 2025.



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

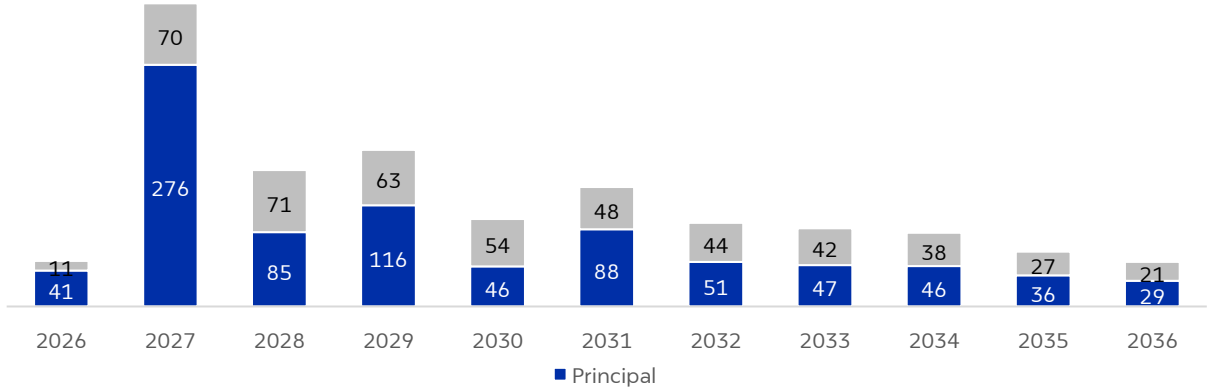
Em outubro de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R$ 1.088,7 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R$ 374,1 milhões. O Fundo tem caixa para honrar suas obrigações até o primeiro semestre de 2029, já assumindo a projeção de investimentos a serem realizados nos ativos do Fundo.

Alavancagem

Obrigações	Taxa	Venc.	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	331.270	30%
Campinas Tranche 2 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/34	93.854	9%
BH Shopping 1ª Parcela	IPCA	mar/27	70.934	7%
BH Shopping 2ª Parcela	IPCA	set/27	70.934	7%
Midway Mall Longa (CRI)	CDI + 1,75%	fev/41	62.965	6%
Shopping Paralela 2ª Parcela	IPCA	fev/27	60.729	6%
BH Shopping IPCA (CRI)	IPCA + 8,92%	mar/41	60.535	6%
FII Paralela (CRI)	TR + 9,85%[3]	mai/29	49.681	5%
BH Shopping DI Longa (CRI)	CDI + 1,75%	mar/41	43.689	4%
Midway Mall Curta (CRI)	CDI + 1,70%	fev/29	41.967	4%
BH Shopping DI Curta (CRI)	CDI + 1,10%	mar/31	40.088	4%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	32.389	3%
Midway Mall 1ª Parcela	IPCA	dez/26	25.049	2%
Midway Mall 2ª Parcela	IPCA	dez/27	25.049	2%
Midway Mall 3ª Parcela	IPCA	dez/28	25.049	2%
Midway Mall 4ª Parcela	IPCA	dez/29	25.049	2%
Paralela (CRI)	TR + 9,85%[3]	mai/29	11.315	1%
Tacaruna4	100% CDI	N/A	8.479	1%
BH Shopping Expansão	IPCA	jun/28	7.669	1%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40%[3]	mar/27	1.986	0%
Total	-	-	**1.088.681**	**100%**

Alavancagem (R$ mil)	out/26
Aplicações Financeiras	374.125
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2026[2]	-41.140
Caixa Líquido ao Fim de 2026	**332.985**
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos[2]	-1.047.541
Recebimento parcelas de Vendas de Ativos	294.218
Alavancagem Líquida Total	-420.337

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (R$ MM)[1]



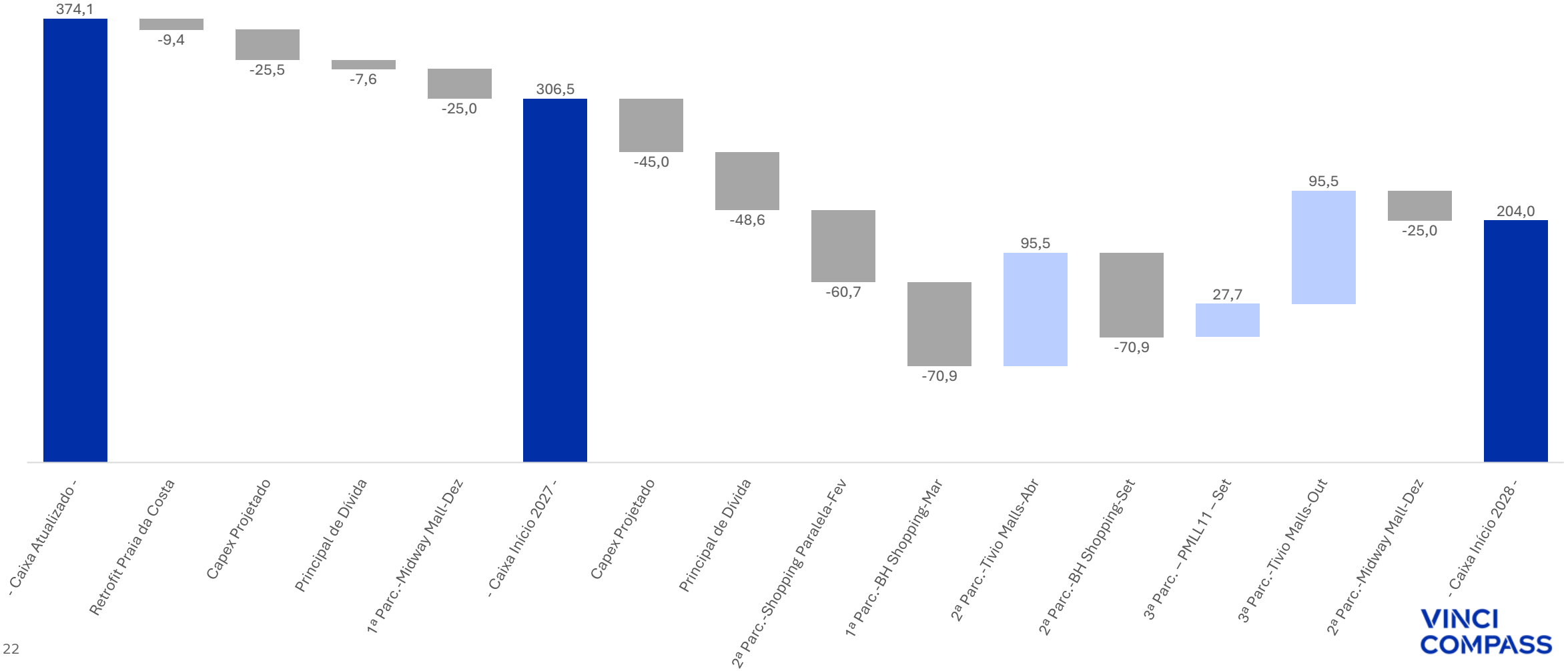
[1] Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de novembro de 2026
[2] Parcela de principal das obrigações de aquisição de ativos corrigidas por IPCA
[3] Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos
[4] Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

VINCI COMPASS

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

O Fundo dispõe de R$ 374,1 milhões em caixa e apresenta uma projeção de despesas para 2026 de aproximadamente R$ 67,6 milhões, considerando todas as obrigações a prazo descritas neste relatório.



Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Resultado Financeiro Regime Caixa

Resultado do Fundo (R$ mil)	Julho/26 (R$ mil)	Agosto/26 (R$ mil)	Setembro/26 (R$ mil)	3T26	Δ 3T25 (%)	2026	Δ 2025 (%)
Resultado Imóveis	32.104	30.825	31.869	94.798	18%	286.846	16%
Resultado Financeiro	-4.692	-5.357	-10.514	-20.563	254%	-43.963	253%
Receita Financeira	1.182	746	454	2.382	-65%	9.026	-62%
Despesa Financeira	-5.874	-6.103	-10.967	-22.945	83%	-52.989	46%
Taxa de Administração	-3.005	-3.318	-2.964	-9.287	3%	-27.665	8%
Administrador e Escriturador	-412	-433	-408	-1.252	7%	-3.677	8%
Gestor	-2.593	-2.885	-2.556	-8.035	2%	-23.988	7%
Outras Receitas/Despesas	-323	-245	-457	-1.025	115%	-3.316	113%
Resultado Recorrente Total (R$/cota)	0,84	0,76	0,62	2,22	-1%	7,35	2%
Resultado Não Recorrente	0	0	10.541	10.541	0%	10.541	-31%
Resultado Não Recorrente (R$/cota)	0,00	0,00	0,37	0,37	0%	0,37	-31%
Resultado Total	**0,84**	**0,76**	**0,99**	**2,58**	**15%**	**7,72**	**0%**
Rendimentos a serem distribuídos	**0,84**	**0,84**	**0,84**	**2,52**	**4%**	**7,56**	**4%**
Distribuição sobre o Resultado (%)	**101%**	**111%**	**85%**	**98%**	**-**	**98%**	**-**

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	**0,89**	**0,89**	**0,81**	**0,89**	**-**	**0,80**	**-**
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,00	-0,08	0,15	0,06	-	0,16	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**0,89**	**0,81**	**0,96**	**0,96**	**-**	**0,96**	**-**
+ Resultado Total Não Distribuído - FII Paralela	0,35	0,35	0,35	0,35	-	0,35	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final Consolidado	**1,24**	**1,16**	**1,30**	**1,30**	**-**	**1,30**	**-**

VINCI COMPASS

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

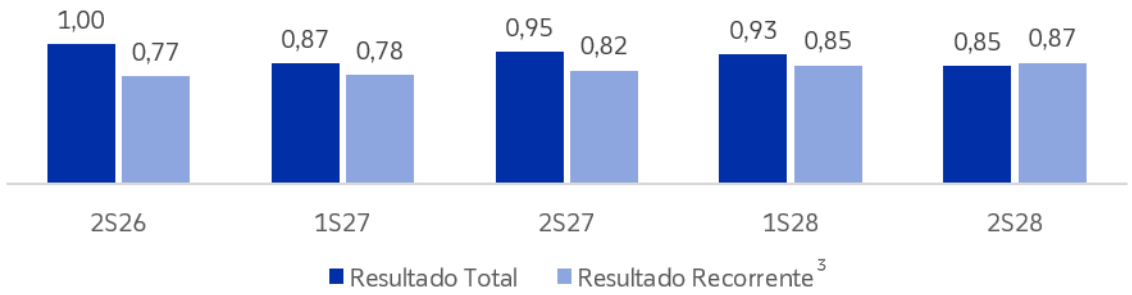
Situação atual do Fundo

Premissas de resultado[1]:

- 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.

Composição da carteira VISC11	Outubro/2026
Imóveis (R$ '000)	3.715.541
Cotas Subordinadas (R$ '000)	100.262
Caixa e FIIs (R$ '000)	374.125
Dívidas (R$ '000)	-1.088.681
Contas a Pagar/Receber (R$ '000)	267.219
Patrimônio Líquido (R$ '000)	**3.368.466**
Dívida Líquida (R$ '000)	-714.556
Dívida Líquida/Imóveis	**19,2%**

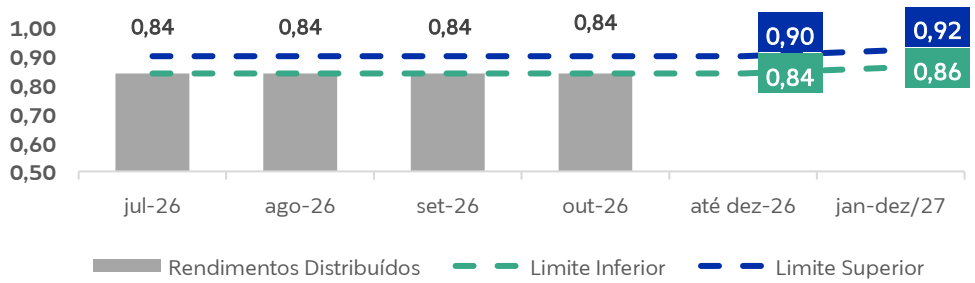
Expectativa de Geração de Resultado Total x Recorrente (R$/cota) VISC11[2]



Fonte: Vinci Compass

Guidance 2026 e 2027:

- Até dezembro de 2026: R$ 0,84 a R$ 0,90/cota (mantido).
- Janeiro a dezembro de 2027: R$ 0,86 a R$ 0,92/cota (elevado).



[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

[3] Resultado recorrente do 2S26 impactado em R$ 14,2 mi de despesa financeira com pré-pagamento de obrigações.

VINCI
COMPASS