



**VINCI
COMPASS**

Vinci Shopping Centers FII
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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
VISC11 exerce direito de preferência e adquire participação adicional de 25% do Shopping Paralela, localizado em Salvador, BA	6
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	12
Net Operating Income (NOI)	12
Vendas	12
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos	13
Inadimplência Líquida	13
Descontos	13
Taxa de Ocupação	14
Shopping Centers	16
Glossário	20
Contato RI	20



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 (30-05-2025)

R\$ 103,50

Valor Patrimonial da Cota (30-05-2025)

R\$ 124,15

Quantidade de Cotas

28.828.640

Número de Cotistas (30-05-2025)

345.178

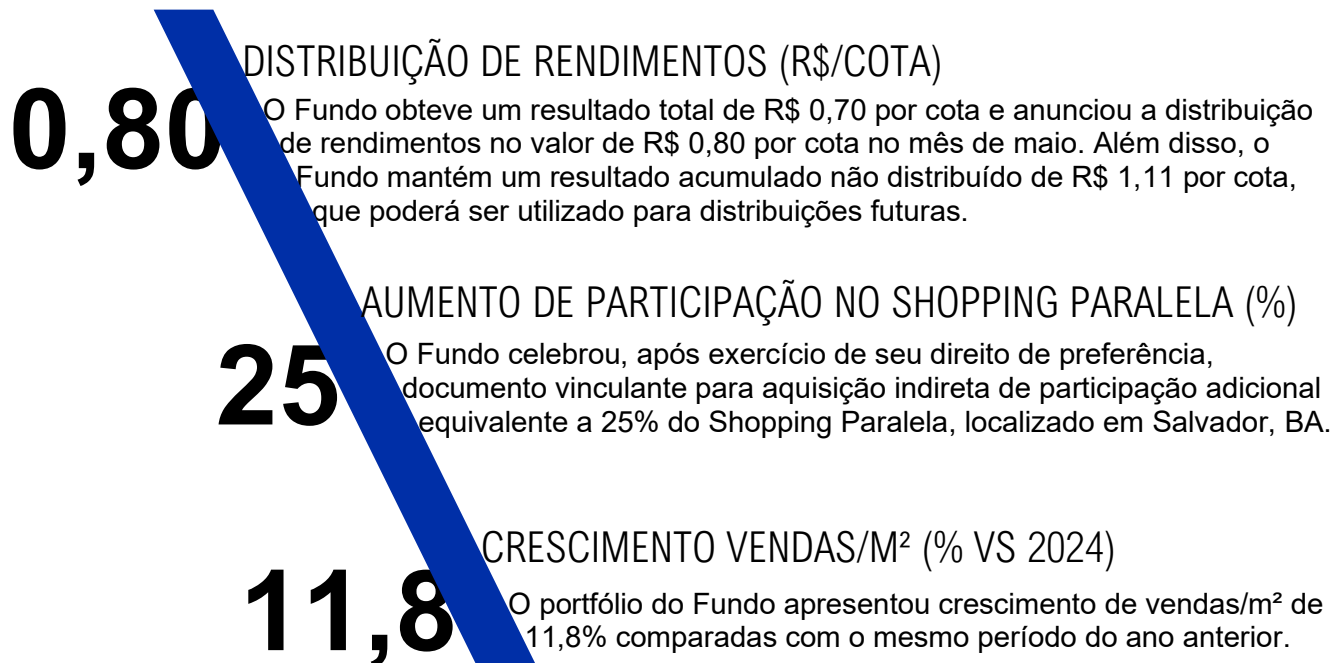
Taxa de Administração²

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 Fonte: Bloomberg

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O recente aumento de tarifas promovido pelos Estados Unidos representa, em essência, um choque de oferta negativo. Esse tipo de choque tende a gerar uma combinação indesejada de alta de preços e desaceleração da atividade econômica. Embora apenas um mês tenha se passado desde a implementação das novas tarifas, e ainda seja cedo para avaliar a plena magnitude de seus efeitos, o histórico e a teoria econômica sugerem que os impactos inflacionários devem se materializar em breve. Diante disso, o Federal Reserve se encontra em uma posição delicada: mesmo com sinais de desaceleração econômica, será necessário manter-se vigilante quanto ao comportamento dos preços. A inflação gerada por um choque de oferta costuma ser mais resistente e menos sensível a movimentos moderados de política monetária.

Nesse contexto, o Fed dificilmente poderá alterar sua orientação atual com base apenas em uma desaceleração marginal do crescimento. Para que a autoridade monetária volte a enfatizar a preocupação com a atividade econômica em detrimento da inflação, seria necessário observar uma deterioração mais contundente do mercado de trabalho — por exemplo, um aumento da taxa de desemprego superior a 0,5 ponto percentual. Até que isso ocorra, o viés da política monetária deve seguir inclinando-se para o lado da contenção inflacionária.

Se o impacto das novas tarifas americanas já é motivo de atenção nos EUA, para a China, os efeitos tendem a ser ainda mais relevantes. Isso porque, em primeiro lugar, as tarifas direcionadas especificamente contra produtos chineses são mais elevadas do que aquelas impostas a outros países. Em segundo lugar, a economia chinesa continua mais dependente das exportações como motor de crescimento do que a média global, o que aumenta sua vulnerabilidade a choques comerciais.

Diante desse cenário, uma reação eficaz exigiria da China um pacote de estímulos voltado ao fortalecimento da demanda doméstica, em especial do consumo das famílias. No entanto, até o momento, as respostas adotadas pelo governo chinês têm privilegiado políticas que ampliam o investimento, o que pode ser contraproducente. Isso porque o excesso de capacidade produtiva já é um problema estrutural da economia chinesa, e sua ampliação tende a agravar ainda mais o desequilíbrio entre oferta e demanda.

A consequência natural desse desequilíbrio, somada à perda de espaço para as exportações chinesas nos Estados Unidos, será o redirecionamento desse excedente de produção para outros mercados. Essa dinâmica tende a intensificar pressões deflacionárias no restante do mundo, com exceção dos EUA.

No caso do Brasil, ganha força a percepção de que a taxa básica de juros, a SELIC, atingiu seu ponto máximo neste ciclo e poderá iniciar um movimento de queda mais próximo do final de 2025 ou no início de 2026. A manutenção dos juros reais em patamares extremamente elevados — acima de 10%, alto mesmo para os padrões brasileiros — já gera um peso considerável sobre a atividade econômica. Um outro fator que contribuiu para essa mudança de expectativa foi o arrefecimento, ainda que temporário, da política fiscal. O déficit primário, que chegou a -2,5% do PIB em meados de 2024, melhorou significativamente e alcançou um nível neutro (0% do PIB) em abril de 2025.

Contudo, essa melhora deve ser apenas transitória. As projeções mais recentes indicam que o déficit voltará a se deteriorar, alcançando cerca de -0,6% do PIB até o final de 2025. Mesmo assim, o aperto monetário em curso, somado à menor expansão fiscal, deve produzir uma desaceleração relevante no crescimento da atividade econômica. Ainda assim, espera-se que o PIB cresça mais de 2,5% em 2025. Esse número, porém, pode esconder mais do que revela. A principal contribuição para o crescimento virá de um desempenho excepcional do setor agropecuário, em decorrência de uma safra recorde. Isso significa que a pressão sobre o hiato do produto será bem menor do que o sugerido pelo crescimento agregado, reduzindo a preocupação com potenciais pressões inflacionárias vindas da demanda. Esperamos que a inflação medida pelo IPCA feche o ano de 2025 em torno de 4,8%. No final de 2025, no entanto, as projeções do modelo do Banco Central para o “horizonte relevante” (um ano e meio à frente) devem estar próximas de 3%. Essa projeções viabilizariam o início da queda de juros perto da virada do ano.

Embora a redução da SELIC deva ocorrer apenas mais adiante, a curva de juros de mercado já começou a sinalizar expectativas de queda para os prazos mais longos. Esse movimento revela uma leitura dos agentes de que o ciclo de alta chegou ao fim e que o próximo movimento será de flexibilização. Complementando essa visão, as medidas de inflação implícita extraídas dos preços de mercado mostram uma forte desaceleração a partir de março de 2025. A inflação esperada para os 12 meses seguintes, que chegou a atingir quase 7,8% no início do ano, recuou de forma significativa para 4,25%, reforçando a percepção de que o ambiente inflacionário está se tornando mais benigno — e que a política monetária poderá, com o tempo, se tornar menos restritiva.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em maio, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,80/cota, enquanto o resultado gerado foi de R\$ 0,70/cota. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 1,11/cota que poderá ser utilizado para distribuições futuras.

O NOI Caixa do portfólio do Fundo apresentou crescimento de 3,6% na comparação entre o mês de abril de 2025 e o mesmo mês no ano anterior. As vendas/m² dos shoppings apresentaram um crescimento de 7,2% comparadas com o mesmo período do ano anterior quando replicadas as participações que o Fundo detém hoje nos ativos para o período de comparação. As vendas das mesmas lojas (SSS) apresentaram crescimento de 11,1% em comparação ao mesmo mês do ano anterior, enquanto o aluguel das mesmas lojas (SSR) apresentou um crescimento de 4,3%.

Os níveis de desconto e inadimplência líquida estão em 2,1% e 2,6%, respectivamente. A taxa de ocupação do Fundo encerrou o mês de abril em 94,3%.

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

VISC11 exerce direito de preferência e adquire participação adicional de 25% do Shopping Paralela, localizado em Salvador, BA

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 29/05/2025, o Fundo celebrou, após exercício de seu direito de preferência como co-proprietário do imóvel, documento vinculante para aquisição indireta de participação adicional equivalente a 25% do Shopping Paralela, localizado em Salvador, no estado da Bahia.

Nessa transação, a gestora estima um cap rate equivalente no nível do Ativo de 10,1% considerando o NOI do Ativos dos próximos 12 meses sobre a totalidade das parcelas pagas a valor presente. Adicionalmente, considerando a estrutura de investimento através do Novo FII, a dívida existente e o parcelamento do pagamento do preço, a gestora estima yield médio de 12,4% para o segundo ano, quando o preço da aquisição terá sido integralmente pago.

Performance do Fundo

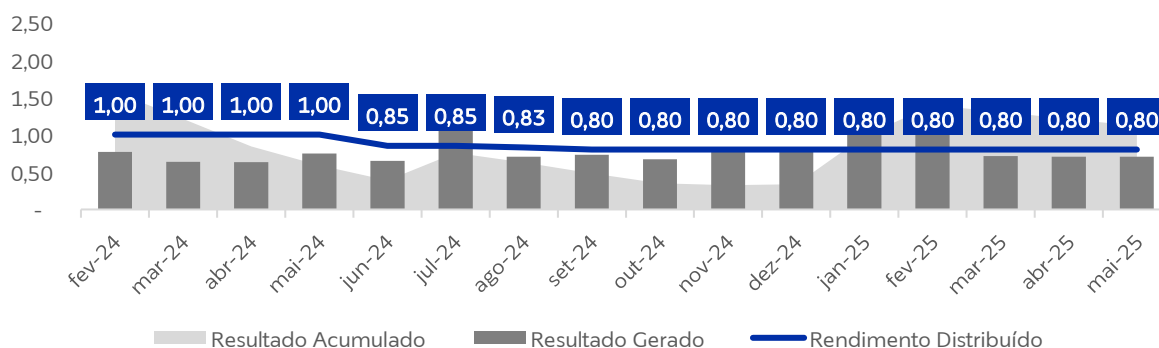
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 20.280 mil, o equivalente a R\$ 0,70/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R\$ 24.664 mil, o equivalente a R\$ 0,86/cota. O Fundo distribuiu em maio o rendimento de R\$ 0,80/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R\$ 32.077 mil, o equivalente a R\$ 1,11/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	Maio 2025 (R\$ mil)	Maio 2025 (R\$/cota)	Acumulado 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Remessa - Resultado Shoppings	24.664	0,86	0,90	0,74
Resultado Financeiro	-1.438	-0,05	-0,01	-0,01
Receita Financeira	2.310	0,08	0,11	0,08
Despesa Financeira	-3.747	-0,13	-0,12	-0,08
Taxa de Administração	-2.789	-0,10	-0,11	-0,10
Administrador e Escriturador	-374	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-2.416	-0,08	-0,09	-0,09
Outras Despesas do Fundo	-156	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Não Recorrente	-	-	0,14	0,05
Resultado Total	20.280	0,70	0,92	0,67
Rendimentos a serem distribuídos	23.063	0,80	0,87	0,67

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	34.860	1,21
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-2.782	-0,10
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	32.077	1,11

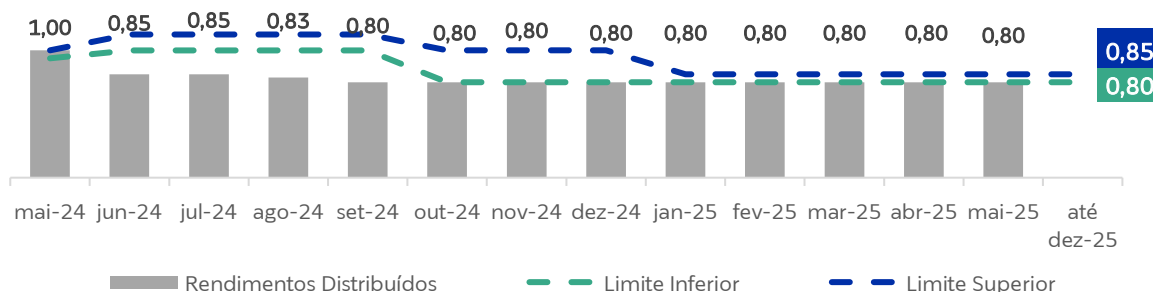
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

A estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85/cota até dezembro de 2025. **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	Maio 25	Acumulado 2025	Desde a 10ª Emissão	Desde o IPO - 3ª emissão
Valor da Cota de Referência Inicial	106,36	96,26	117,47	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	103,50	103,50	103,50	103,50
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	-2,7%	7,5%	-11,9%	3,5%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	4,3%	12,7%	90,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,9%	11,8%	0,8%	94,4%
IFIX ³	1,4%	11,1%	8,3%	55,5%
IBOVESPA ⁴	1,5%	13,9%	19,1%	84,4%
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	-2,7%	6,0%	-11,9%	2,8%
Rendimentos e Outros	0,8%	4,3%	12,7%	90,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-1,9%	10,3%	0,8%	93,7%
CDI Líquido ⁶	1,0%	4,5%	17,0%	69,2%

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio cotada na B3 a R\$ 103,50, uma queda de 2,7% que, somado aos rendimentos distribuídos, representou um retorno negativo de 1,9% no mês, equivalente a 3,4 pontos percentuais abaixo da rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 94,4%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 55,5%. 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 93,7% representando 135,4% 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 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).

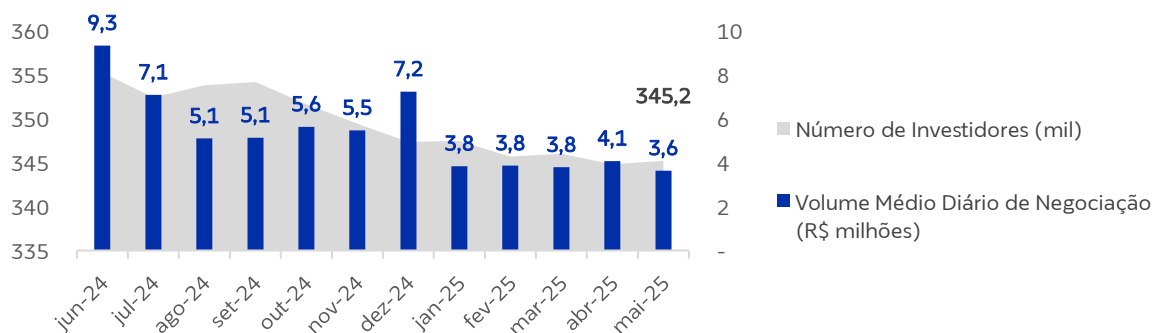
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	3.006.827
Número de Cotistas	345.178
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	3.623
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3%

Fonte: Reuters e Escriturador

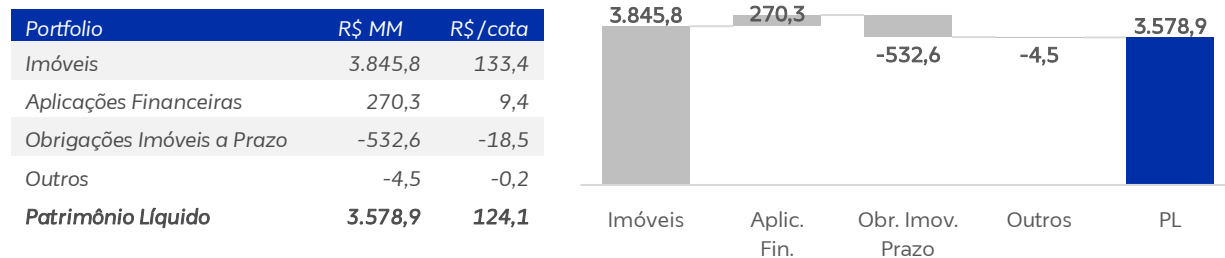
O Fundo encerrou o mês de abril com 345.178 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R\$ 3,0 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R\$ 3,6 milhões, o que representou um giro equivalente a 3% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação



Carteira do Fundo

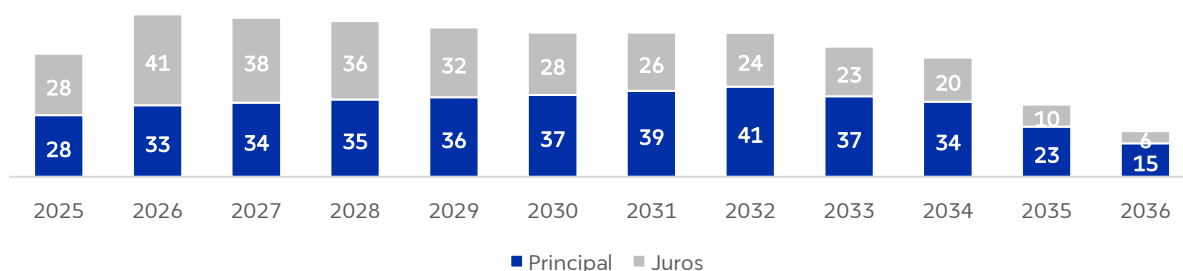
O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 3,6 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R\$ 3,8 bilhões. As aplicações financeiras somavam R\$ 270,3 milhões, dos quais R\$ 264,7 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata, além de R\$ 5,6 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário.



O Fundo possui obrigações referentes a Aquisições prévias de R\$ 532,6 milhões. Considerando as aplicações financeiras, o Fundo possui obrigações líquidas de R\$ 262,3 milhões.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo (R\$ mil)	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	368.824	69%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1361155	IPCA + 7,65%	dez/34	99.522	19%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	CDI + 1,85%	mar/33	35.126	7%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	15E0135577	TR + 9,85% ¹	mai/29	15.474	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40% ¹	mar/27	6.720	1%
Tacaruna	-	100% CDI	N/A ²	6.979	1%
Total		-	-	532.646	-

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



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

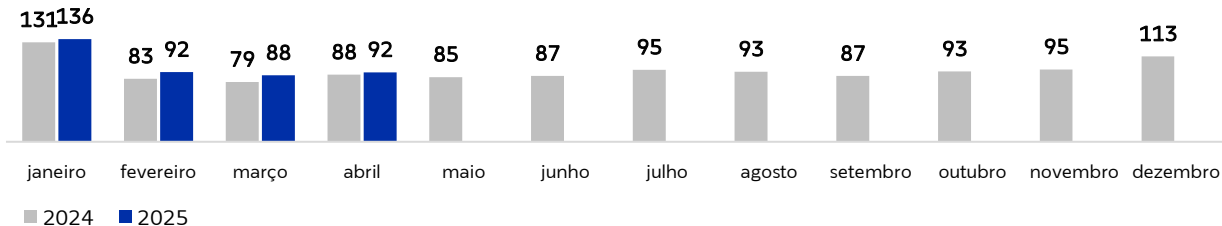
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa de abril foi de R\$ 92/m², um crescimento de 3,6% 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 3,9%.

NOI/m²

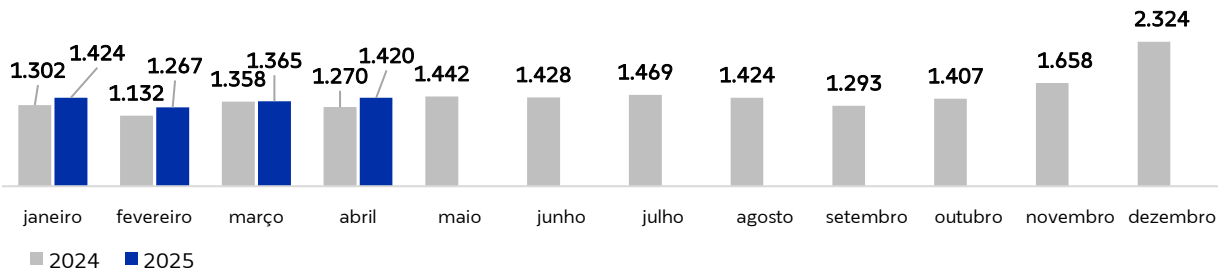


Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R\$ 1.419,8/m², um crescimento de 11,8% quando comparadas com o mesmo período do ano anterior¹. Quando consideramos as participações atuais que o Fundo detém replicadas para o período de comparação, as vendas/m² apresentaram crescimento de 7,2%.

	Abril 25	% (2025 x 2024)	Acumulado do Ano	% (2025 x 2024)
Vendas Totais (R\$ MM)	369,5	13,0%	1.426,6	13,9%
Vendas Totais / m²	1.419,8	11,8%	1.368,3	8,6%

Vendas/m²



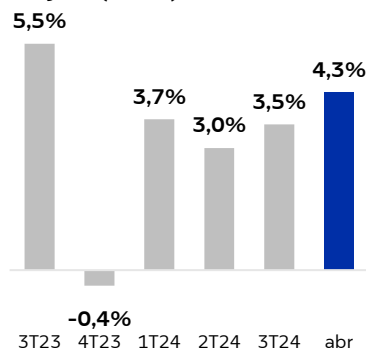
¹ em função de uma inconsistência encontrada na ABL informada por dois shoppings do portfólio, reprocessamos os valores de venda/m² o que gerou números mais altos nesse indicador nos meses de abril a dezembro de 2024.

MAIO 2025

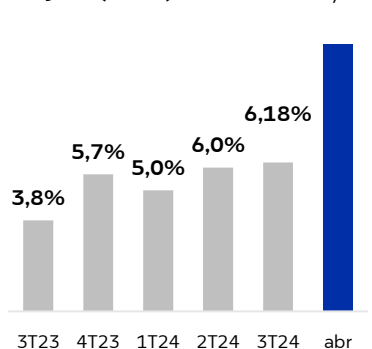
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de abril apresentaram crescimento de 4,3%, 11,1% e 3,0%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

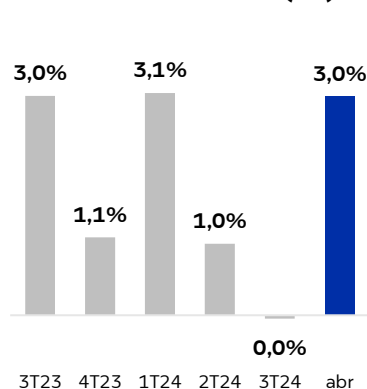
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

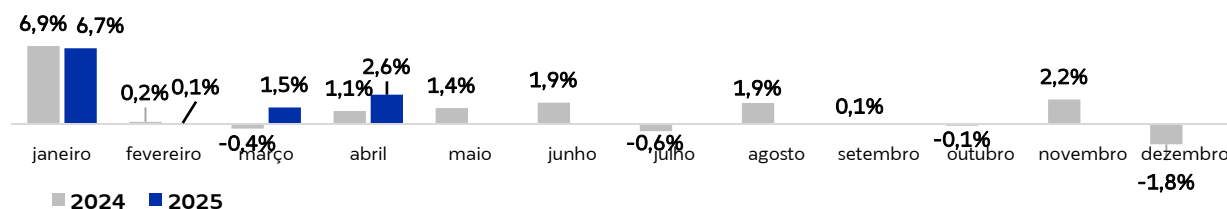


Fluxo de Veículos (%)



Inadimplência Líquida

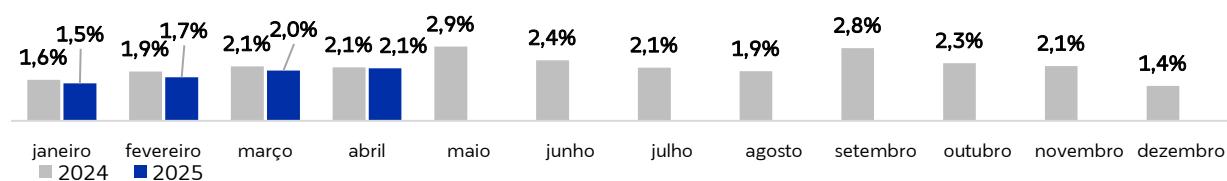
A inadimplência líquida do mês de abril foi de aproximadamente 2,6%, um aumento de 1,5 ponto percentual em relação ao mesmo período do ano anterior.



Descontos

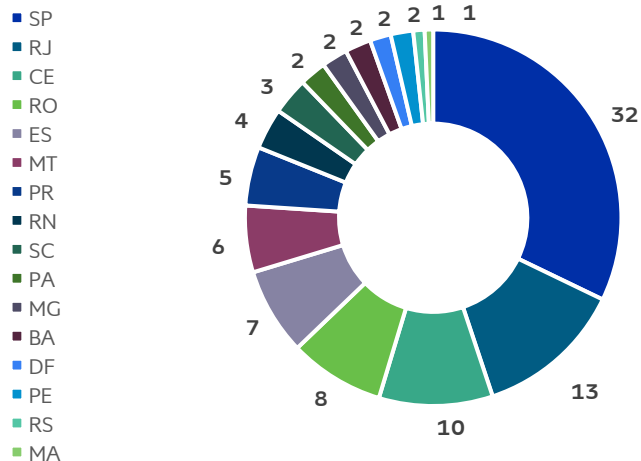
Os descontos atingiram 2,1% do faturamento total do portfólio, em linha quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

Descontos

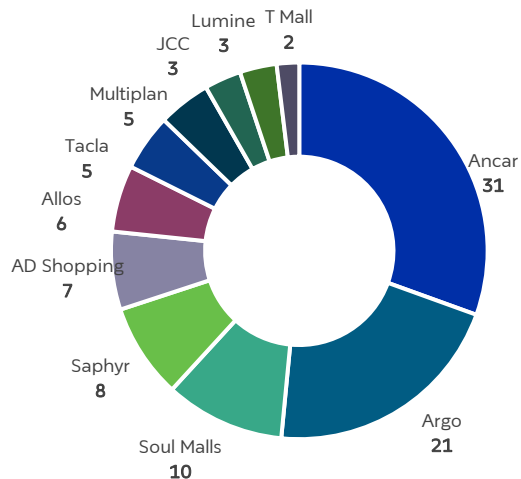


MAIO 2025

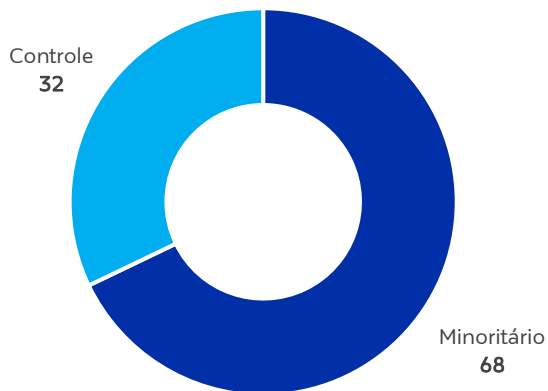
% NOI por Estado



% NOI por Administradora



% NOI por Tipo de Participação



Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 30 shoppings em 15 diferentes estados e no Distrito Federal, administrados por 11 administradoras distintas, totalizando 288 mil m² de ABL própria.

Prudenshopping



Localização:
Pres. Prudente, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 31.108
Inauguração: 1990
Stake VISC: 100%
% NOI VISC¹: 13%

Porto Velho Shopping



Localização:
Porto Velho, RO
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 44.824
Inauguração: 2008
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 9%

Campinas Shopping



Localização:
Campinas, SP
Adm: Argo
ABL Total (m²): 36.165
Inauguração: 1994
Stake VISC: 55,0%
% NOI VISC¹: 8%

Shopping Praia da Costa



Localização:
Vila Velha, ES
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 39.765
Inauguração: 2002
Stake VISC: 98,7%²
% NOI VISC¹: 7%

Shopping Granja Vianna



Localização:
Cotia, SP
Adm: Alqia
ABL Total (m²): 30.377
Inauguração: 2010
Stake VISC: 49,0%
% NOI VISC¹: 7%

Pantanal Shopping



Localização:
Cuiabá, MT
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 45.222
Inauguração: 2004
Stake VISC: 23,1%
% NOI VISC¹: 6%

North Shopping Maracanaú



Localização:
Maracanaú, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 20.002
Inauguração: 2003
Stake VISC: 100%
% NOI VISC¹: 6%

Shopping Estação



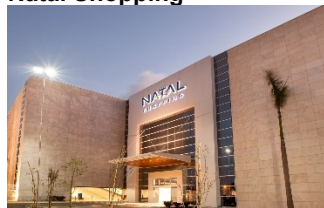
Localização:
Curitiba, PR
Adm: Tacla
ABL Total (m²): 49.869³
Inauguração: 1997
Stake VISC: 35%
% NOI VISC¹: 5%

RibeirãoShopping



Localização:
Ribeirão Preto, SP
Adm: Multiplan S.A.
ABL Total (m²): 74.988
Inauguração: 1981
Stake VISC: 13,2%⁴
% NOI VISC¹: 6%

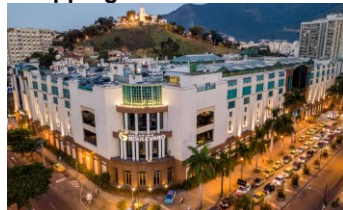
Natal Shopping



Localização:
Natal, RN
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 28.332
Inauguração: 1992
Stake VISC: 30,0%
% NOI VISC¹: 4%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

Shopping Boulevard



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 28.948
Inauguração: 1996
Stake VISC: 40,0%
% NOI VISC¹: 3%

Shopping Iguatemi Bosque



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: SCI S.A.
ABL Total (m²): 89.833
Inauguração: 1982
Stake VISC: 6,0%
% NOI VISC¹: 3%

Villa Romana Shopping



Localização:
Florianópolis, SC
Adm: Lumine
ABL Total (m²): 22.439
Inauguração: 2007
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 3%

Shopping Ilha Plaza



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Soul Malls
ABL Total (m²): 21.933
Inauguração: 1992
Stake VISC: 34,4%
% NOI VISC¹: 3%

Carioca Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Allos
ABL Total (m²): 33.918
Inauguração: 2001
Stake VISC: 15,0%
% NOI VISC¹: 3%

Pátio Belém



Localização:
Belém, PA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 21.727
Inauguração: 1993
Stake VISC: 21,4%
% NOI VISC¹: 3%

Bangu Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Allos
ABL Total (m²): 57.982
Inauguração: 2007
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

Minas Shopping



Localização:
Belo Horizonte, MG
Adm: Ancar
ABL Total (m²): 45.861
Inauguração: 1991
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

Shopping Paralela



Localização:
Salvador, BA
Adm: Alqia
ABL Total (m²): 40.167
Inauguração: 2009
Stake VISC: 11,0%
% NOI VISC¹: 2%

Shopping Conjunto Nacional



Localização:
Brasília, DF
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 43.271
Inauguração: 1971
Stake VISC: 6%
% NOI VISC¹: 2%

Madureira Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 37.021
Inauguração: 1989
Stake VISC: 20,0%
% NOI VISC¹: 2%

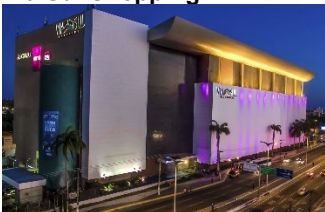
Shopping Tacaruna



Localização:
Recife, PE
Adm: Tmall
ABL Total (m²): 49.898
Inauguração: 1997
Stake VISC: 10,0%
% NOI VISC¹: 2%

¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

Via Sul Shopping



Localização:
Fortaleza, CE
Adm: Ancar Ivanhoé
ABL Total (m²): 26.018
Inauguração: 2008
Stake VISC: 45,0%
% NOI VISC¹: 2%

Shopping ABC



Localização:
Santo André, SP
Adm: AD Malls
ABL Total (m²): 48.017
Inauguração: 1996
Stake VISC: 7,3%
% NOI VISC¹: 2%

West Shopping



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 44.234
Inauguração: 1997
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 1%

Shopping Villagio Caxias



Localização:
Caxias do Sul, RS
Adm: Allos
ABL Total (m²): 29.685
Inauguração: 1996
Stake VISC: 8,2%
% NOI VISC¹: 1%

Shopping Plaza Sul



Localização:
São Paulo, SP
Adm: Allos
ABL Total (m²): 28.054
Inauguração: 1994
Stake VISC: 5,0%
% NOI VISC¹: 0,8%

São Luís Shopping



Localização:
São Luís, MA
Adm: AD Shopping
ABL Total (m²): 56.084
Inauguração: 1999
Stake VISC: 6,2%
% NOI VISC¹: 0,7%

Shopping Crystal



Localização:
Curitiba, PR
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.140
Inauguração: 1996
Stake VISC: 17,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

Center Shopping Rio



Localização:
Rio de Janeiro, RJ
Adm: Argo
ABL Total (m²): 15.144
Inauguração: 2001
Stake VISC: 7,5%
% NOI VISC¹: 0,2%

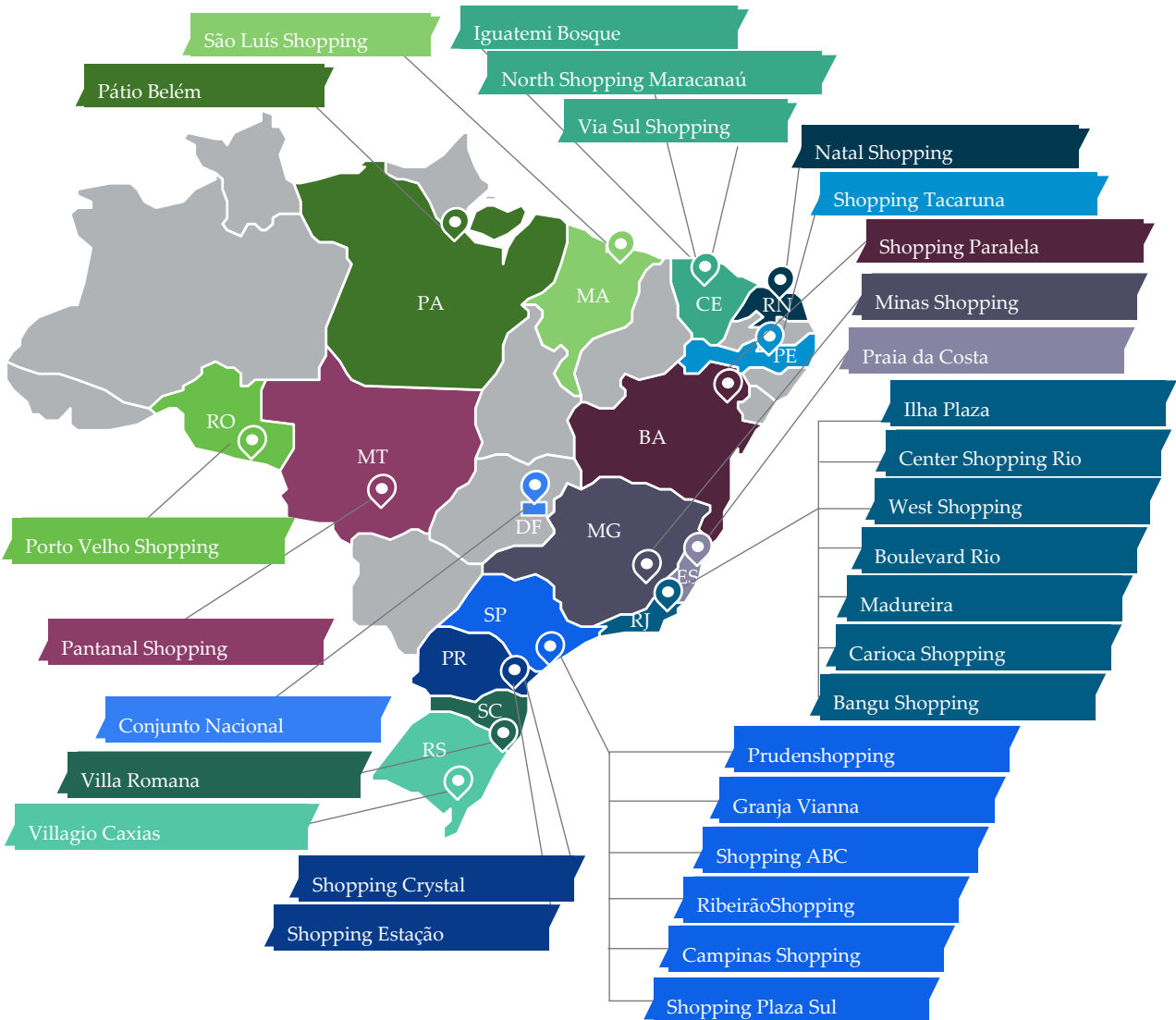
¹ Representatividade no NOI potencial do Fundo com base nos orçamentos para 2024

Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2025

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**