VINCI COMPASS

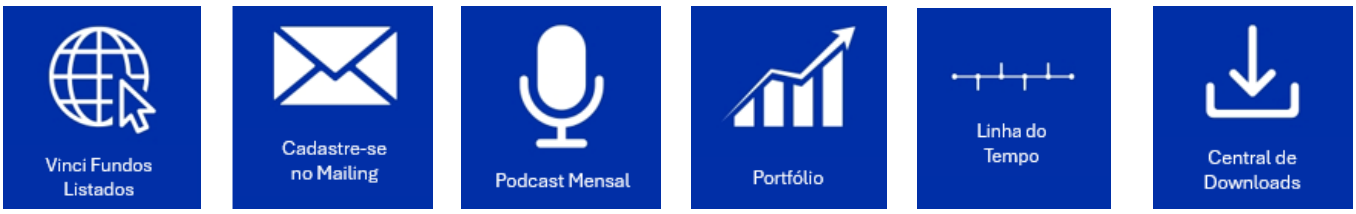
Vinci Shopping Centers FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 5
Retrospectiva do Ciclo de Transações 5
Performance do Fundo 11
Resultado e Distribuição de Rendimentos 11
Estimativa de Rendimentos 12
Rentabilidade 13
Negociação do Fundo na B3 14
Carteira do Fundo 15
Indicadores Operacionais 17
Net Operating Income (NOI) 17
Vendas 17
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos 18
Inadimplência Líquida 18
Descontos 18
Taxa de Ocupação 19
Shopping Centers 21
Glossário 25
Contato RI 25



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 Cota[1] (30-10-2026)
R$ 98,36

Valor Patrimonial da Cota (30-10-2026)
R$ 116,84

Quantidade de Cotas
28.828.640

Número de Cotistas (30-10-2026)
344.499

Taxa de Administração[2]

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

477

VENDA DE PARTICIPAÇÃO EM 7 ATIVOS (R$ MILHÕES)

O Fundo anunciou a venda de participações em 7 ativos do portfólio. A Gestora estima um ganho líquido de R$ 0,98 por cota e R$ 371 milhões de recomposição de caixa.

160

ASSINATURA DE MOU PARA VENDA DE 3 ATIVOS (R$ MILHÕES)

O Fundo assinou um MoU para a venda de participações em 3 ativos do portfólio. A Gestora estima um ganho líquido de R$ 1,66 por cota e R$ 100 milhões de recomposição de caixa.

0,86-0,92

NOVO GUIDANCE DE RENDIMENTOS PARA 2027

A Gestão eleva a nova estimativa de distribuição de rendimentos do Fundo para a faixa de R$ 0,86 a R$ 0,92 por cota, de janeiro a dezembro de 2027.

[1] Valor da cota ex rendimentos
[2] inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A reeleição de Lula reabre a dúvida sobre os rumos da política fiscal. O discurso de campanha não colocou a responsabilidade fiscal como prioridade, mas a história do PT recomenda cautela: o primeiro governo Lula, com Palocci, e o início do segundo mandato de Dilma, com Levy, adotaram posturas mais ortodoxas sob pressão dos mercados, mais por necessidade do que por convicção. A eleição reforçou esse ponto. Entre o primeiro e o segundo turno, a simples expectativa de um governo mais conservador derrubou os juros futuros; após a vitória, o otimismo se dissipou, a curva voltou a subir e o mercado já precifica novas altas da taxa básica. O episódio mostrou quanto da estrutura de juros reflete incerteza fiscal e prêmios de risco.

O ponto de partida é desafiador. A economia cresceu acima do potencial (cerca de 2%), com desemprego em mínimas históricas, mas os gastos seguem crescendo mais do que as receitas. O resultado primário deve fechar 2026 próximo de zero, longe do superávit de cerca de 2,5% do PIB necessário para estabilizar a dívida, que se aproxima de 83% do PIB. Com a política fiscal expansionista em uma economia próxima do pleno emprego, a inflação segue perto de 4,5% (teto da banda, ante meta de 3%) e os juros reais, em torno de 10%, equivalem a cerca do dobro da taxa neutra. O efeito já aparece na atividade: inadimplência recorde das famílias, contração do crédito líquido de cerca de 3% do PIB em doze meses e expectativa de queda do PIB no terceiro e no quarto trimestres de 2026. O Brasil pode ter chegado a um ponto em que mais estímulos fiscais causam mais prejuízo do que benefício, pois seus efeitos inflacionários exigem juros elevados.

O primeiro sinal virá da escolha do ministro da Fazenda, com Alckmin, Galípolo e Fonteles como nomes cotados, todos vistos como moderados: Alckmin seria uma escolha explicitamente centrista, Galípolo tem conduzido uma política monetária ortodoxa e Fonteles construiu reputação de disciplina fiscal no Piauí. Os ajustes em discussão são mais táticos do que estruturais: maior contenção de gastos, revisão de despesas vinculadas, metas primárias mais ambiciosas e a possível tributação de instrumentos hoje isentos, como LCI, LCA, CRI, CRA e debêntures incentivadas. Nenhuma dessas medidas foi oficialmente anunciada. Há fatores favoráveis: superávit comercial acima de 4,5% do PIB, exportações recordes e petróleo (cerca de US$ 75 bilhões em doze meses, com produção de 4,6 milhões de barris por dia), cuja arrecadação pode subir de cerca de 0,5% para até 1,5% do PIB, desde que seja usada para reduzir a dívida e não para novos gastos. As exportações também dão suporte estrutural ao real, embora o câmbio de curto prazo siga sensível aos fluxos de capital e às expectativas fiscais.

Os próximos meses serão decisivos. Um ministro com credibilidade, acompanhado de compromissos concretos de contenção de gastos, poderia reduzir os prêmios de risco, valorizar o real, melhorar as expectativas de inflação e abrir espaço para o Banco Central aprofundar a flexibilização monetária. A manutenção da orientação fiscal atual, ou um ajuste considerado insuficiente, manteria os juros excepcionalmente elevados e prolongaria a deterioração das condições financeiras.

Atualizações sobre o desempenho do Fundo

Em outubro, a distribuição de rendimentos anunciada foi de R$ 0,84/cota, enquanto o resultado gerado foi de R$ 1,32/cota. Após a distribuição, o Fundo ainda conta com um resultado acumulado não distribuído de R$ 1,43/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$ 1,78/cota.

O portfólio do Fundo apresentou crescimento de 10,2% no NOI caixa por m², enquanto as vendas por m² apresentaram um crescimento de 8,0% 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 2,6% e 3,5% em comparação ao mesmo mês do ano anterior. Além disso, os níveis de desconto e inadimplência líquida ficaram em 1,6% e 3,1% respectivamente, e a taxa de ocupação do Fundo encerrou o mês de setembro em 93,5%.

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

Retrospectiva do Ciclo de Transações

Ao longo dos últimos 12 meses, o Fundo realizou uma série de transações de aquisição e de venda. De um lado, adicionou ao portfólio dois ativos de alta qualidade, o Midway Mall e o BH Shopping. De outro, realizou três transações de venda envolvendo participações em 13 shopping centers, sendo duas já concluídas e uma anunciada e em processo de diligência. Em conjunto, essas transações aumentaram a qualidade do portfólio do VISC11 e levaram a liquidez e a alavancagem do Fundo a patamares bastante saudáveis.

1. Aquisições Concluídas

Midway Mall | R$ 200 milhões | Dezembro/2025 e Julho/2026

Localizado em Natal, o Midway Mall é o maior shopping center do Rio Grande do Norte, sendo o principal e mais dominante ativo da cidade. Inaugurado em 2005, possui cerca de 66 mil m² de ABL e aproximadamente 300 lojas. Em 2025, operava com taxa de ocupação de 99,1%, e registrou NOI Caixa/m² de R$ 1.852 por ano e vendas/m² de R$ 2.112 por mês, indicadores bem acima da média do portfólio do Fundo.

A aquisição foi realizada em conjunto com um grupo de investidores que adquiriu 100% do ativo. A Ancar, que assumiu a administração do shopping após a transação, adquiriu também o seu controle, o que garante um alto alinhamento estratégico entre o administrador e os sócios. O investimento do Fundo ocorreu em duas etapas. Em dezembro de 2025, o Fundo adquiriu uma participação indireta de 0,95% no ativo, por meio de uma sociedade de propósito específico (SPE), e se tornou credor de um certificado de recebíveis imobiliários (CRI) usado na aquisição pela SPE, com desembolso à vista de aproximadamente R$ 100 milhões. Em julho de 2026, após a reestruturação societária, a SPE foi extinta e o Fundo converteu sua participação no CRI em participação direta, passando a deter 12,43% no imóvel e assumindo obrigações de

aproximadamente R$ 100 milhões, a serem pagas em quatro parcelas anuais de R$ 25 milhões, de dezembro de 2026 a dezembro de 2029, corrigidas pelo IPCA.

Considerando todos os desembolsos, que somam cerca de R$ 200 milhões, a Gestora estimou um cap rate de 9,2% sobre o orçamento de 2026, trazendo a valor presente as parcelas de aquisição. Já no primeiro semestre de 2026, o shopping apresentou crescimento de 13,0% do NOI Caixa em relação ao mesmo período do ano anterior, o que reforça a tese de seu potencial de crescimento.

BH Shopping | R$ 285 milhões | Março/2026

O BH Shopping é um ativo maduro e consolidado, estando entre os melhores shopping centers do país. Inaugurado em 1979, foi o primeiro empreendimento da Multiplan, que além de ser o administrador, possui 90% do ativo, o que garante um alto alinhamento estratégico com o Fundo. Localizado em Belvedere, uma das regiões de maior renda de Belo Horizonte, possui 47,5 mil m² de ABL e respondeu por cerca de 10,6% da receita de locação da Multiplan em 2025, sendo o terceiro ativo mais relevante do grupo nesse critério. No ano de 2025, registrou NOI Caixa/m² de R$ 4.118 por ano e vendas/m² de R$ 3.400 por mês.

O Fundo adquiriu 10% do ativo por R$ 285 milhões. O pagamento foi estruturado em R$ 138,8 milhões à vista, financiados por uma securitização de longo prazo, duas parcelas de R$ 69,4 milhões em 12 e 18 meses após a assinatura e R$ 7,5 milhões a serem pagos 24 meses após a inauguração da Expansão VI do shopping, que ocorreu em junho de 2026, todos corrigidos pelo IPCA. A Gestora estimou um yield médio de 11,3% nos três primeiros anos.

2. Vendas Concluídas

Patria Malls FII (PMLL11) | 5 ativos | R$ 257,1 milhões | Setembro/2026

O Fundo vendeu ao PMLL11 frações de cinco shopping centers: Prudenshopping (12%), North Shopping Maracanaú (15%), Granja Vianna (14%) e Natal Shopping (10%), permanecendo ainda na sociedade desses ativos, e Plaza Sul (5%), com saída total do ativo. O preço de R$ 257,1 milhões será recebido da seguinte forma: R$ 35,0 milhões à vista, na data de fechamento; R$ 167,1 milhões em cotas do PMLL11, que serão alienadas de forma gradual; e duas parcelas de R$ 27,5 milhões em 12 e 18 meses, corrigidas pelo IPCA.

A transação foi realizada a um cap rate de 7,9% sobre o NOI dos últimos 12 meses e gerou um ganho de capital líquido estimado de R$ 52,7 milhões (R$ 1,83/cota). Considerando o pré-pagamento das obrigações vinculadas aos ativos vendidos, a recomposição de caixa estimada para o VISC é de R$ 170,8 milhões.

Tivio Opportunities II Malls IPCA FII | 7 ativos | R$ 477,4 milhões | Outubro/2026

O Fundo vendeu ao Tivio Malls FII participações em sete shopping centers, com saída total do Boulevard Shopping Rio (40%), Center Shopping Rio (7,5%), Natal Shopping (20%), Via Sul Shopping (45%) e West Shopping (7,5%) e venda parcial do Prudenshopping (12%) e do Granja Vianna (15%). O preço de R$ 477,4 milhões será recebido em quatro parcelas: 50% à vista, na data de assinatura (R$ 238,7 milhões), 20% em 6 meses (R$ 95,5 milhões), 20% em 12 meses (R$ 95,5 milhões) e 10% em 60 meses (R$ 47,7 milhões), com as parcelas a prazo corrigidas pelo IPCA.

O valor não inclui as vendas do Shopping Tacaruna, cujo direito de preferência foi exercido e encontra-se em trâmites para sua efetivação, e do Shopping Crystal, cuja venda ainda depende do cumprimento de determinadas condições. Considerando ambas, a Gestora estima um cap rate de 7,6% sobre o NOI dos últimos 12 meses, ganho de capital líquido de R$ 28 milhões (R$ 0,98/cota), líquido da despesa financeira atrelada ao pré-pagamento de obrigações, e recomposição de caixa de R$ 371 milhões. O Fundo subscreveu a totalidade das cotas subordinadas do FII Comprador, no valor de R$ 101 milhões e, por meio delas, mantém exposição ao desempenho dos ativos vendidos.

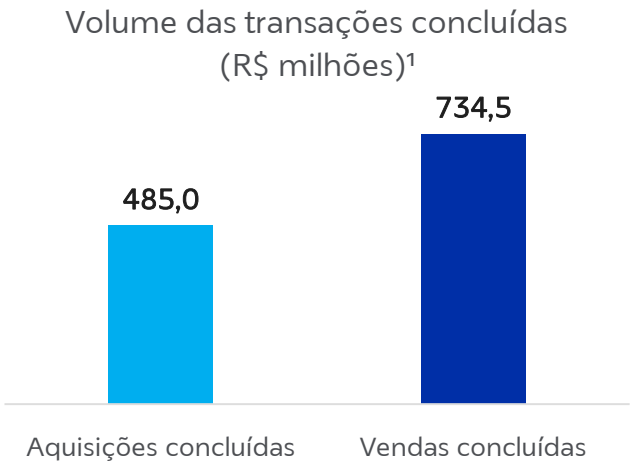
Retorno para o cotista

Considerando todo o período, da aquisição de cada participação até o recebimento da venda, as frações vendidas ao PMLL11 e ao Tivio Malls FII geraram um MOIC de 1,65x e TIR de 10,5% ao ano, em fluxo desalavancado e nominal.

Entre as participações vendidas, destaca-se o Prudenshopping. Adquirido integralmente pelo Fundo em 2019, o ativo teve 24% de sua participação vendida nas duas transações, com MOIC de cerca de 3,7x e TIR de aproximadamente 25% ao ano. O Fundo mantém participação de 76% no shopping, que segue como o ativo de maior representatividade no NOI do VISC11.

Participações vendidas nas transações concluídas

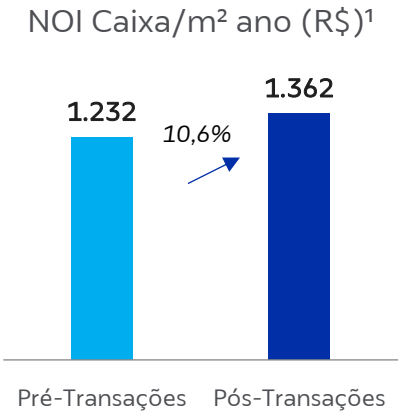
Shopping	*Localização*	*Participação no Ativo Vendida*	*Participação do VISC Remanescente*
Prudenshopping	*Presidente Prudente, SP*	*24,0%*	*76,0%*
North Shopping Maracanaú	*Maracanaú, CE*	*15,0%*	*85,0%*
Granja Vianna	*Cotia, SP*	*29,0%*	*20,0%*
Boulevard Shopping Rio	*Rio de Janeiro, RJ*	*40,0%*	*0,0%*
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%*

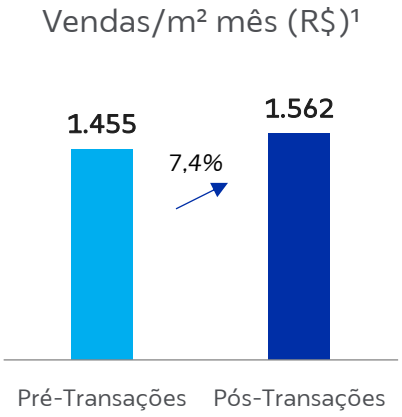


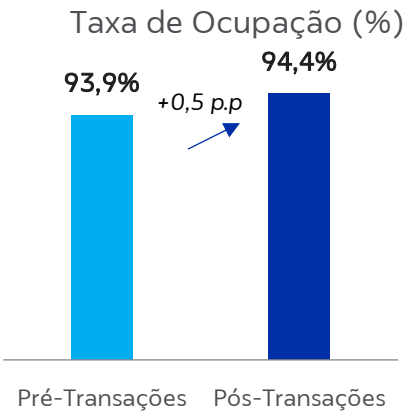
¹ não inclui as vendas do Shopping Tacaruna e do Shopping Crystal, nem as participações envolvidas na transação anunciada com a Argoplan.

3. Efeito das Transações Concluídas no Portfólio

As transações concluídas tiveram efeito positivo sobre os principais indicadores operacionais do portfólio. Com a aquisição de dois ativos de alta qualidade e a venda de participações com desempenho abaixo de sua média, o Fundo passa a ter uma carteira mais enxuta e eficiente, com 26 shopping centers e melhores indicadores de NOI/m², vendas/m² e ocupação.

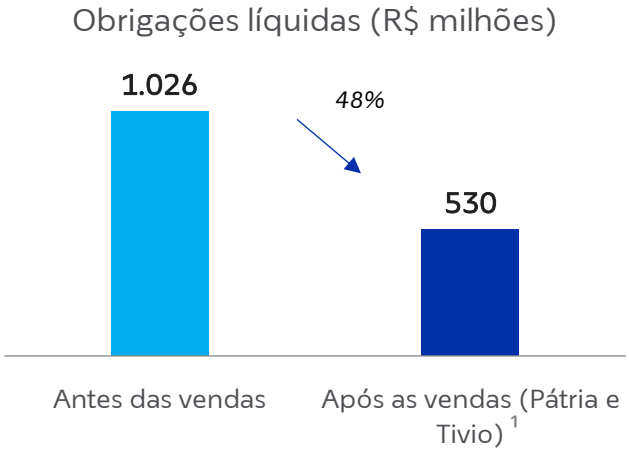






4. Obrigações e Horizonte de Caixa do Fundo

Com as transações concluídas, o Fundo reduziu suas obrigações líquidas de duas formas. A primeira, foi o pré-pagamento de R$ 64 milhões de obrigações vinculadas aos ativos vendidos, o que também diminui as despesas financeiras futuras do Fundo. A segunda, diz respeito ao recebimento do preço das vendas. Antes das alienações, as obrigações líquidas do Fundo somavam cerca de R$ 1,03 bilhão e, após as transações, reduziram-se em cerca de 48%, para R$ 530 milhões, o que representa uma alavancagem de 14% sobre o total de ativos do Fundo, concentrada em obrigações de longo prazo. Adicionalmente, as transações geram liquidez para o Fundo cumprir suas obrigações até o primeiro semestre de 2029.



[1] não inclui as vendas do Shopping Tacaruna e do Shopping Crystal, nem as participações envolvidas na transação anunciada com a Argoplan.

Após este ciclo de transações, o VISC11 passa a ter um portfólio mais enxuto, eficiente e de melhor qualidade, obrigações líquidas reduzidas e um horizonte confortável de caixa. Seguindo a tese de gestão ativa do Fundo, a Gestora continuará avaliando novas oportunidades que, em condições de mercado adequadas, poderão ser realizadas visando à melhoria da qualidade do portfólio, aumento dos rendimentos do Fundo e/ou à melhoria dos indicadores de alavancagem.

Qualquer nova transação, se realizada, será comunicada ao mercado em momento oportuno.

5. Vendas Anunciadas e a Concluir

Shopping Tacaruna e Shopping Crystal

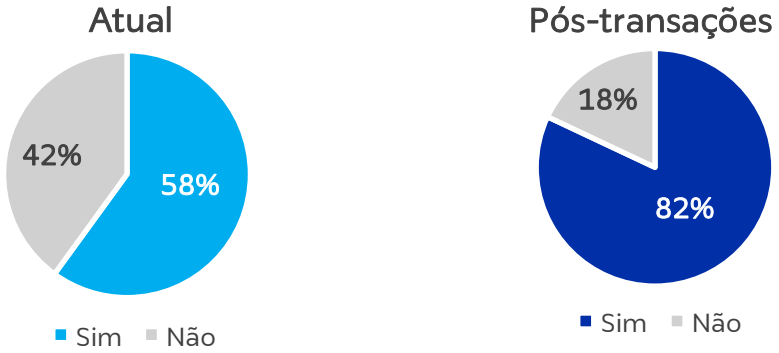
Ambos os ativos faziam parte do memorando de entendimentos com a Tivio, divulgado em 31/07/2026. No Shopping Tacaruna, um coproprietário exerceu o direito de preferência sobre a participação de 10% do Fundo, nos mesmos termos e condições ofertados, e a operação encontra-se em trâmites para sua efetivação. A venda da participação de 17,5% no Shopping Crystal ainda depende do cumprimento de determinadas condições precedentes. As duas conclusões serão informadas ao mercado em comunicado específico.

Argoplan | 3 ativos | R$ 160,0 milhões | novembro/2026

O Fundo celebrou memorando de entendimentos com a Argoplan para a venda de participações minoritárias em três shopping centers: Prudenshopping (10%), Campinas Shopping (10%) e Shopping Praia da Costa (15%), pelo valor total de R$ 160,0 milhões. Após a conclusão, o Fundo permanecerá com participações de 66,0% no Prudenshopping, 45,0% no Campinas Shopping e 83,7% no Shopping Praia da Costa. O preço será recebido em quatro parcelas de R$ 40,0 milhões: a primeira à vista, na data de fechamento, e as demais em 12, 24 e 36 meses, corrigidas pela variação positiva do IPCA.

A Argoplan já administra o Prudenshopping e o Campinas Shopping e, como parte da transação, assumirá também a administração do Shopping Praia da Costa. Com a compradora passando a deter participação nos empreendimentos que administra, a parcela do NOI do Fundo proveniente de shopping centers cujos administradores também são sócios dos ativos passará de 58% para 82%, o que reforça o alinhamento de interesses entre o Fundo e seus parceiros.

Administrador com sociedade nos ativos (% do NOI do Fundo)

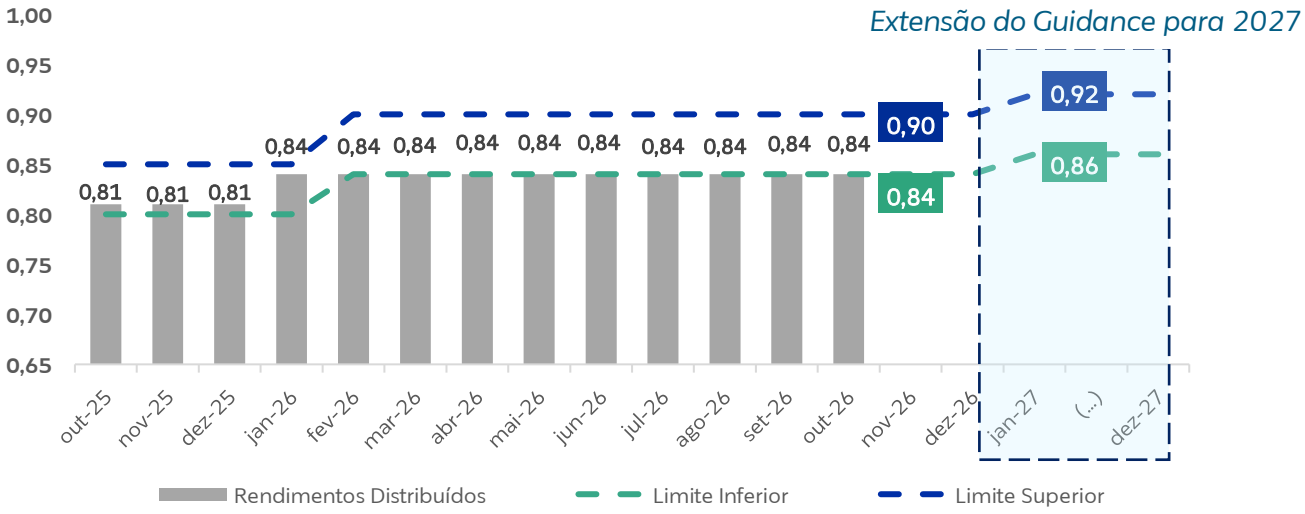


A Gestora estima um cap rate de 8,4% sobre o NOI dos últimos 12 meses, ganho de capital líquido de aproximadamente R$ 48 milhões (R$ 1,66/cota) e recomposição de caixa de aproximadamente R$ 100 milhões, já considerando o pré-pagamento das obrigações vinculadas aos ativos vendidos.

6. Nova Estimativa de Rendimentos do Fundo para 2027

Refletindo o resultado das transações combinadas e a qualidade do portfólio do Fundo, a Gestão informa a estimativa de distribuição de rendimentos do Fundo para a faixa de R$ 0,86 a R$ 0,92/cota, de janeiro a dezembro de 2027**. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R$/cota)



Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

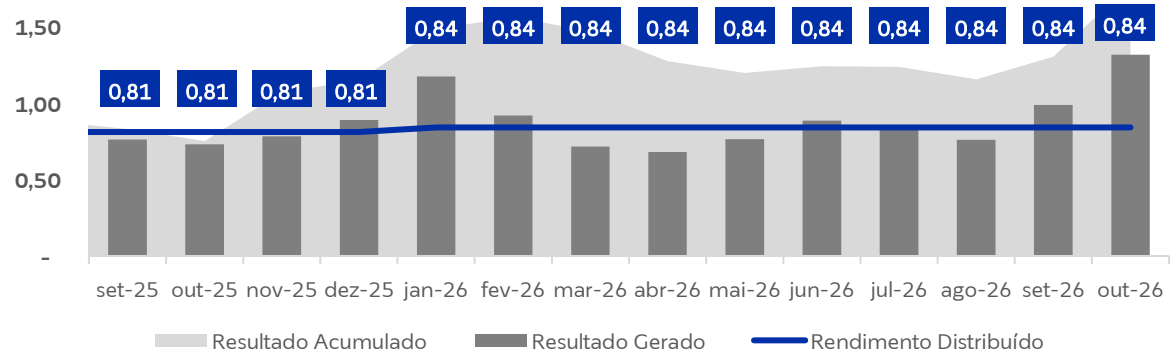
O resultado do Fundo em outubro foi de R$ 37.925 mil, o equivalente a R$ 1,32/cota. As remessas dos shoppings totalizaram R$ 31.620 mil, o equivalente a R$ 1,10/cota. O resultado do mês também foi impactado positivamente em R$ 13.941 mil, o equivalente a R$ 0,48/cota, pelo ganho de capital reconhecido com a venda de participações ao Tivio Malls FII, concluída em outubro, e com a alienação de parte das cotas de PMLL11 detidas pelo Fundo.

O Fundo distribuiu em outubro o rendimento de R$ 0,84/cota e encerrou o mês com um resultado acumulado não-distribuído de R$ 41.250 mil, o equivalente a R$ 1,43/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$ 1,78/cota. **A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Resultado do Fundo	*Outubro 26 (R$ mil)*	*Outubro 26 (R$/cota)*	*Acumulado 2026 (R$/cota média mensal)*	*Acum. desde IPO (R$/cota média mensal)*
Remessa - Resultado Shoppings	*31.620*	*1,10*	*1,10*	*0,79*
Resultado Financeiro	*-4.092*	*-0,14*	*-0,17*	*-0,03*
Receita Financeira	*579*	*0,02*	*0,03*	*0,07*
Rendimentos PMLL	*665*	*0,02*	*-*	*-*
Despesa Financeira	*-5.335*	*-0,19*	*-0,20*	*-0,10*
Taxa de Administração	*-2.986*	*-0,10*	*-0,11*	*-0,10*
Administrador e Escriturador	*-418*	*-0,01*	*-0,01*	*-0,01*
Gestor	*-2.569*	*-0,09*	*-0,09*	*-0,09*
Outras Despesas do Fundo	*-559*	*-0,02*	*-0,01*	*-0,01*
Resultado Não Recorrente	*13.941*	*0,48*	*0,08*	*0,05*
Resultado Total	***37.925***	***1,32***	***0,90***	***0,70***
Rendimentos a serem distribuídos	***24.216***	***0,84***	***0,84***	***0,69***

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	***27.541***	***0,96***
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	*13.709*	*0,48*
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final VISC	***41.250***	***1,43***
+ Resultado Total Não Distribuído-FII Paralela	*10.000*	*0,35*
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final Consolidado	***51.250***	***1,78***

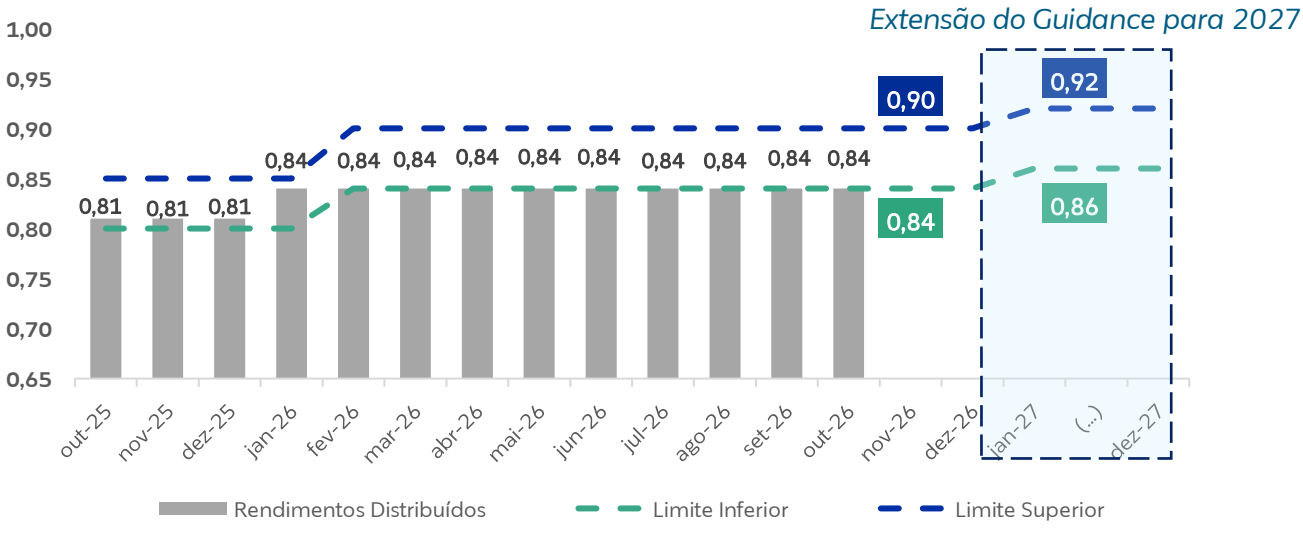
Histórico de Distribuição (R$/cota)



Estimativa de Rendimentos

A Gestão mantém o guidance de rendimentos entre R$ 0,84 e R$ 0,90/cota até dezembro de 2026 e, a partir de janeiro, eleva a faixa para R$ 0,86 a R$ 0,92/cota até dezembro de 2027. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R$/cota)



Rentabilidade

Rentabilidade	*Outubro 26*	*Acumulado 2026*	*Desde a 10ª Emissão*	*Desde o IPO - 3ª emissão*
Valor da Cota de Referência Inicial	*102,16*	*108,23*	*117,47*	*100,00*
Valor da Cota Final Ajustada[1]	*98,36*	*98,36*	*98,36*	*98,36*
Rentabilidade Bruta				
Variação Bruta da Cota	*-3,7%*	*-9,1%*	*-16,3%*	*-1,6%*
Rendimentos e Outros[2]	*0,8%*	*7,5%*	*25,7%*	*108,7%*
Rentabilidade Bruta do Fundo	***-2,9%***	***-1,6%***	***9,4%***	***107,0%***
IFIX[3]	*-2,9%*	*-3,4%*	*14,1%*	*63,8%*
IBOVESPA[4]	*-9,9%*	*4,2%*	*45,9%*	*126,0%*
Rentabilidade Líquida				
Variação Líquida da Cota	*-3,7%*	*-9,1%*	*-16,3%*	*-1,6%*
Rendimentos e Outros	*0,8%*	*7,5%*	*25,7%*	*108,7%*
Rentabilidade Líquida do Fundo[5]	***-2,9%***	***-1,6%***	***9,4%***	***107,0%***
CDI Líquido[6]	*0,9%*	*10,0%*	*38,7%*	*102,0%*

Fonte: Bloomberg e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro cotada na B3 a R$ 98,36, uma queda de 3,7% que, somada aos rendimentos distribuídos, representou um retorno de -2,9% no mês, em linha com a rentabilidade do IFIX no mesmo período.

A rentabilidade acumulada total bruta do Fundo desde o seu IPO é de 107,0%. Neste mesmo período, o IFIX apresentou rentabilidade total de 63,8%. 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 107,0% representando 104,9% do CDI líquido no período.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

[1] Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

[2] considera os rendimentos declarados no período, além dos direitos de subscrição referentes 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 maior 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).

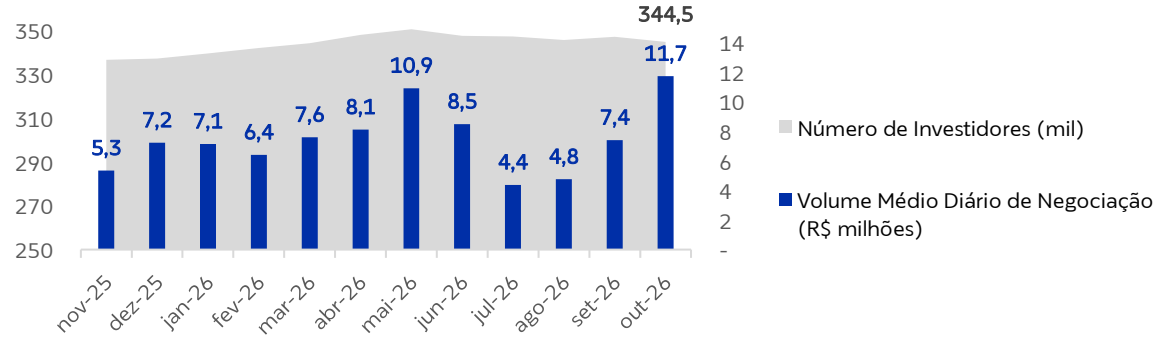
Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	*Outubro 26*
Valor de Mercado (R$ mil)	*2.859.801*
Número de Cotistas	*344.499*
Presença diária em Pregões	*100%*
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	*11.715*
Giro (% de cotas negociadas no mês)	*8%*

Fonte: Reuters e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 344.499 cotistas. O valor de mercado do Fundo é de aproximadamente R$ 2,9 bilhões. O volume médio diário de negociação das cotas na B3 foi de R$ 11,7 milhões, o que representou um giro equivalente a 8% das cotas do Fundo.

Evolução de Investidores e Volume de Negociação

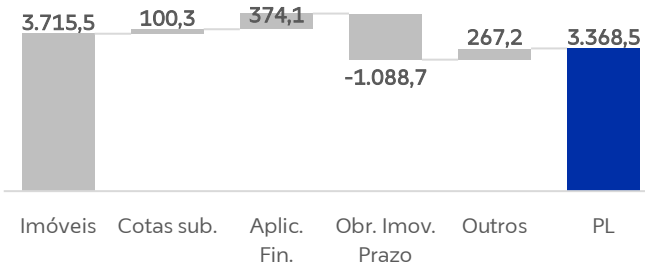


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R$ 3,4 bilhões e as participações em shoppings totalizavam R$ 3,7 bilhões. As aplicações financeiras somavam R$ 374,1 milhões, dos quais R$ 231,6 milhões eram títulos públicos e fundos referenciados DI com liquidez imediata e R$ 142,5 milhões eram cotas de fundos de investimento imobiliário. Além disso, o Fundo detinha R$ 100,3 milhões em cotas subordinadas. Todos os valores apresentados abaixo consideram a posição consolidada do Fundo, incluindo de forma aberta os ativos e passivos do Shopping Paralela FII, a fim de refletir de forma fiel e transparente a situação econômica e financeira do Fundo.

Portfolio[1]	*R$ MM*	*R$/cota*
Imóveis	*3.715,5*	*128,9*
Cotas Subordinadas	*100,3*	*3,5*
Aplicações Financeiras	*374,1*	*13,0*
Obrigações Imóveis a Prazo	*-1.088,7*	*-37,8*
Outros	*267,2*	*9,3*
Patrimônio Líquido	***3.368,5***	***116,8***

Fonte: Administrador

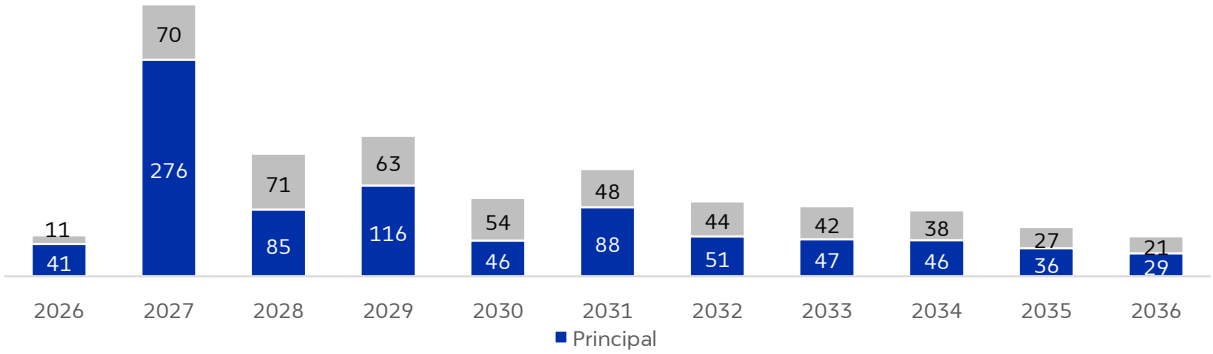


O Fundo possui obrigações referentes a aquisições prévias de R$ 1.088,7 milhões, considerando as parcelas a pagar do Shopping Paralela FII, Midway Mall e do BH Shopping. Considerando as aplicações financeiras, o Fundo possui obrigações líquidas de R$ 714,6 milhões.

Obrigações a prazo	*Código IF*	*Taxa*	*Vencimento*	*Saldo (R$ mil)*	*% Total*
Portfólio Ancar (CRI)	21I0682465	IPCA + 6,25%	set/36	331.270	30%
Campinas Tranche 2 (CRI)	22K1362572	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)	26A4622450	CDI + 1,75%	fev/41	62.965	6%
Shopping Paralela 2ª Parcela	-	IPCA	fev/27	60.729	6%
BH Shopping IPCA (CRI)	26C4372538	IPCA + 8,92%	mar/41	60.535	6%
FII Paralela (CRI)	15E0135588	TR + 9,85%	mai/29	49.681	5%
BH Shopping DI Longa (CRI)	26C4369733	CDI + 1,75%	mar/41	43.689	4%
Midway Mall Curta (CRI)	26A4486402	CDI + 1,70%	fev/29	41.967	4%
BH Shopping DI Curta (CRI)	26C4367437	CDI + 1,10%	mar/31	40.088	4%
Granja Vianna (CRI)	18C0803997	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)	15E0135577	TR + 9,85%	mai/29	11.315	1%
Tacaruna	-	100% CDI[2]	N/A	8.479	1%
BH Shopping Expansão	-	IPCA	jun/28	7.669	1%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	14C0039136	TR + 9,40%	mar/27	1.986	0%
Total		**-**	**-**	**1.088.681**	**100%**

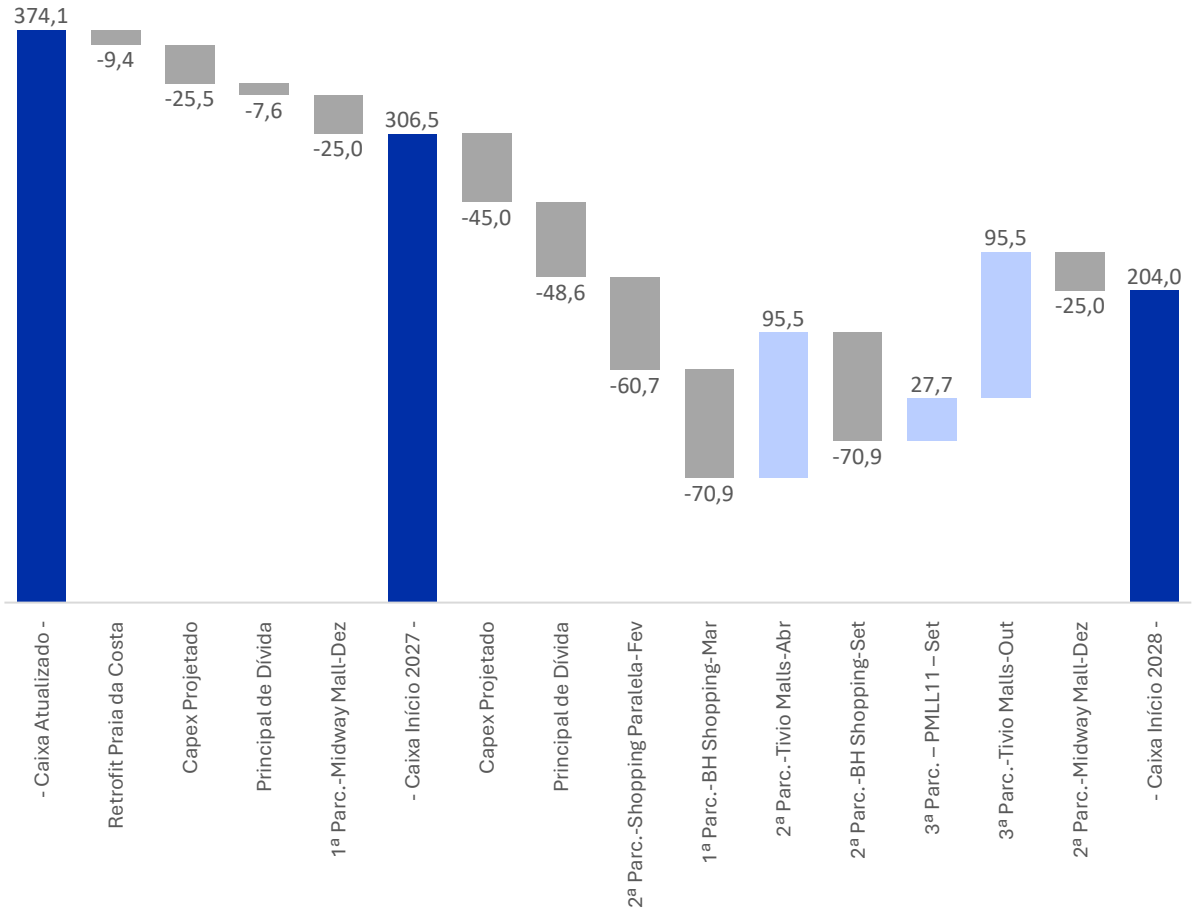
[1] Posições do Shopping Paralela FII foram consolidadas como se fossem investimentos diretos do VISC11, a fim de refletir de forma mais fiel a realidade
[2] Retenção do preço de aquisição até a data de cumprimento de obrigação pelos vendedores

Cronograma obrigações à prazo do Fundo (R$ mm)[1]



Projeção de Consumo de Caixa do Fundo

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.



[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

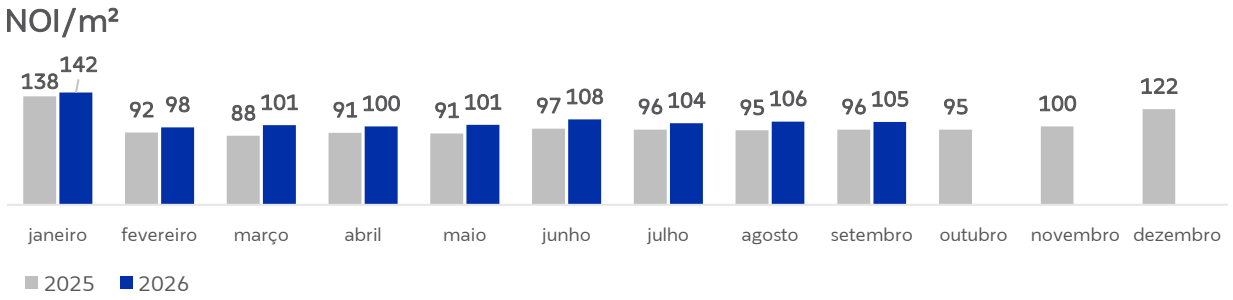
Indicadores Operacionais

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

Net Operating Income (NOI)

O NOI Caixa/m² de setembro foi de R$ 105/m², um crescimento de 10,2% 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 5,3%.

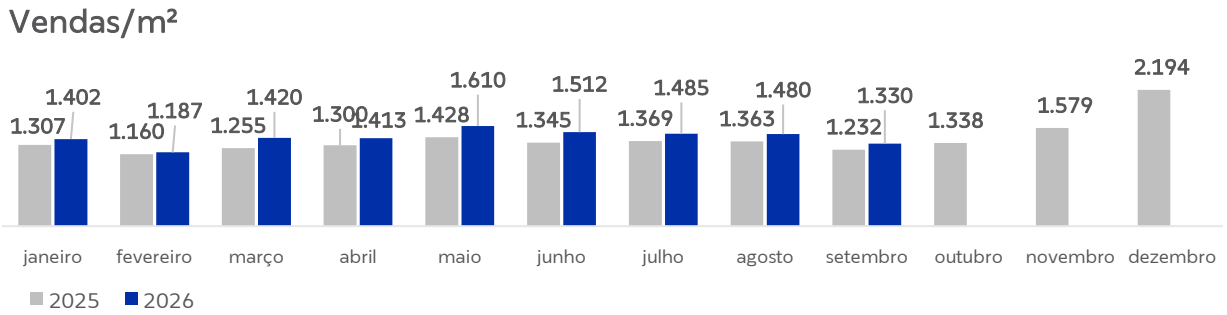
	Setembro 26	% (2026 x 2025)	Acumulado do Ano	% (2026 x 2025)
NOI Total (R$ MM)	*31,1*	*14,2%*	*293,7*	*16,7%*
NOI Total / m²	*105*	*10,2%*	*992*	*12,7%*



Vendas

As vendas/m² dos shoppings atingiram R$ 1.330/m², um crescimento de 8,0% 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 5,0%.

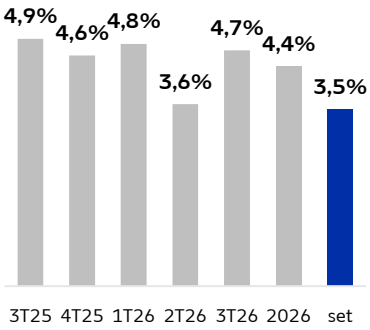
	Setembro 26	% (2026 x 2025)	Acumulado do Ano	% (2026 x 2025)
Vendas Totais (R$ MM)	*393,6*	*11,9%*	*3.911,5*	*16,5%*
Vendas Totais / m²	*1.330*	*8,0%*	*13.217*	*12,5%*



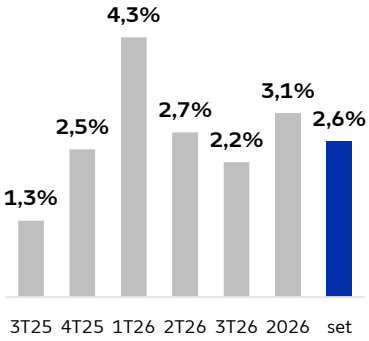
Aluguel, Vendas Mesmas Lojas e Fluxo de Veículos

O aluguel das mesmas lojas (SSR), as vendas das mesmas lojas (SSS) e o fluxo de veículos no mês de setembro apresentaram crescimento de 3,5%, 2,6% e 2,6%, respectivamente, em comparação ao mesmo mês do ano anterior.

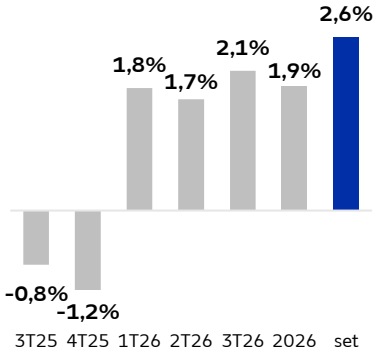
Aluguel das Mesmas Lojas (SSR)



Vendas nas Mesmas Lojas (SSS)

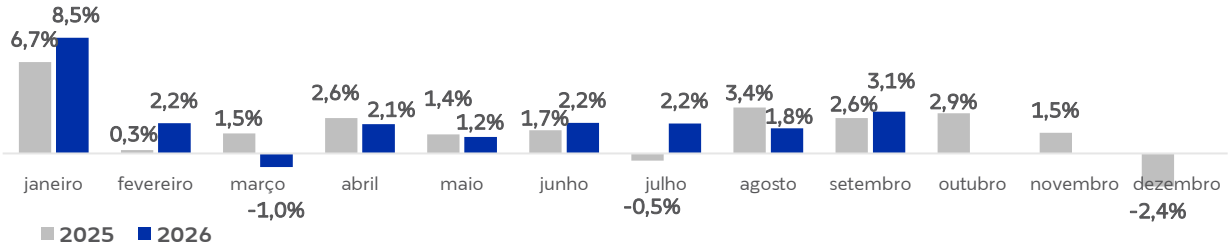


Fluxo de Veículos (%)



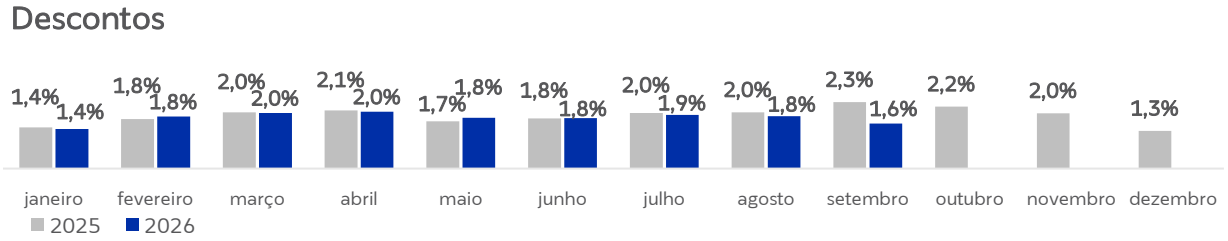
Inadimplência Líquida

A inadimplência líquida do mês de setembro foi de aproximadamente 3,1%, um aumento de 0,5 ponto percentual comparado ao mesmo período do ano anterior.



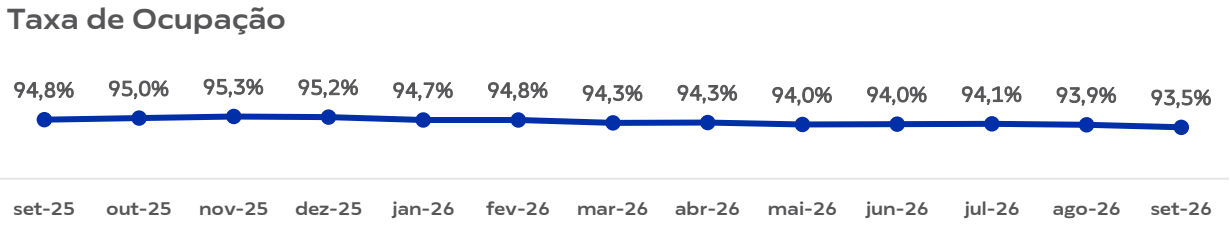
Descontos

Os descontos atingiram 1,6% do faturamento total do portfólio, uma queda de 0,7 ponto percentual comparado ao mesmo período do ano anterior.

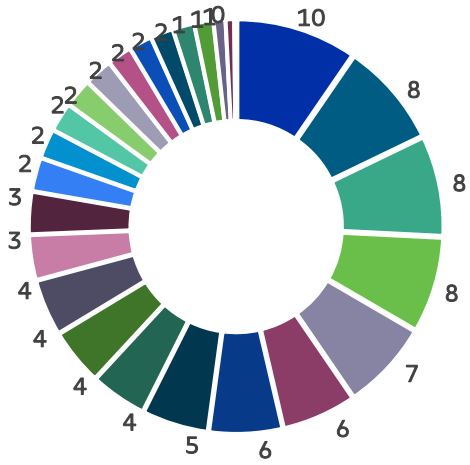


Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação encerrou o mês em 93,5%, uma queda de 1,3 ponto percentual quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

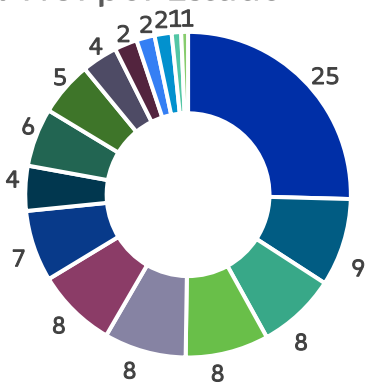


% NOI por Ativo



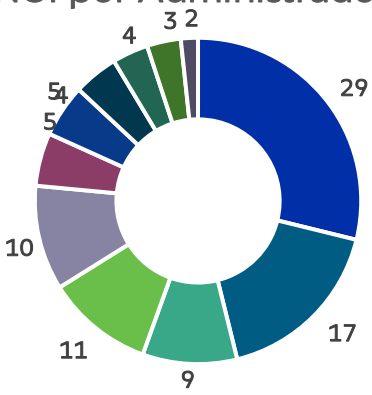
- Prudenshopping
- Praia da Costa
- Shopping Paralela
- Pantanal Shopping
- RibeirãoShopping
- Midway Mall
- Iguatemi Bosque
- Carioca Shopping
- Pátio Belém
- Bangu Shopping
- Madureira Shopping
- Shopping ABC
- São Luís Shopping
- Porto Velho Shopping
- Campinas Shopping
- BH Shopping
- Shopping Estação
- North Shopping Maracanaú
- Villa Romana
- Ilha Plaza
- Granja Vianna
- Minas Shopping
- Shopping Conjunto Nacional
- Shopping Tacaruna
- Villagio Caxias
- Shopping Crystal

% NOI por Estado



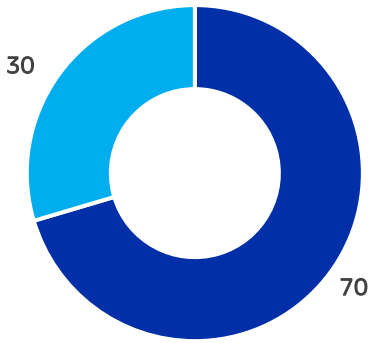
- SP
- RJ
- CE
- RO
- MG
- ES
- BA
- RN
- MT
- PR
- SC
- PA
- DF
- PE
- RS
- MA

% NOI por Administradora



- Ancar
- Argo
- Alqia
- Soul Malls
- Multiplan
- Tacla
- Allos
- AD Shopping
- Lumine
- JCC
- T Mall

% NOI por Tipo de Participação



- Minoritário
- Controle

Shopping Centers

O portfólio do Fundo é composto por participação em 26 shoppings em 15 diferentes estados e no Distrito Federal, administrados por 11 administradoras distintas, totalizando 251 mil m² de ABL própria.

Prudenshopping



Localização: *Pres. Prudente, SP*
Adm: *Argo*
ABL Total (m²): *32.758*
Inauguração: *1990*
Stake VISC: *76,0%*
% NOI VISC¹: *9,6%*

Porto Velho Shopping



Localização: *Porto Velho, RO*
Adm: *Ancar*
ABL Total (m²): *43.123*
Inauguração: *2008*
Stake VISC: *49,0%*
% NOI VISC¹: *8,3%*

Shopping Praia da Costa



Localização: *Vila Velha, ES*
Adm: *Soul Malls*
ABL Total (m²): *40.304*
Inauguração: *2002*
Stake VISC: *98,7%*
% NOI VISC¹: *8,0%*

Campinas Shopping



Localização: *Campinas, SP*
Adm: *Argo*
ABL Total (m²): *34.165*
Inauguração: *1994*
Stake VISC: *55,0%*
% NOI VISC¹: *7,6%*

Shopping Paralela



Localização: *Salvador, BA*
Adm: *Alqia*
ABL Total (m²): *40.139*
Inauguração: *2009*
Stake VISC: *36,3%*
% NOI VISC¹: *7,1%*

BH Shopping



Localização: *Belo Horizonte, MG*
Adm: *Multiplan*
ABL Total (m²): *47.474*
Inauguração: *1979*
Stake VISC: *10,0%*
% NOI VISC¹: *5,9%*

Pantanal Shopping



Localização: *Cuiabá, MT*
Adm: *Ancar*
ABL Total (m²): *46.415*
Inauguração: *2004*
Stake VISC: *23,1%*
% NOI VISC¹: *5,8%*

Shopping Estação



Localização: *Curitiba, PR*
Adm: *Tacla*
ABL Total (m²): *30.568*
Inauguração: *1997*
Stake VISC: *35,0%*
% NOI VISC¹: *5,3%*

RibeirãoShopping



Localização: *Ribeirão Preto, SP*
Adm: *Multiplan*
ABL Total (m²): *74.881*
Inauguração: *1981*
Stake VISC: *13,2%*
% NOI VISC¹: *4,5%*

North Shopping Maracanaú



Localização: *Maracanaú, CE*
Adm: *Ancar*
ABL Total (m²): *20.119*
Inauguração: *2003*
Stake VISC: *85,0%*
% NOI VISC¹: *4,5%*

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: *4,5%*

Villa Romana Shopping



Localização: *Florianópolis, SC*
Adm: *Lumine*
ABL Total (m²): *26.883*
Inauguração: *2007*
Stake VISC: *20,0%*
% 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: *3,4%*

Shopping Ilha Plaza



Localização: *Rio de Janeiro, RJ*
Adm: *Soul Malls*
ABL Total (m²): *22.003*
Inauguração: *1992*
Stake VISC: *34,4%*
% NOI VISC¹: *2,7%*

Carioca Shopping



Localização: *Rio de Janeiro, RJ*
Adm: *Allos*
ABL Total (m²): *36.287*
Inauguração: *2001*
Stake VISC: *15,0%*
% NOI VISC¹: *2,3%*

Shopping Granja Vianna



Localização: *Cotia, SP*
Adm: *Alqia*
ABL Total (m²): *30.659*
Inauguração: *2010*
Stake VISC: *20,0%*
% NOI VISC¹: *2,3%*

Pátio Belém



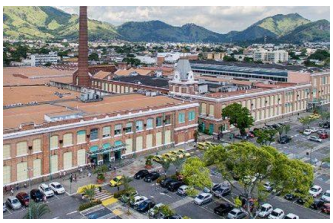
Localização: *Belém, PA*
Adm: *AD Shopping*
ABL Total (m²): *20.862*
Inauguração: *1993*
Stake VISC: *21,5%*
% NOI VISC¹: *2,3%*

Minas Shopping



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

Bangu Shopping



Localização: *Rio de Janeiro, RJ*
Adm: *Allos*
ABL Total (m²): *57.889*
Inauguração: *2007*
Stake VISC: *10,0%*
% NOI VISC¹: *1,9%*

Shopping Conjunto Nacional



Localização: *Brasília, DF*
Adm: *Ancar*
ABL Total (m²): *36.302*
Inauguração: *1971*
Stake VISC: *6,0%*
% NOI VISC¹: *1,8%*

Madureira Shopping



Localização: *Rio de Janeiro, RJ*
Adm: *Ancar*
ABL Total (m²): *36.585*
Inauguração: *1989*
Stake VISC: *20,0%*
% NOI VISC¹: *1,8%*

Shopping Tacaruna



Localização: *Recife, PE*
Adm: *Tmall*
ABL Total (m²): *49.872*
Inauguração: *1997*
Stake VISC: *10,0%*
% NOI VISC¹: *1,7%*

Shopping ABC



Localização: *Santo André, SP*
Adm: *AD Shopping*
ABL Total (m²): *47.134*
Inauguração: *1996*
Stake VISC: *7,3%*
% NOI VISC¹: *1,5%*

Shopping Villagio Caxias



Localização: *Caxias do Sul, RS*
Adm: *Allos*
ABL Total (m²): *29.666*
Inauguração: *1996*
Stake VISC: *8,2%*
% NOI VISC¹: *0,9%*

São Luís Shopping



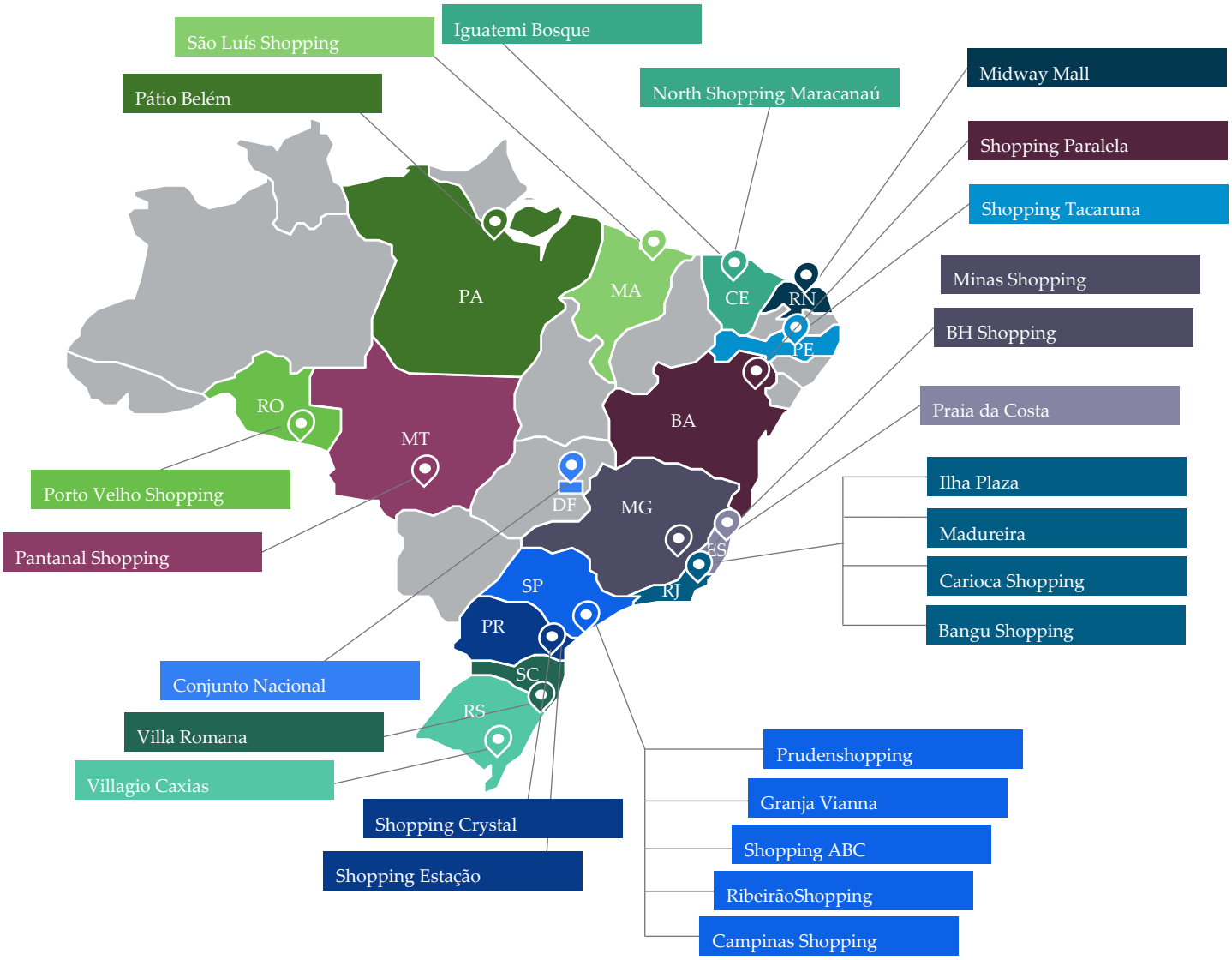
Localização: *São Luís, MA*
Adm: *AD Shopping*
ABL Total (m²): *56.713*
Inauguração: *1999*
Stake VISC: *6,2%*
% NOI VISC¹: *0,7%*

Shopping Crystal



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

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


São Luís Shopping
Iguatemi Bosque
Pátio Belém
North Shopping Maracanaú
Midway Mall
Shopping Paralela
Shopping Tacaruna
Minas Shopping
BH Shopping
Praia da Costa
Ilha Plaza
Madureira
Carioca Shopping
Bangu Shopping
Porto Velho Shopping
Pantanal Shopping
Conjunto Nacional
Villa Romana
Villagio Caxias
Shopping Crystal
Shopping Estação
Prudenshopping
Granja Vianna
Shopping ABC
RibeirãoShopping
Campinas Shopping
PA
MA
CE
RN
PE
BA
RO
MT
DF
MG
ES
RJ
SP
PR
SC
RS

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**.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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