



Vinci Fundos Listados

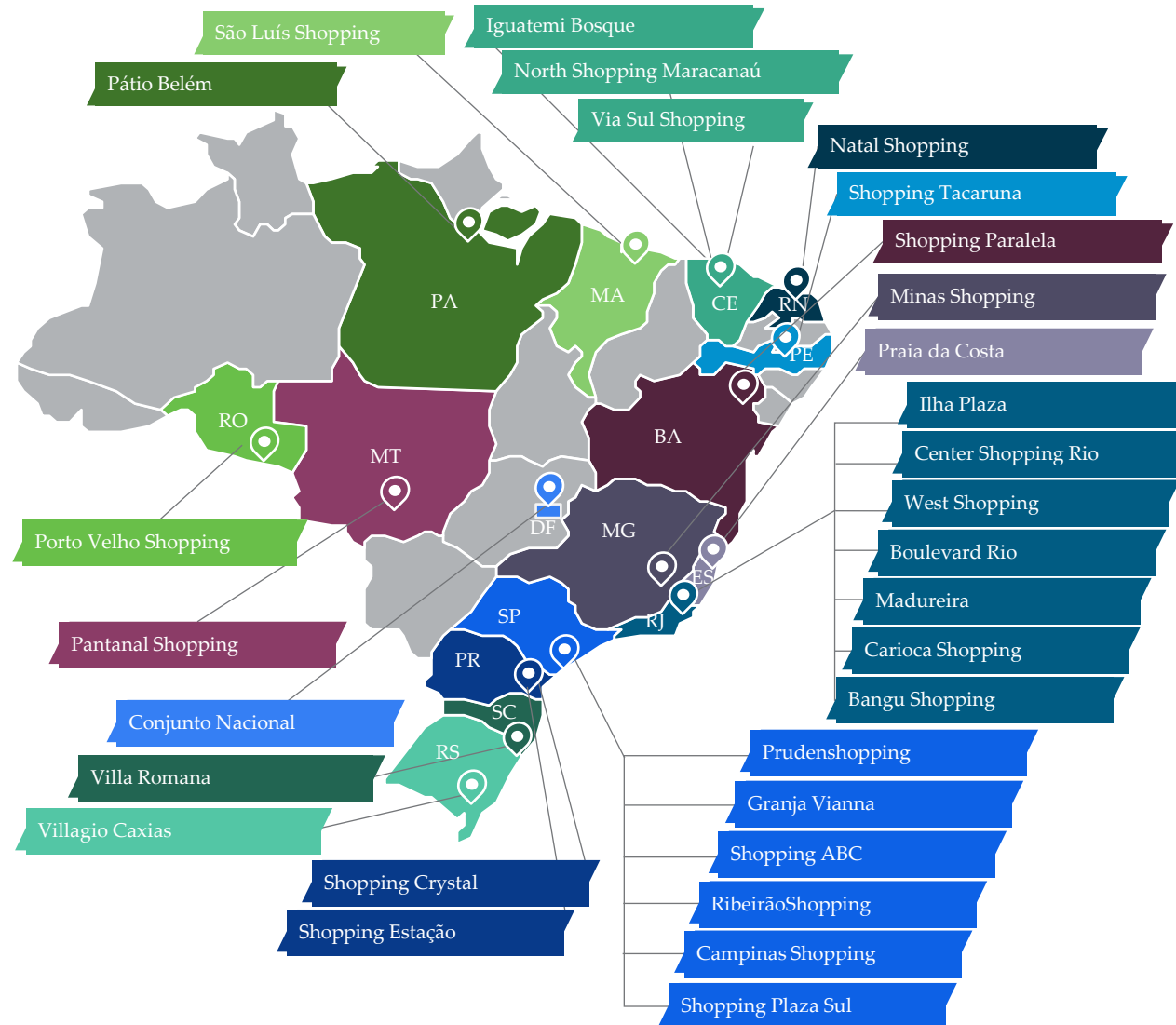
Relatório de Resultados Trimestrais – 2T25

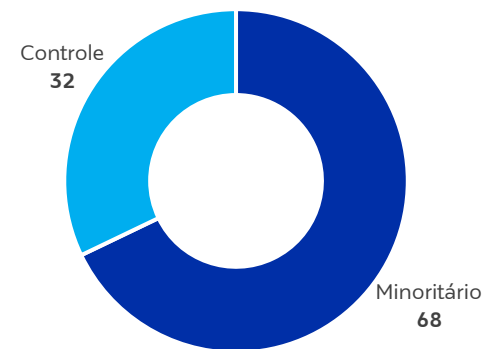
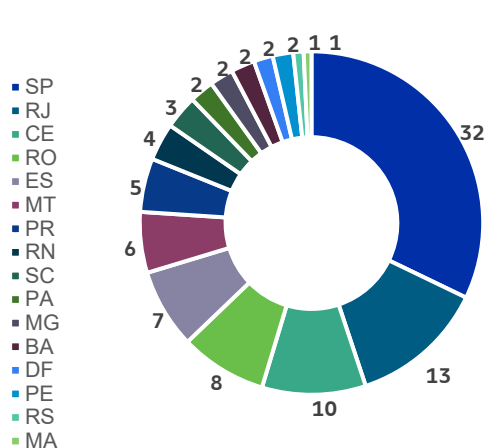
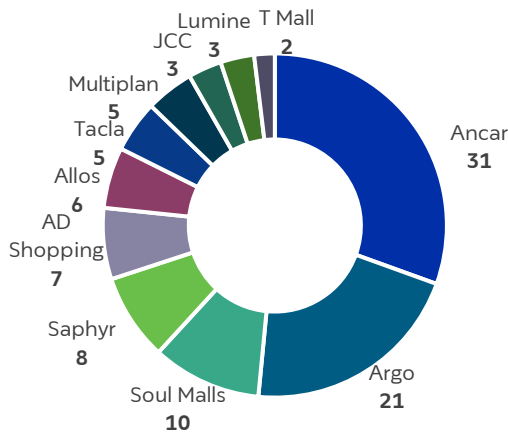
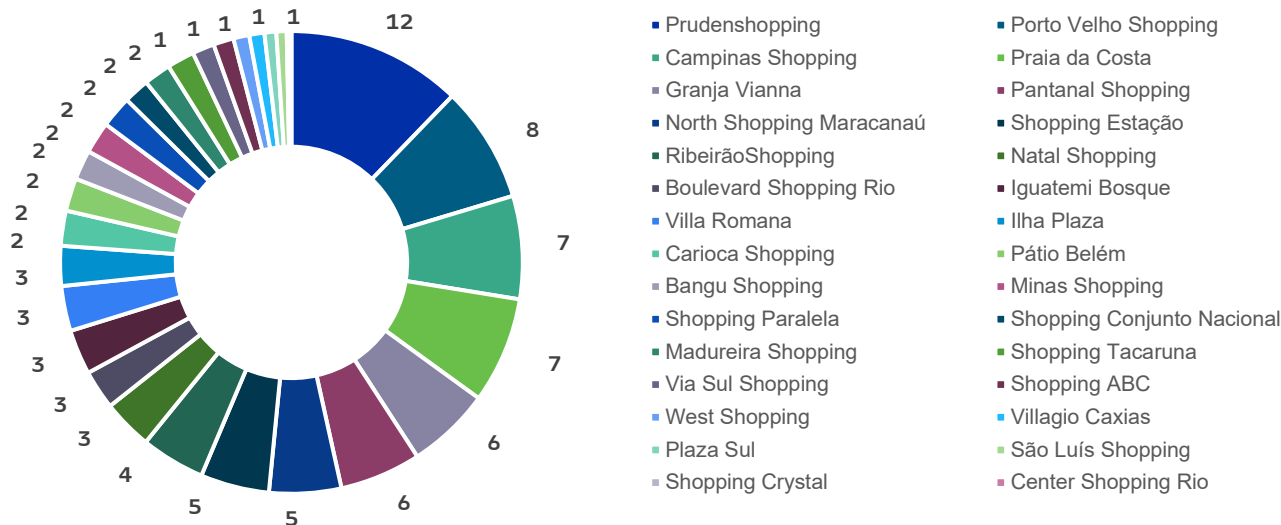
Vinci Shopping Centers FII

VISC11

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Portfólio com 30 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 288 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas



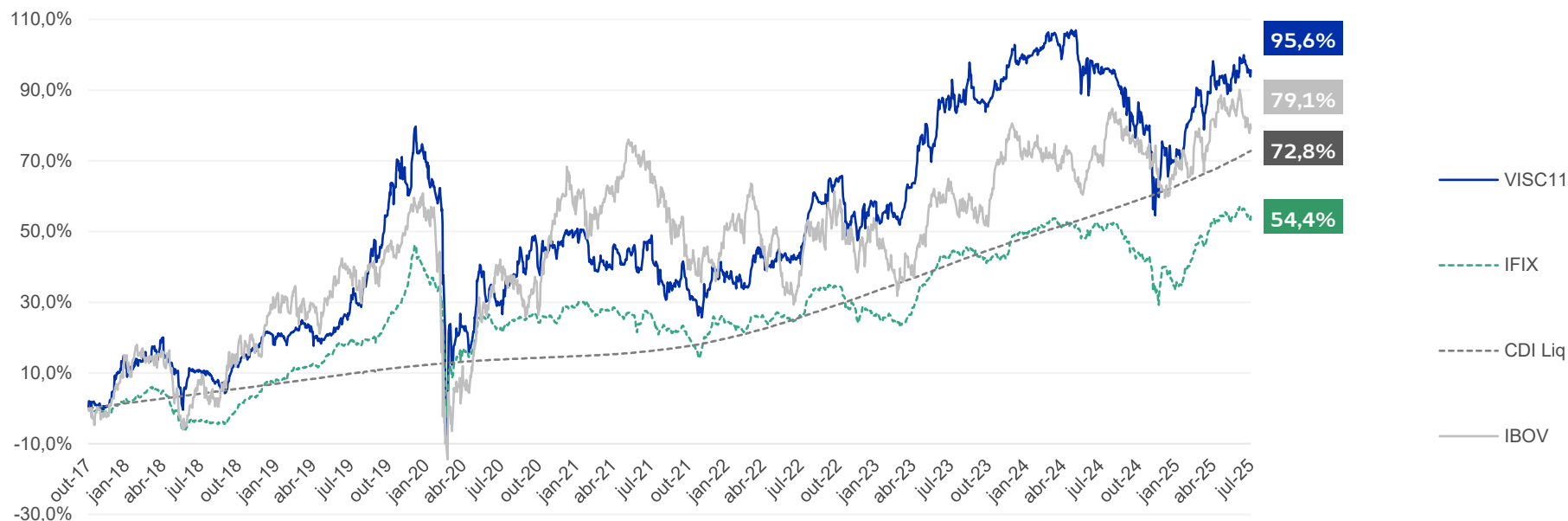


Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Retorno consistente desde o IPO mesmo com cenário macro atual negativo

O Fundo obteve retorno total de 95,6% desde seu IPO em outubro de 2017, o que representa 176% do retorno do IFIX e 16,6 pontos percentuais acima do IBOV acumulado no período¹. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo² desde o seu IPO foi de 95,1% representando 131% do CDI líquido³ acumulado nesse mesmo período.

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

¹ Período compreendido entre o IPO do Fundo, em novembro de 2017 e 30/06/2025

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

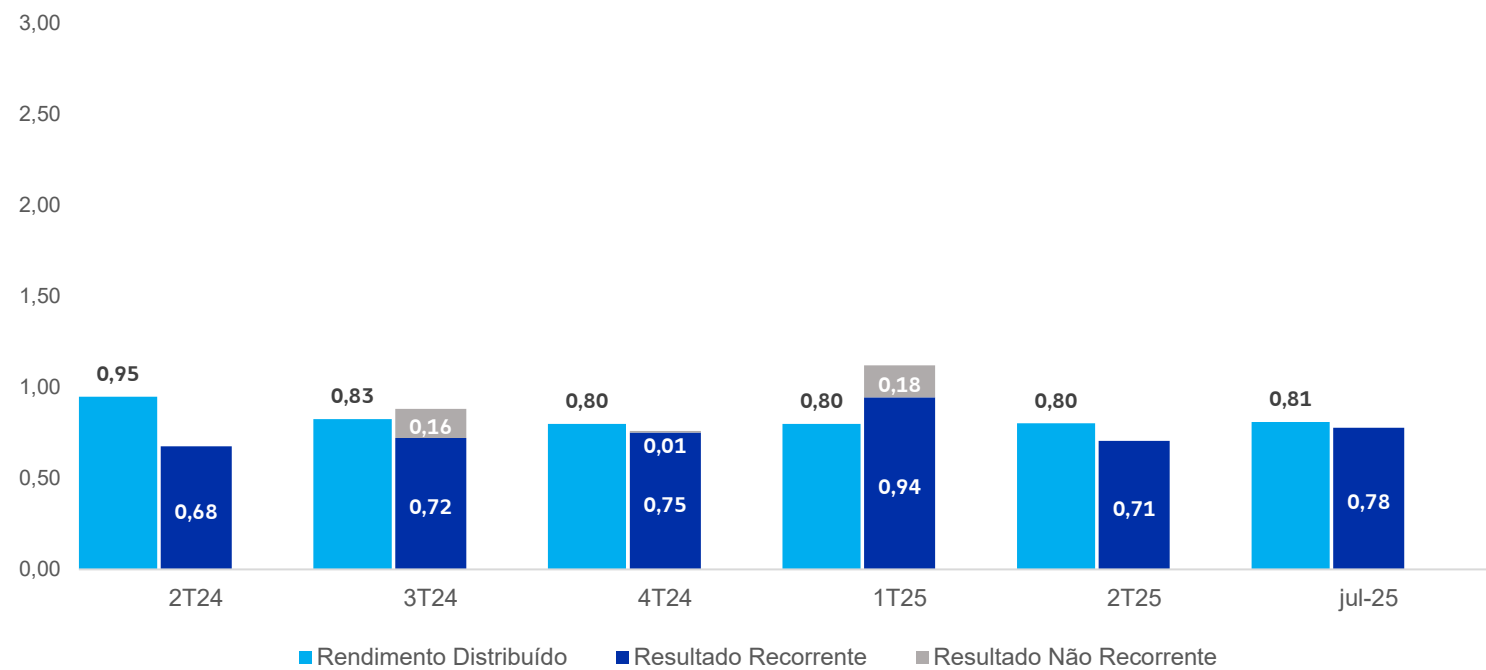
³ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Histórico de Distribuição

A distribuição de rendimentos média nos últimos 12 meses terminados em julho foi de R\$ 0,81/cota, enquanto a geração de resultado média foi de R\$ 0,86/cota. O último rendimento divulgado, em julho, foi de R\$ 0,81/cota e o VISC ainda contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,98/cota, no final do mês.

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



Fonte: Vinci Compass

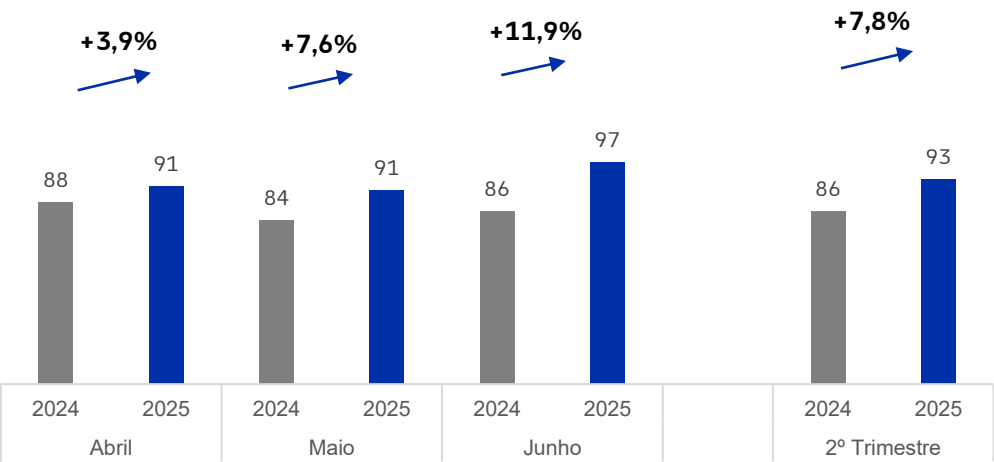
¹ Média Mensal

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais - NOI Caixa/m²

Os shoppings apresentaram crescimento de 7,8% no seu NOI Caixa/m² no segundo trimestre de 2025, quando comparado com o mesmo período em 2024. Os 10 principais shoppings¹, que representam cerca de 65% do NOI do portfólio, apresentaram um crescimento de 9,6%.

NOI Caixa/m² (R\$/m²)



Ativo	Crescimento NOI Caixa/m² vs 2024					
	1T25	Abr	Mai	Jun	2T25	Ano
Prudenshopping	10,4%	11,7%	11,9%	8,5%	10,7%	10,5%
Porto Velho Shopping	0,9%	1,9%	-1,5%	13,9%	4,9%	2,7%
Campinas Shopping	10,1%	8,9%	6,0%	6,7%	7,1%	8,7%
Praia da Costa	29,2%	6,3%	40,0%	63,1%	32,7%	30,8%
Granja Vianna	13,9%	6,9%	5,9%	17,7%	10,3%	12,2%
Pantanal Shopping	-0,3%	10,2%	9,0%	1,2%	6,7%	3,1%
North Shopping Maracanau	-3,1%	-6,1%	18,3%	-8,1%	-0,7%	-1,8%
Shopping Estação	17,3%	11,0%	22,5%	14,6%	15,9%	16,6%
RibeirãoShopping	3,0%	-2,9%	-20,3%	9,0%	-4,7%	-0,6%
Natal Shopping	0,0%	6,6%	12,1%	1,5%	6,6%	3,0%
Subtotal	9,0%	5,8%	10,6%	12,4%	9,6%	9,3%
Outros	5,1%	0,3%	2,2%	11,1%	4,5%	4,8%
VISC	7,6%	3,9%	7,6%	11,9%	7,8% ²	7,7%

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

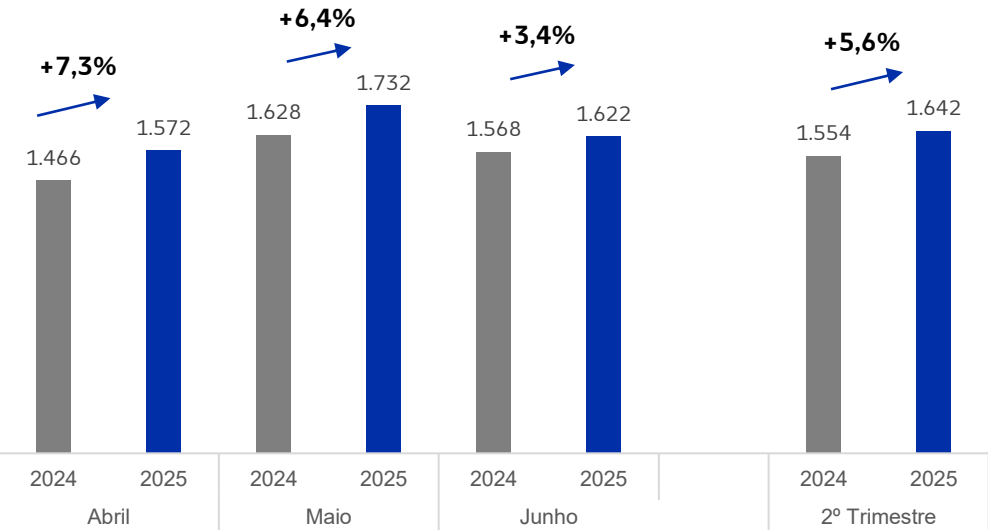
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais – Vendas/m²

Ao longo do segundo trimestre do ano, as vendas apresentaram crescimentos em todos os meses quando comparadas com o mesmo período em 2024. O portfólio do fundo apresentou crescimento de vendas de 5,6% no 2T25 quando comparamos com o 2T24. No ano, o fundo apresentou um crescimento de 6,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Vendas/m²(R\$/m²)



Ativo	Crescimento Vendas/m² vs 2024					
	1T25	Abr	Mai	Jun	2T25	Ano
Prudenshopping	2,1%	10,1%	13,4%	7,7%	10,4%	6,4%
Porto Velho Shopping	14,8%	-18,0%	-0,5%	-5,8%	-8,2%	1,7%
Campinas Shopping	4,7%	16,0%	9,3%	10,2%	11,6%	8,2%
Praia da Costa	19,5%	18,1%	25,4%	13,4%	18,9%	19,2%
Granja Vianna	-0,6%	15,6%	6,4%	2,8%	7,8%	3,8%
Pantanal Shopping	-0,5%	-12,9%	-23,8%	-2,2%	-14,2%	-8,1%
North Shopping Maracanau	0,6%	6,2%	2,8%	-5,8%	0,8%	0,8%
Shopping Estação	11,7%	19,7%	15,9%	4,0%	13,0%	12,3%
RibeirãoShopping	4,7%	12,1%	13,3%	10,9%	12,1%	8,5%
Natal Shopping	-13,0%	-31,2%	-16,9%	8,5%	-15,5%	-14,3%
Subtotal	5,7%	2,9%	5,4%	3,8%	4,1%	4,9%
Outros	9,2%	16,5%	8,2%	2,7%	8,8%	9,0%
VISC	6,9%	7,3%	6,4%	3,4%	5,6%	6,3%

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

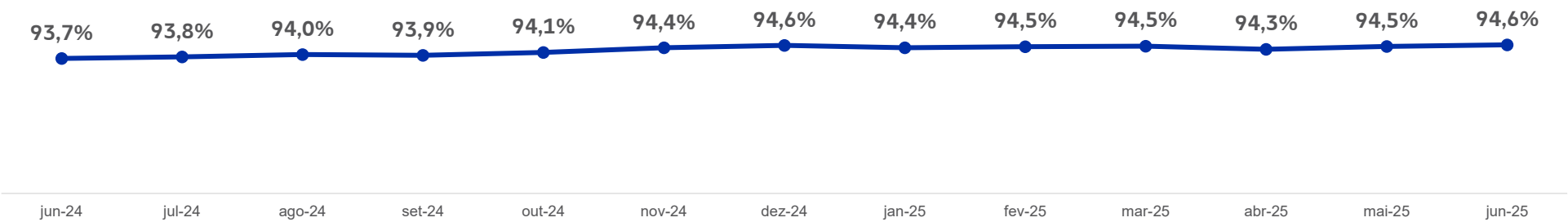
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Operacionais – Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação do fundo apresentou um crescimento ao longo dos últimos 12 meses e se estabilizou em 94,6% no segundo trimestre de 2025, representando um crescimento de 0,9 pontos percentuais em relação a junho de 2024.

Taxa de Ocupação



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

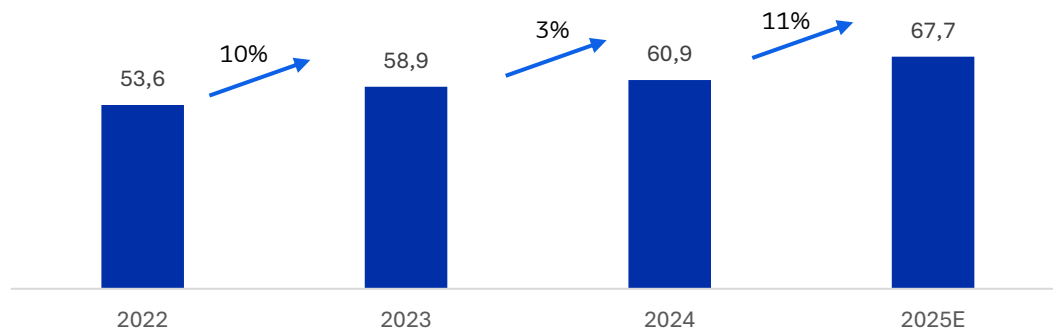
VISC exerce Direito de Preferência para adquirir participação adicional de 25% do Shopping Paralela, localizado em Salvador, BA



Shopping Paralela	
Localização	Salvador, BA
Inauguração	2009
ABL (m²)	40.139
NOI 2024 (R\$ m²)	1.516
Vendas 2024 (R\$ m²)	1.584
Administração	Alqia

- Aquisição indireta de participação adicional equivalente a 25% do Shopping Paralela, aumentando sua participação para 36,26% no Ativo de forma direta e indireta.
- O valor total da aquisição será de R\$ 119,8 milhões, cujo pagamento se dará da seguinte forma:
 1. Aproximadamente 6% a serem pagos na conclusão da aquisição;
 2. Aproximadamente 47% em 12 meses;
 3. Aproximadamente 47% em 18 meses;
- Nessa transação, a gestora estima um cap rate equivalente no nível do Ativo de 10,1% considerando o NOI do Ativo dos próximos 12 meses e um yield acumulado de 12,4% para o segundo ano, quando o preço da aquisição terá sido integralmente pago.

NOI Shopping Paralela em regime caixa (R\$ milhões)



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

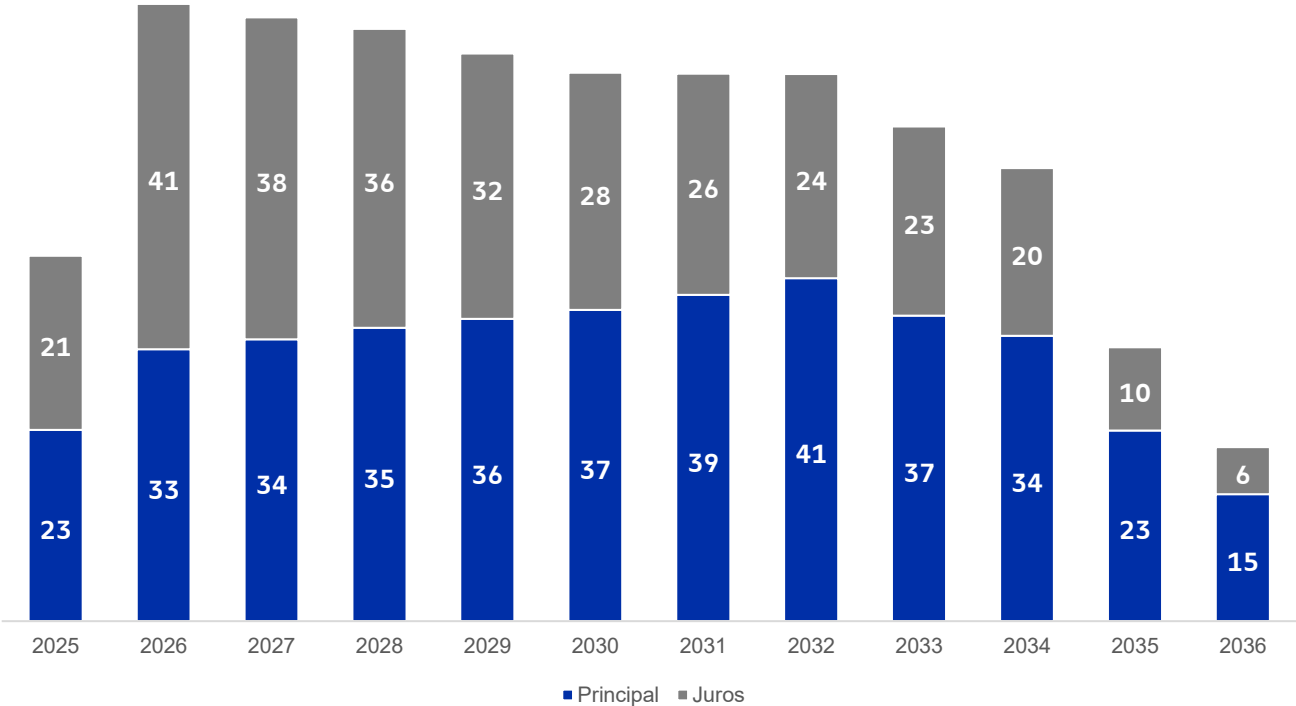
Em julho de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 528,7 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 255,8 milhões. O fundo tem caixa para honrar suas obrigações até o primeiro semestre de 2028, já assumindo a projeção de investimentos a serem realizados nos ativos do Fundo.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	jul/25
Aplicações Financeiras	255.846
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ²	-22.878
Caixa Líquido ao Fim de 2025	232.968
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ²	-505.812
Recebimento parcelas de Vendas de Ativos	0
Alavancagem Líquida Total	-272.844

Obrigações	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	366.358	69%
Campinas Tranche 2 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/34	98.947	19%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	34.883	7%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% ³	mai/29	15.078	3%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% ³	mar/27	6.277	1%
Tacaruna	100% CDI	N/A ⁴	7.146	1%
Total	-	-	528.689	-

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



¹ Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de janeiro de 2025

² Parcela de principal das obrigações de aquisição de ativos

³ Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

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

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Resultado Financeiro Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Abril/25 (R\$ mil)	Maió/25 (R\$ mil)	Junho/25 (R\$ mil)	2T25	Δ 2T24(%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	24.761	24.664	25.600	75.025	8%	167.270	15%
Resultado Financeiro	-1.667	-1.438	-1.912	-5.017	1939%	-6.661	-209%
Receita Financeira	2.271	2.310	2.198	6.778	-19%	17.195	-27%
Despesa Financeira	-3.938	-3.747	-4.110	-11.795	37%	-23.857	38%
Taxa de Administração	-2.651	-2.789	-2.987	-8.428	-18%	-16.675	-14%
Administrador e Escriturador	-365	-374	-388	-1.127	-2%	-2.239	10%
Gestor	-2.286	-2.416	-2.599	-7.301	-20%	-14.436	-17%
Outras Receitas/Despesas	-128	-156	-168	-452	33%	-1.077	30%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,70	0,70	0,71	2,12	5%	4,96	9%
Resultado Não Recorrente	0	0	0	0	0%	16.028	-58%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	0%	0,56	0%
Resultado Total	0,70	0,70	0,71	2,12	5%	5,51	-6%
Rendimentos a serem distribuídos	0,80	0,80	0,81	2,41	-15%	4,81	-18%
Distribuição sobre o Resultado (%)	114%	114%	114%	114%	-	87%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1,30	1,21	1,11	1,30	-	0,34	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,10	-0,10	-0,10	-0,29	-	0,68	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1,21	1,11	1,01	1,01	-	1,01	-

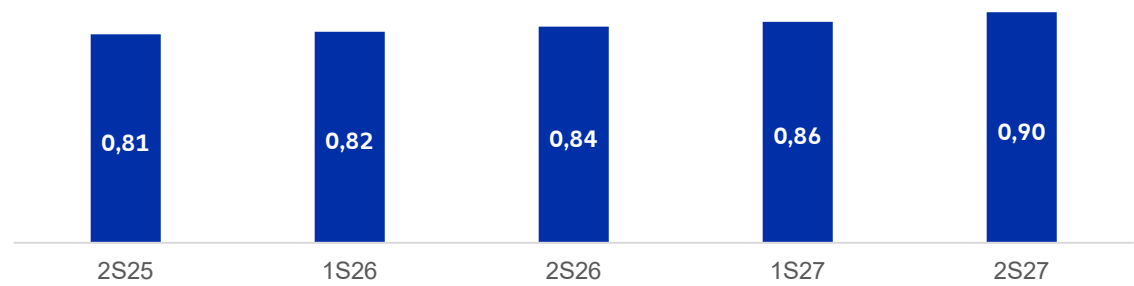
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Situação atual do Fundo

Premissas de resultado¹:

- Forecast baseado no atingimento dos orçamentos de NOI dos shoppings previstos para o ano de 2025
- Crescimento real de 2,5% a.a. a partir de 2026

Expectativa de Geração de Resultado Recorrente (R\$/cota) VISC11²



Fonte: Vinci Compass

Composição da carteira VISC11	Julho/2025
Imóveis (R\$ '000)	3.853.771
FIIs (R\$ '000)	6.069
Caixa (R\$ '000)	255.846
Dívidas (R\$ '000)	-528.689
Contas a Pagar/Receber (R\$ '000)	-10.362
Patrimônio Líquido (R\$ '000)	3.570.565
Dívida Líquida (R\$ '000)	-272.844
Dívida Líquida/Imóveis	7,1%

Premissas de caixa:

- Fluxo dos CRIs conforme respectivos cronogramas de amortização
- Capex dos ativos em 15% do NOI mensalmente

Necessidade de caixa anual	Fim do Caixa
R\$ 85 milhões	1S28

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

The background is a solid blue color with various geometric shapes and gradients. A large, dark blue, curved shape resembling a stylized 'V' or a compass needle is prominent in the center. To the right, there are lighter blue curved shapes and thin white lines that create a sense of depth and movement.

VINCI
COMPASS