

**VINCI
COMPASS**

Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 1T26

Vinci Shopping Centers FII
VISCI11

—

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Conclusão de aquisição do BH Shopping

Conforme comunicado ao mercado divulgado no dia 23 de março, o Fundo concluiu a aquisição de participação correspondente a 10% no BH Shopping. O valor total da transação foi de R\$ 285 milhões, a ser pago nas seguintes condições:

- I. R\$ 138,8 milhões à vista, realizado no dia 27 de março, momento em que o Fundo passou a ter a posse do imóvel;
- II. R\$ 69,4 milhões em até 12 meses após a assinatura dos documentos definitivos;
- III. R\$ 69,4 milhões em até 18 meses após a assinatura dos documentos definitivos;

Adicionalmente, R\$ 7,5 milhões serão pagos em 24 meses após a data de inauguração da Expansão VI do shopping, que está prevista para junho de 2026. Os valores da transação serão corrigidos pelo IPCA a partir da assinatura dos documentos definitivos.

Concomitante a aquisição do BH Shopping, o Fundo estruturou uma operação de securitização no mesmo valor da parcela à vista em 3 séries, com prazos e condições distintas, permitindo maior flexibilidade no perfil de amortização das obrigações:

- I. Tranche DI Curta: R\$ 40 mi | 5 anos | CDI+1,10% a.a. | Carência: principal 5 anos | Sem multa de pré-pagamento;
- II. Tranche DI Longa: R\$ 40 mi | 15 anos | CDI+1,70% a.a. | Carência: principal 3 anos; juros 100% por 24 meses.
- III. Tranche IPCA: R\$ 58,8 mi | 15 anos | IPCA+8,92% a.a. | Carência: principal 3 anos.

Nessa transação, considerando a estrutura de investimento, a gestora estima um yield médio de 11,3%, nos três primeiros anos, quando o preço da aquisição terá sido integralmente pago.



BH Shopping

Localização	Belo Horizonte, MG
Inauguração	1979
Administração	Multiplan
ABL (m ²)	47.474

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

VISC11 assina MoU para venda de 5 ativos do portfólio

Conforme comunicado ao mercado divulgado no dia 16 de abril, o Fundo celebrou um memorando de entendimentos visando à venda de frações ideais detidas pelo Fundo em 5 shopping centers integrantes do portfólio conforme quadro a seguir, pelo montante total de R\$ 257,1 milhões.

Shopping	Localização	Participação Vendida	Participação VISC Remanescente
Prudenshopping	Presidente Prudente, SP	12%	88%
North Shopping Maracanaú	Maracanaú, CE	15%	85%
Granja Vianna	Cotia, SP	14%	35%
Natal Shopping	Natal, RN	10%	20%
Plaza Sul	São Paulo, SP	5%	0%

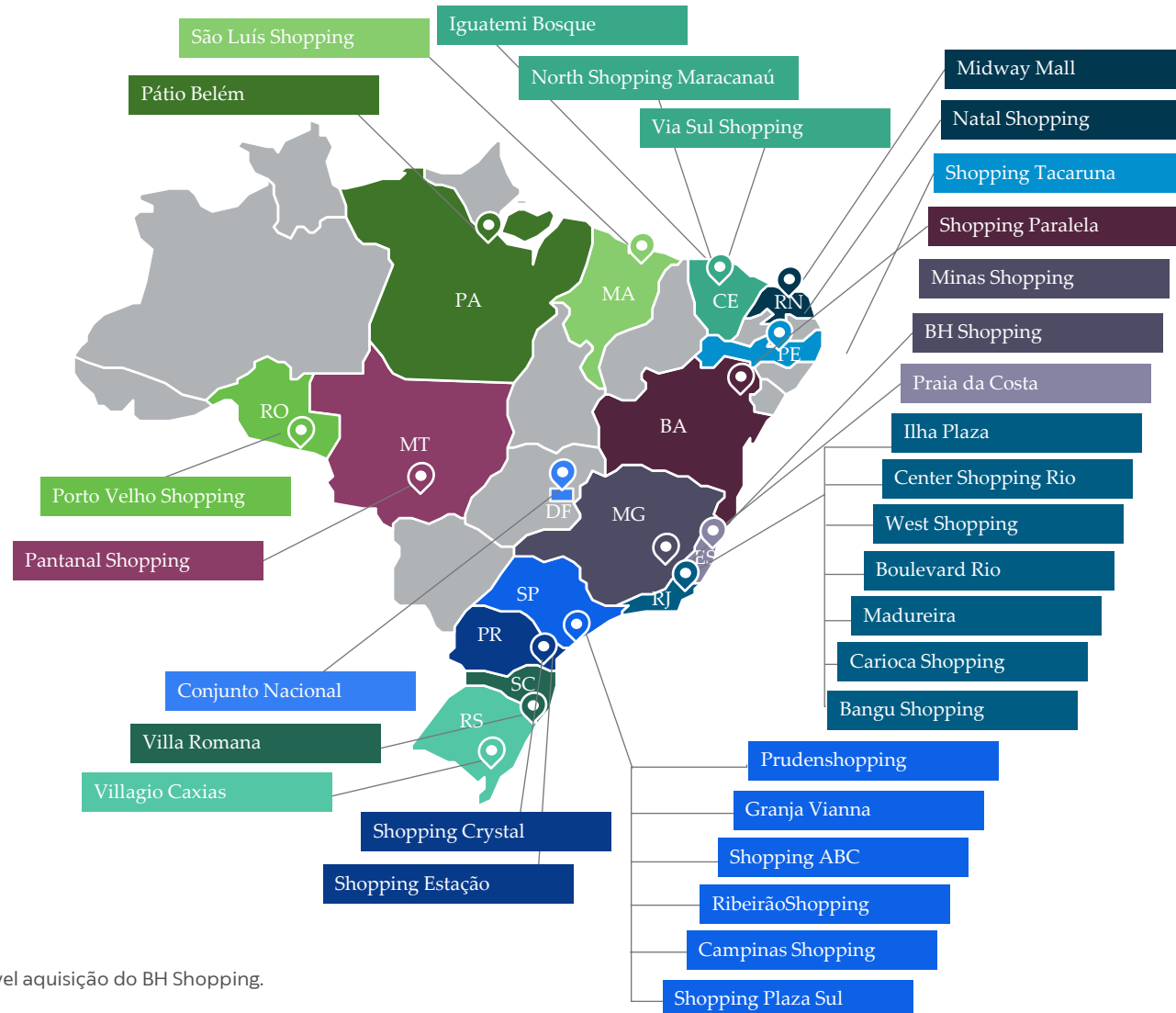
O recebimento do Preço observará as seguintes condições:

- I. Parcela de R\$ 35,0 milhões a ser recebida em moeda corrente nacional, na data de fechamento;
- II. R\$ 167,1 milhões que poderá ser recebida mediante compensação do crédito representado por parcela do preço com o compromisso de integralizar cotas de emissão do fundo Patria Malls FII (“PMLL11”) subscritas pelo Fundo, tomando-se como referência o valor patrimonial das cotas de PMLL11;
- III. Parcela de R\$ 27,5 milhões a ser recebida em moeda corrente nacional em 12 meses contados do fechamento, corrigida pela variação do IPCA;
- IV. Parcela de R\$ 27,5 milhões a ser recebida em moeda corrente nacional em 18 meses contados do fechamento, corrigida pela variação do IPCA.

A transação faz parte da estratégia de reciclagem de ativos e recomposição de caixa do Fundo. Caso concluída, pode gerar ganho de capital estimado em R\$ 61,3 milhões (R\$ 2,13 por cota) e reforçar o caixa em cerca de R\$ 169,9 milhões, já considerando o pré-pagamento das dívidas para desonerar os ativos. Os resultados serão reconhecidos conforme o recebimento dos recursos e a venda das cotas, e a conclusão depende de condições precedentes e da formalização final dos documentos.

Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Portfólio com 32 ativos distribuídos em 15 estados brasileiros, além do Distrito Federal, com 301 mil m² de ABL Própria e administrados por 11 administradoras distintas¹



¹ Não está sendo considerado a possível aquisição do BH Shopping.

Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Retorno consistente desde o IPO mesmo com cenário macro atual negativo

O Fundo obteve retorno total de 123,4% desde seu IPO, em outubro de 2017. No mesmo período¹, esse desempenho corresponde a 161% do retorno do IFIX. Neste cenário, a rentabilidade líquida total do Fundo² desde o seu IPO foi de 121,5% representando 135% 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 30/04/2026

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

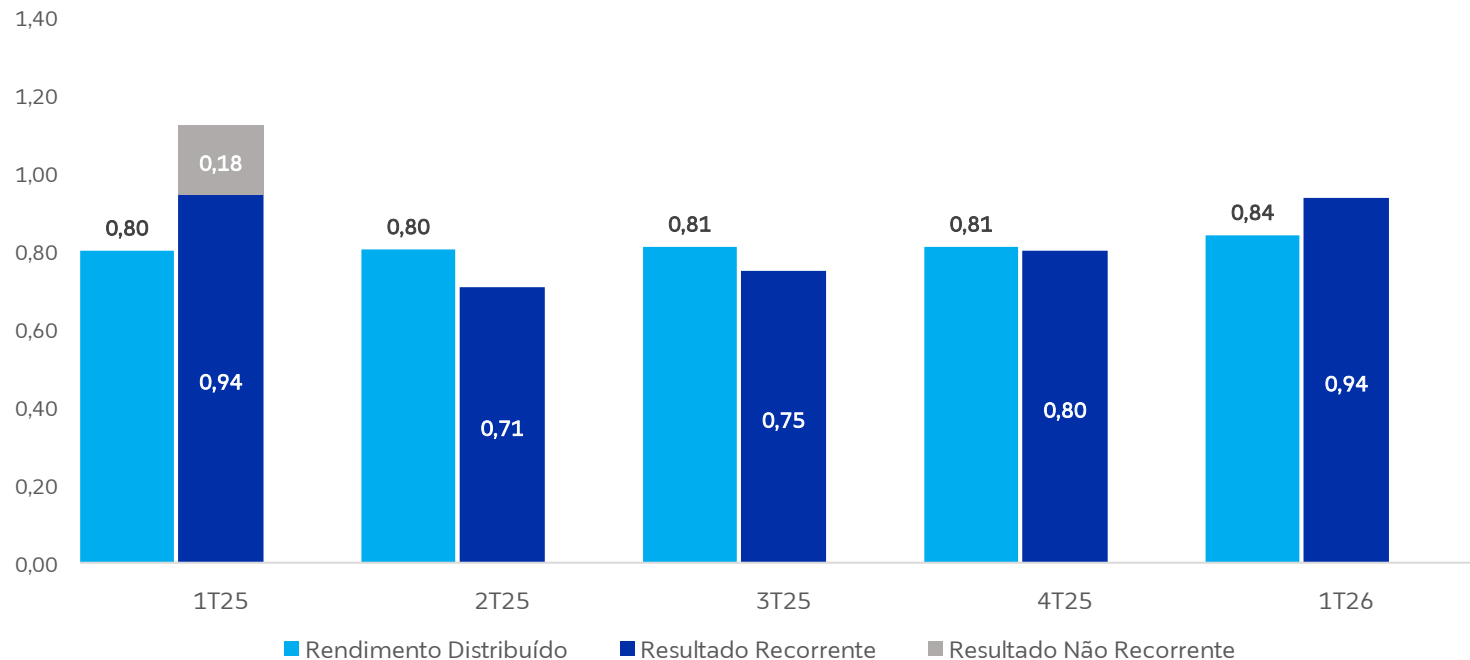
³ Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Histórico de Distribuição

A distribuição de rendimentos média no últimos 12 meses terminados em abril foi de R\$ 0,82/cota, enquanto a geração de resultado média foi de R\$ 0,80/cota. O último rendimento divulgado, em abril, foi de R\$ 0,84/cota e o VISC ainda contava com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,93/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\$ 1,27/cota.

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VISC11



¹ Média Mensal

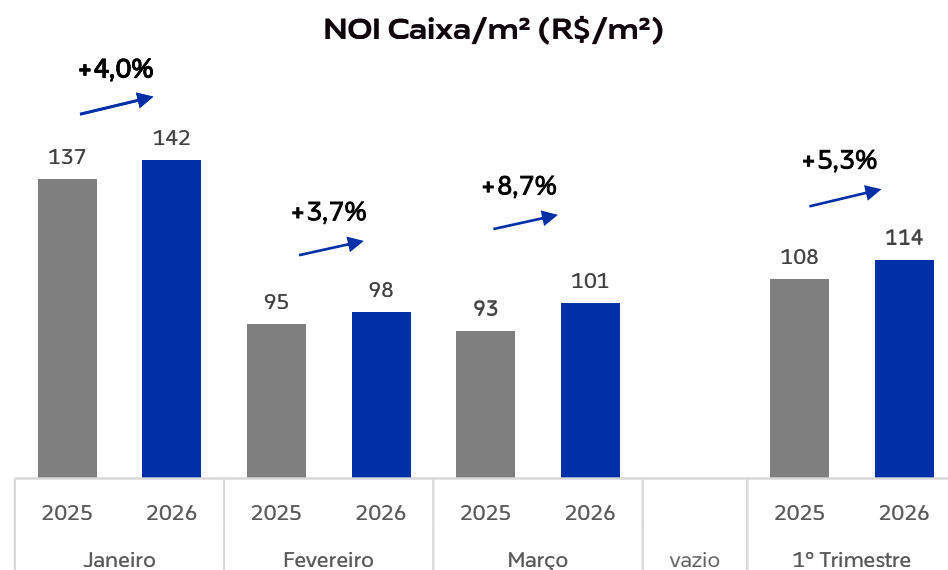
Fonte: Vinci Compass

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 5,3% no seu NOI Caixa/m² no primeiro trimestre de 2026, quando comparado com o mesmo período em 2025, replicando as participações que o Fundo detém hoje nos ativos. Os 10 principais shoppings¹, que representam cerca de 65% do NOI do portfólio, apresentaram um crescimento de 6,7%.



Ativo	Crescimento NOI Caixa/m ² vs 2025				
	Jan	Fev	Mar	1T26	Ano
Prudenshopping	4,3%	5,7%	7,2%	5,5%	5,5%
Porto Velho Shopping	-1,6%	8,6%	17,3%	6,1%	6,1%
Praia da Costa	14,2%	5,7%	0,4%	7,6%	7,6%
Campinas Shopping	2,5%	11,7%	8,8%	6,8%	6,8%
Shopping Paralela	16,3%	-5,9%	8,7%	6,2%	6,2%
BH Shopping	0,0%	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
Pantanal Shopping	3,3%	17,4%	3,8%	7,3%	7,3%
Granja Vianna	9,4%	8,3%	-6,3%	4,4%	4,4%
Shopping Estação	10,2%	12,4%	4,7%	9,1%	9,1%
North Shopping Maracanaú	11,4%	3,5%	23,0%	12,3%	12,3%
Subtotal	6,9%	6,7%	6,3%	6,7%	6,7%
Outros	-0,2%	-0,3%	12,6%	3,3%	3,3%
VISC	4,0%	3,7%	8,7%	5,3%	5,3%

¹ Shoppings que representam aproximadamente 65% do NOI do Fundo

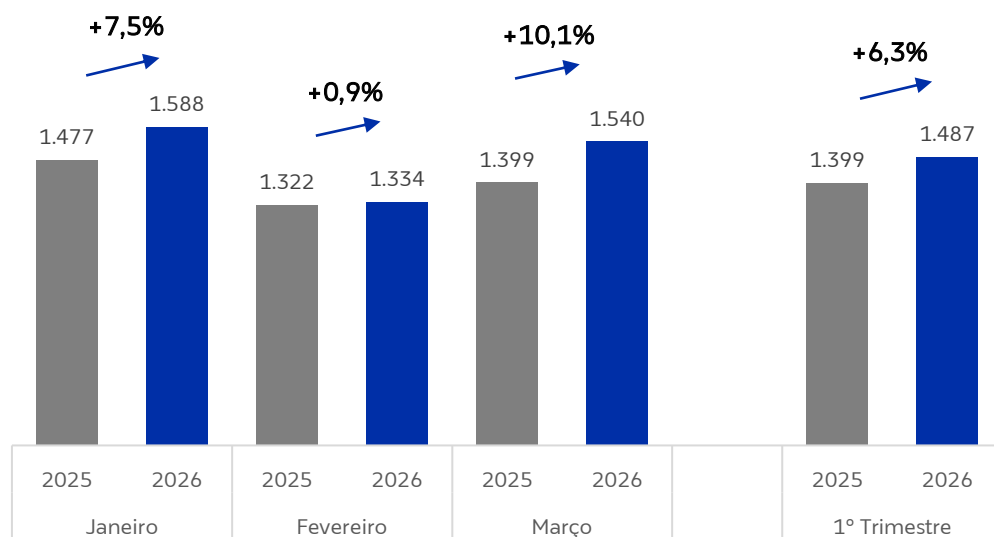
² Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Indicadores Financeiros e Operacionais – Vendas/m²

Ao longo do primeiro trimestre do ano, as vendas apresentaram crescimentos em todos os meses quando comparadas com o mesmo período em 2025. O portfólio do fundo apresentou crescimento de vendas de 6,3% no 1T26 quando comparamos com o 1T25, replicando as participações que o Fundo detém hoje nos ativos. Os 10 principais shoppings¹, que representam cerca de 65% do NOI do portfólio, apresentaram um crescimento de 7,3%.

Vendas/m²(R\$/m²)



Ativo	Crescimento Vendas/m ² vs 2025				
	Jan	Fev	Mar	1T26	Ano
Prudenshopping	4,9%	6,4%	7,6%	6,3%	6,3%
Porto Velho Shopping	9,8%	-2,1%	9,5%	5,8%	5,8%
Praia da Costa	5,7%	3,1%	8,5%	5,8%	5,8%
Campinas Shopping	9,7%	6,9%	9,8%	8,9%	8,9%
Shopping Paralela	10,1%	1,3%	17,8%	9,7%	9,7%
BH Shopping	0,0%	0,0%	8,1%	8,1%	8,1%
Pantanal Shopping	12,1%	-6,2%	19,3%	8,9%	8,9%
Granja Vianna	8,7%	4,9%	6,5%	6,8%	6,8%
Shopping Estação	6,9%	1,0%	-0,9%	2,4%	2,4%
North Shopping Maracanaú	10,2%	7,0%	17,0%	11,6%	11,6%
Subtotal	8,1%	2,8%	10,4%	7,3%	7,3%
Outros	6,7%	-1,8%	9,6%	4,9%	4,9%
VISC	7,5%	0,9%	10,1%	6,3%	6,3%

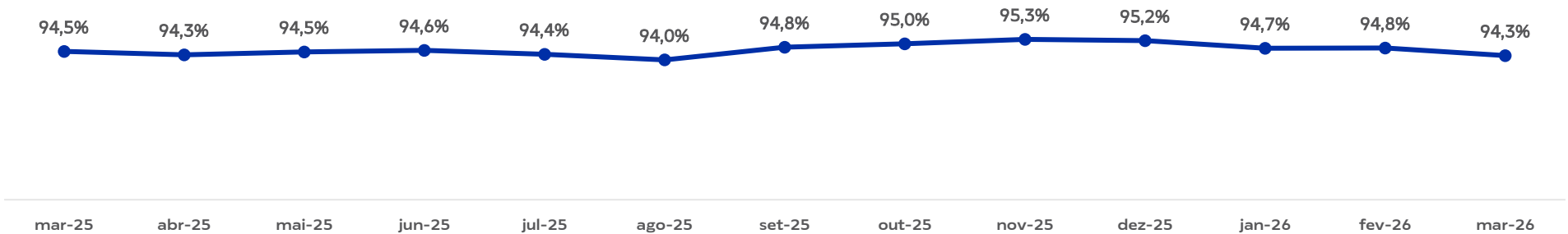
¹ Os números para o portfólio consolidado levam em consideração as participações que o Fundo possui em cada ativo hoje replicadas para o período de comparação

Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Indicadores Operacionais – Taxa de Ocupação

A taxa de ocupação do fundo apresentou uma queda esperada em função da sazonalidade natural do setor no primeiro trimestre do ano, recuando 0,9 ponto percentual em relação a dezembro e 0,2 ponto percentual em relação a março de 2025.

Taxa de Ocupação



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

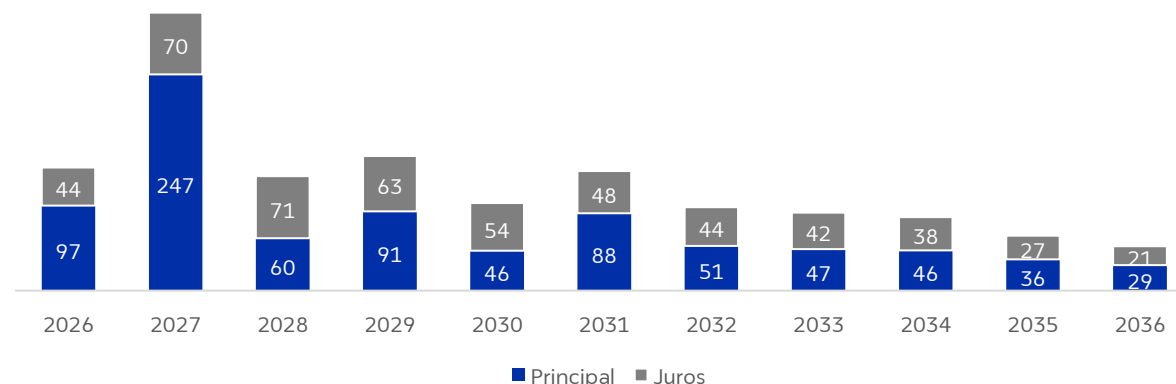
Em janeiro de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo a prazo totalizavam R\$ 1.070,2 milhões, enquanto as aplicações financeiras somavam R\$ 173,0 milhões. O Fundo tem caixa para honrar suas obrigações até o primeiro semestre de 2027, já assumindo a projeção de investimentos a serem realizados nos ativos do Fundo.

Alavancagem

Obrigações	Taxa	Venc.	Saldo	% Total
Portfólio Ancar (CRI)	IPCA + 6,25%	set/36	353.004	33%
Campinas Tranche 2 (CRI)	IPCA + 7,65%	dez/34	95.990	9%
BH Shopping 2ª Parcela	IPCA	mar/27	70.119	7%
BH Shopping 3ª Parcela	IPCA	set/27	70.119	7%
Midway Mall Longa (CRI)	CDI + 1,75%	fev/41	60.623	6%
Shopping Paralela 2ª Parcela	IPCA	ago/26	59.543	6%
Shopping Paralela 3ª Parcela	IPCA	fev/27	59.543	6%
BH Shopping IPCA (CRI)	IPCA + 8,92%	mar/41	59.283	6%
FII Paralela (CRI)	TR + 9,85% ³	mai/29	55.744	5%
BH Shopping DI Curta (CRI)	CDI + 1,10%	mar/31	40.071	4%
BH Shopping DI Longa (CRI)	CDI + 1,75%	mar/41	40.541	4%
Midway Mall Curta (CRI)	CDI + 1,70%	fev/29	40.411	4%
Granja Vianna (CRI)	CDI + 1,85%	mar/33	33.383	3%
Paralela, West, Crystal e Center (CRI)	TR + 9,85% ³	mai/29	12.696	1%
Tacaruna ⁴	100% CDI	N/A	7.924	1%
BH Shopping Expansão	IPCA	jun/28	7.580	1%
Ilha Plaza e Pátio Belém (CRI)	TR + 9,40% ³	mar/27	3.672	0%
Total	-	-	1.070.247	100%

Alavancagem (R\$ mil)	abr/26
Aplicações Financeiras	172.969
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ²	-96.967
Caixa Líquido ao Fim de 2026	76.001
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ²	-973.280
Recebimento parcelas de Vendas de Ativos	0
Alavancagem Líquida Total	-897.279

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 2026

² Parcela de principal das obrigações de aquisição de ativos

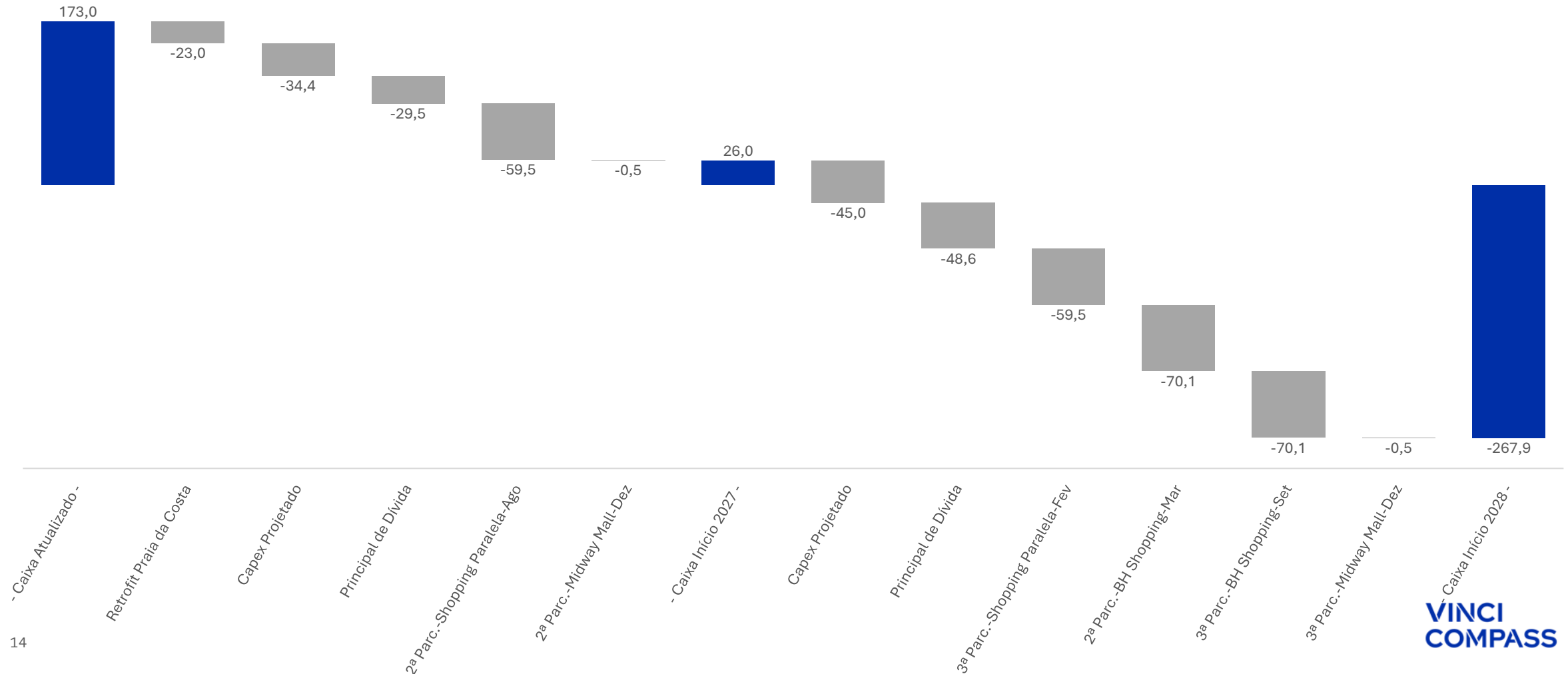
³ Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

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

Vinci Shopping Centers FII- VISC11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

O Fundo dispõe de R\$ 173,0 milhões em caixa e apresenta uma projeção de despesas para 2026 de aproximadamente R\$ 147,0 milhões, considerando todas as obrigações a prazo descritas neste relatório.



Vinci Shopping Centers FII– VISC11

Resultado Financeiro Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Janeiro/26 (R\$ mil)	Fevereiro/26 (R\$ mil)	Março/26 (R\$ mil)	1T26	Δ 1T25(%)	2026	Δ 2025 (%)
Resultado Imóveis	41.170	33.486	26.387	101.042	10%	101.042	10%
Resultado Financeiro	-3.563	-3.516	-2.577	-9.656	487%	-9.656	487%
Receita Financeira	660	1.239	1.425	3.324	-68%	3.324	-68%
Despesa Financeira	-4.222	-4.755	-4.002	-12.979	8%	-12.979	8%
Taxa de Administração	-3.292	-3.129	-2.680	-9.101	10%	-9.101	10%
Administrador e Escriturador	-405	-396	-367	-1.168	5%	-1.168	5%
Gestor	-2.886	-2.734	-2.313	-7.933	11%	-7.933	11%
Outras Receitas/Despesas	-477	-355	-546	-1.378	120%	-1.378	120%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	1,17	0,92	0,71	2,81	-1%	2,81	-1%
Resultado Não Recorrente	0	0	0	0	-100%	0	-100%
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,00	0,00	0,00	0,00	-100%	0,00	-100%
Resultado Total	1,17	0,92	0,71	2,81	-17%	2,81	-17%
Rendimentos a serem distribuídos	0,84	0,84	0,84	2,52	5%	2,52	5%
Distribuição sobre o Resultado (%)	72%	91%	118%	101%	-	90%	-

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,80	1,13	1,21	0,80	-	0,80	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,33	0,08	-0,13	0,29	-	0,29	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1,13	1,21	1,09	1,09	-	1,09	-
+ Resultado Total Não Distribuído - FII Paralela	0,35	0,35	0,38	0,38	-	0,38	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final Consolidado	1,48	1,56	1,47	1,47	-	1,47	-

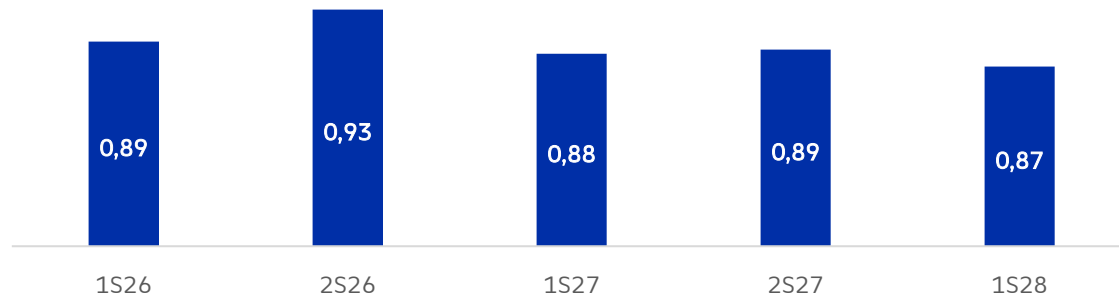
Vinci Shopping Centers FII – VISC11

Situação atual do Fundo

Premissas de resultado¹:

- Forecast baseado no atingimento dos orçamentos de NOI dos shoppings previstos para o ano de 2026.
- Crescimento real de 2,5% a.a. a partir de 2027.

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



Fonte: Vinci Compass

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.

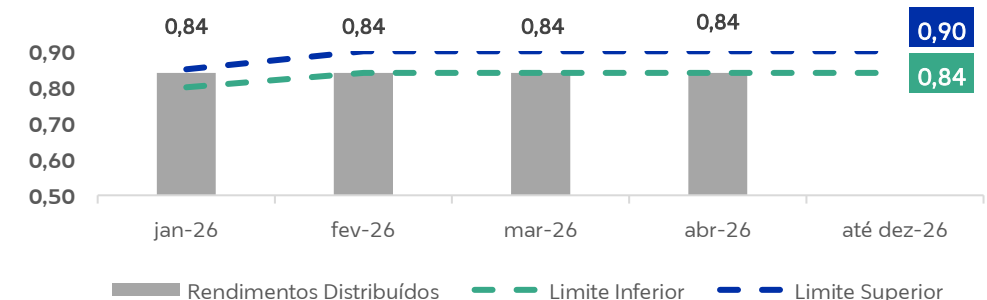
² Média Mensal

Composição da carteira VISC11	Janeiro/2026
Imóveis (R\$ '000)	4.259.121
FIIs (R\$ '000)	6.439
Caixa (R\$ '000)	166.530
Dívidas (R\$ '000)	-1.070.247
Contas a Pagar/Receber (R\$ '000)	-13.199
Patrimônio Líquido (R\$ '000)	3.348.643

Dívida Líquida (R\$ '000)	-897.279
Dívida Líquida/Imóveis	21,1%

Guidance 2026:

- A estimativa de rendimentos do Fundo é de uma distribuição entre R\$ 0,84 e R\$ 0,90/cota até dezembro de 2026.



The background is a gradient of blue, ranging from a deep navy blue on the left to a lighter, vibrant blue on the right. A large, dark blue diagonal band runs from the top left towards the bottom right. On the right side, there are several overlapping circular and semi-circular shapes in various shades of blue. Two thin white lines cross the upper right quadrant, forming a sharp angle.

**VINCI
COMPASS**