



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

Outubro 2025

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de outubro de 2025.

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Performance do Fundo.....	5
Rentabilidade	7
Negociação do Fundo na B3.....	8
Carteira do Fundo	9
Indicadores Operacionais	10
Portfólio	11
Glossário	17
Contato RI	17



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.

Código de Negociação – B3

VIUR11

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Outros

Valor de Mercado da Cota¹ (31-10-25)

R\$ 5,51

Valor Patrimonial da Cota (31-10-25)

R\$ 8,74

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (31-10-25)

44.202

Taxa de Administração²

Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% a.a.

Taxa de Performance

20% (vinte por cento) da soma dos rendimentos efetivamente distribuídos no período que excederem a rentabilidade do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) sobre o valor total integralizado de Cotas do Fundo

Destaques

14,4

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro de 2025, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,4% sobre a cota de fechamento do mês.

0,192

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de outubro de 2025 com cerca de R\$ 0,192/cota de resultado acumulado.

8,74

COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou mês de outubro avaliado em R\$ 5,58, o que representa um desconto de 36,1% para o valor da cota patrimonial do fundo ao final do mês, de R\$ 8,74

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

³ A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O Brasil entra em uma nova fase de normalização macroeconômica após um período de forte desalinhamento entre as políticas fiscal e monetária. Entre 2023 e meados de 2024, os gastos públicos subiram de 18% para 20,2% do PIB, enquanto a Selic permaneceu em 15% e os juros reais se mantiveram próximos de 11%, mais que o dobro da taxa neutra estimada.

A partir da segunda metade de 2024, esse descompasso começou a se corrigir. O déficit primário recuou de -2,5% do PIB para próximo de zero, e as políticas passaram a atuar de forma convergente. O efeito é visível: o PIB do terceiro trimestre de 2025 deve ficar próximo de zero, e a inflação, que chegou a 5,5%, segue em trajetória consistente de queda.

A projeção da Vinci é que a inflação encerre 2025 em 4,4%, ligeiramente abaixo do teto da meta de 4,5%. Embora pareça contraintuitivo iniciar um ciclo de redução da Selic já em dezembro, com a inflação corrente ainda elevada, o Banco Central define a taxa básica observando a inflação projetada no “horizonte relevante”, cerca de 18 meses à frente. No último Relatório de Inflação, a autoridade estimava inflação de 3,4% para meados de 2027, pouco acima do centro da meta de 3,0%. Desde então, a inflação observada surpreendeu para baixo, enquanto os juros reais permanecem bem acima do nível neutro, reforçando a expectativa de desaceleração à frente.

Assim, o Relatório de Inflação de dezembro deve indicar uma projeção próxima de 3%, abrindo espaço técnico para o início de um ciclo gradual de flexibilização monetária, mesmo com a inflação corrente acima da meta. Projetamos que o Banco Central inicie cortes em dezembro, com redução inicial de 25 pontos-base e continuidade ao longo de 2026. A autoridade deve atuar com prudência, preservando o equilíbrio cambial e a ancoragem das expectativas.

A melhora fiscal e a convergência das projeções de inflação já se refletem nos ativos domésticos: a taxa de juros nominal de 10 anos caiu de 15,3% para 13,8%, as inflações implícitas recuaram e a bolsa brasileira, negociando a cerca de oito vezes lucros esperados, segue em patamar atrativo, com potencial relevante de valorização.

Performance do Fundo

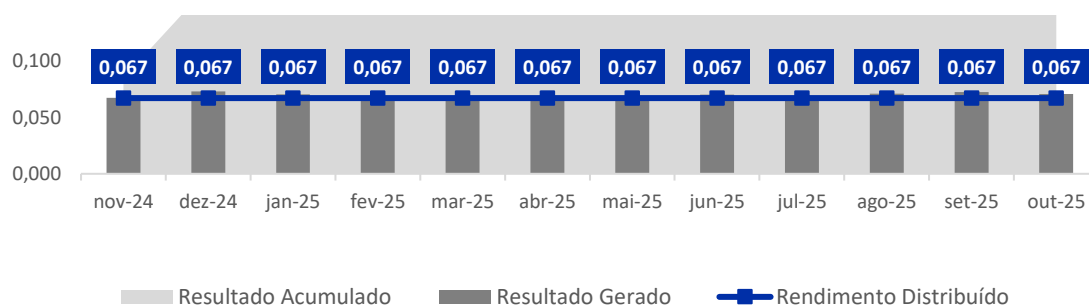
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 1.906 mil, o equivalente a R\$ 0,071/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.436 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -307 mil, fruto da despesa de juros das obrigações de aquisição a prazo, líquido do rendimento das aplicações do caixa do Fundo. A distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro foi de R\$ 0,067/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 5.180 mil, equivalente a R\$ 0,192/cota.

Resultado do Fundo	Outubro 25 (R\$ mil)	Outubro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.436	0,090	0,089	0,090
Resultado Financeiro	-307	-0,011	-0,012	-0,011
Receita Financeira	301	0,011	0,010	0,007
Despesa Financeira	-608	-0,023	-0,022	-0,018
Taxa de Administração	-192	-0,007	-0,005	-0,006
Administrador e Escriturador	-16	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-175	-0,007	-0,004	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-32	-0,001	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.905	0,071	0,070	0,071
Resultado Não Recorrente	1	0,000	0,000	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.906	0,071	0,070	0,073
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,067	0,069

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	5.080	0,189
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	100	0,004
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	5.180	0,192

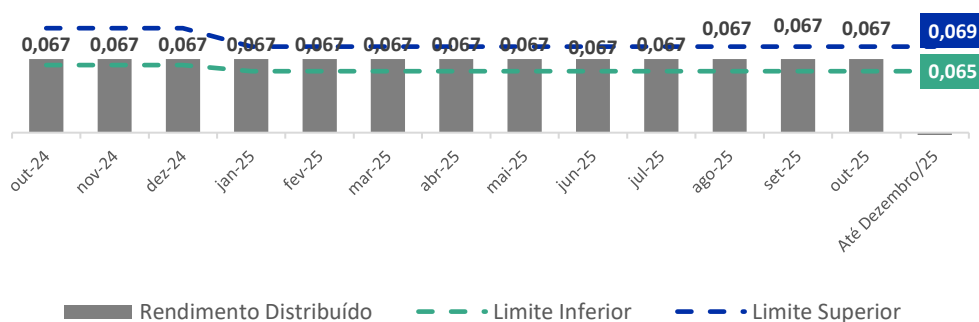
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até dezembro/25 se situe entre R\$ 0,069 e R\$ 0,065/cota. **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.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)

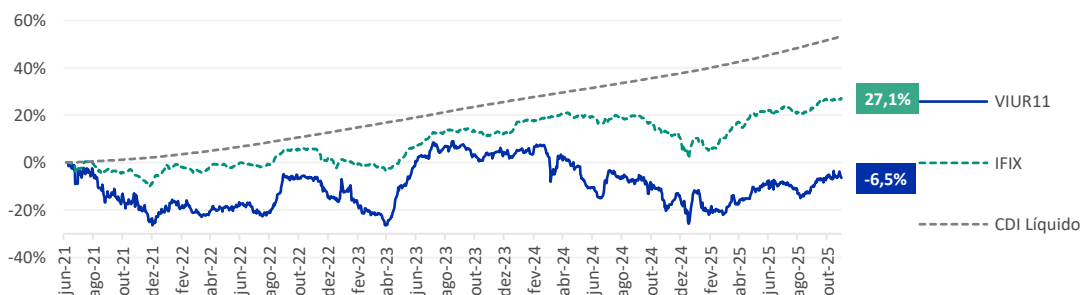


Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 25	Acumulado 2025	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,61	5,88	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,51	5,51	5,51
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-1,8%	-6,3%	-44,9%
Rendimentos e Outros ²	1,2%	12,2%	38,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,6%	5,9%	-6,5%
IFIX ³	0,1%	15,3%	27,1%
IBOVESPA ⁴	2,3%	24,3%	14,3%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-1,8%	-6,3%	-44,9%
Rendimentos e Outros	1,2%	12,2%	38,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,6%	5,9%	-6,5%
CDI Líquido ⁶	1,1%	10,0%	53,3%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro avaliada na B3 a R\$ 5,51, o que equivale a uma variação de -1,8%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,6% no mês, o equivalente a 0,7 ponto percentual abaixo do retorno do IFIX no mês. A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Rentabilidade Bruta do Fundo



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

2 Considera os rendimentos declarados no período

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).

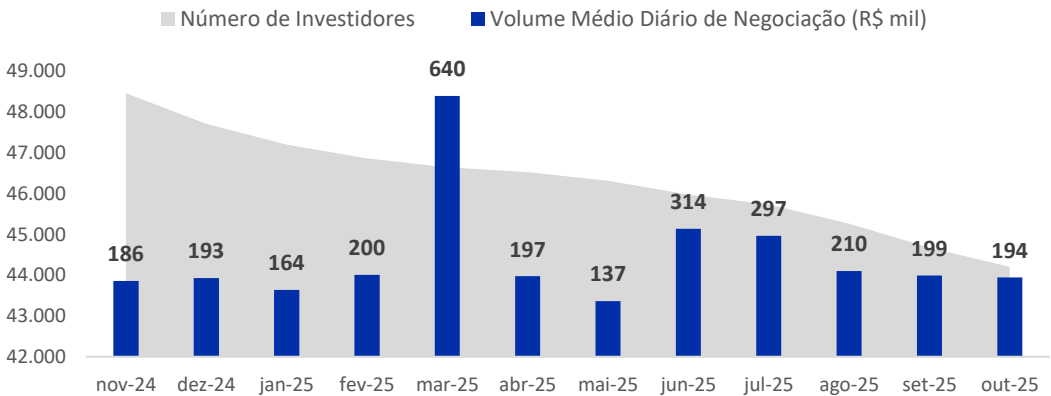
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	150.360
Número de Cotistas	44.202
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	194
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,0%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

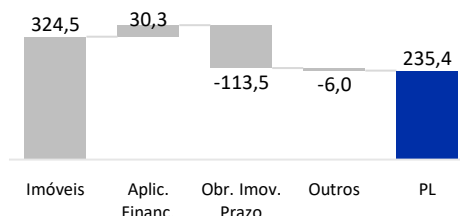
O Fundo encerrou o mês de outubro com 44.202 cotistas e um valor de mercado de R\$ 150,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 194 mil que representou um giro equivalente a 3,0% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 235,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 324,5 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 30,3 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	324,5	12,04
Aplicações Financeiras	30,3	1,13
Obrigações Imóveis a Prazo	-113,5	-4,21
A Pagar / Receber	-6,0	-0,22
Patrimônio Líquido	235,4	8,74

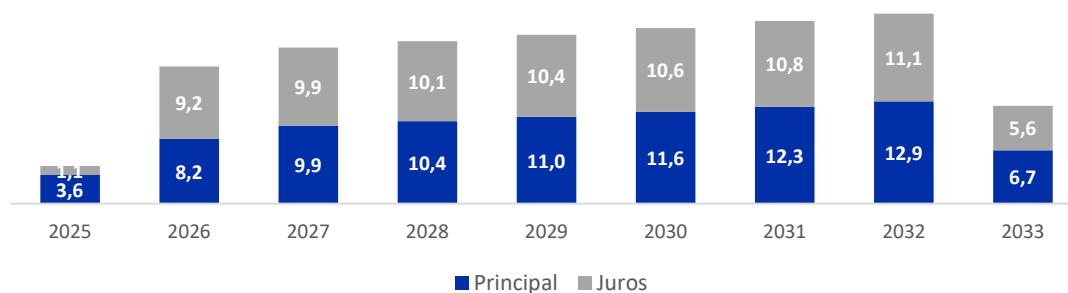


Fonte: Administrador

O Fundo ainda possui R\$ 113,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	<u>21G0093703</u>	IPCA+5,6% ³	mar/33	111.192	98%
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	2.264	2%

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (Próximos 10 anos) (R\$ MM)²

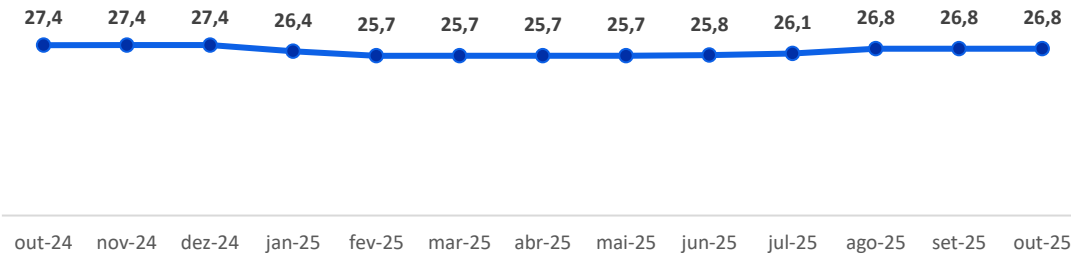


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

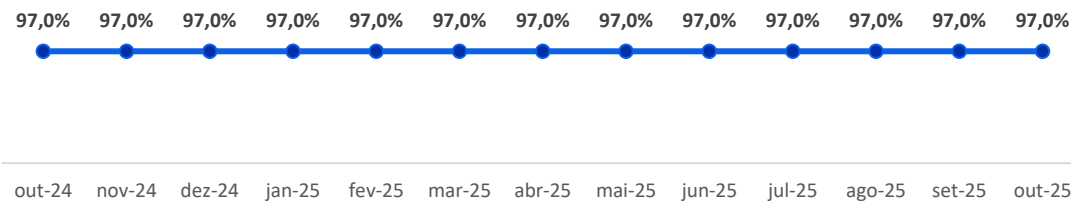
Indicadores Operacionais

Abaixo detalhamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de outubro.

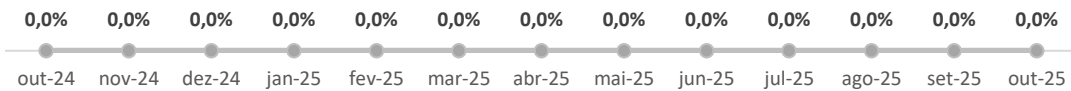
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

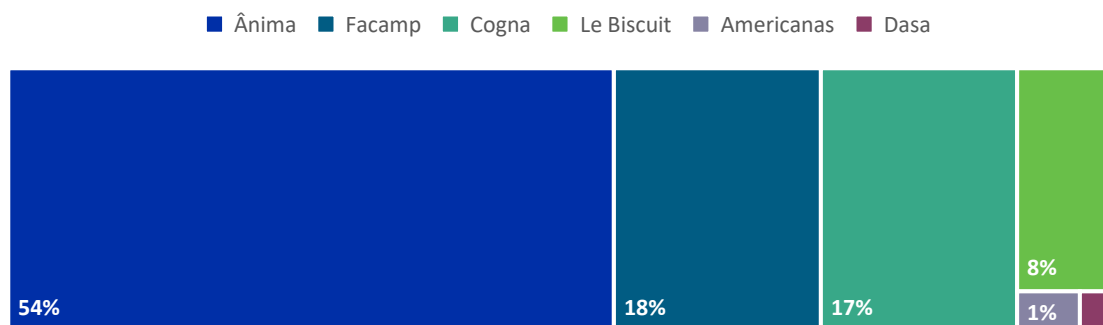


Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 7 imóveis, totalizando mais de 94,4 mil m² de ABL próprio.

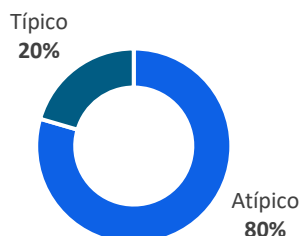
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

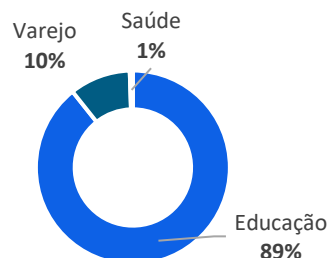


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

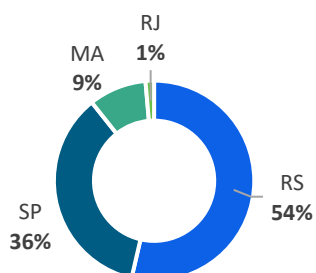
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



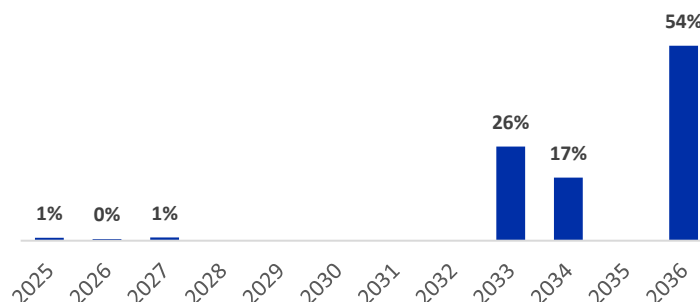
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 9,2 anos e cerca de 97% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

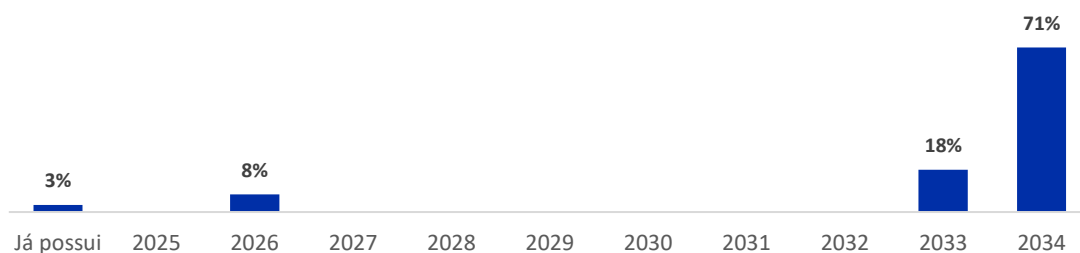
WAULT¹



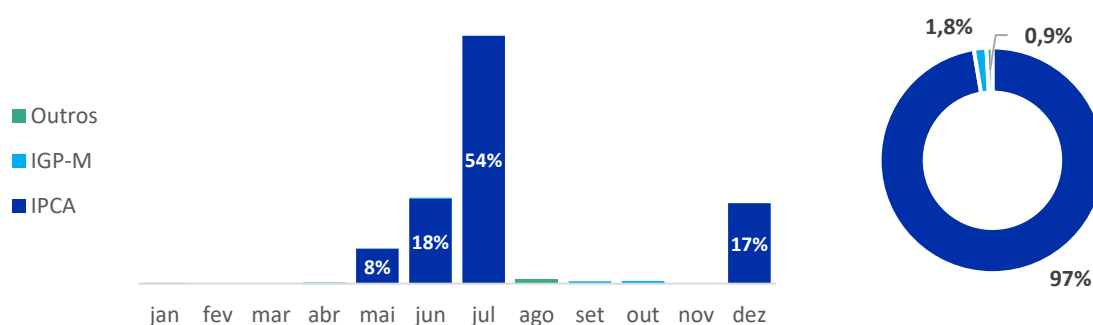
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato



Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio



Rio Grande do Sul – 2 Imóveis

Ânima Porto Alegre

Rua Orfanotrofio, 555, Porto Alegre, Porto Alegre – RS



Área Construída	47.200 m ²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	100%
Locatário(s)	UniRitter (Ânima Educação)
Segmento	Educação
Tipo de Contrato	Atípico

Ânima Canoas

Rua Santos Dumont, 888, Niterói, Canoas – RS



Área Construída	12.797 m ²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	100%
Locatário(s)	UniRitter (Ânima Educação)
Segmento	Educação
Tipo de Contrato	Atípico



São Paulo – 2 Imóveis

Anhanguera Campinas

Rua Luis Otavio, 1.313, Taquaral, Campinas – SP



Área Construída	15.770 m ²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	100%
Locatário(s)	Anhanguera (Cogna Educação)
Segmento	Educação
Tipo de Contrato	Típico

FACAMP

Estrada Municipal UNICAMP-Telebrás km 1, Cidade Universitária, Campinas – SP



Área Construída	12.088 m ²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	100%
Locatário(s)	FACAMP
Segmento	Educação
Tipo de Contrato	Atípico



Maranhão – 1 Imóvel

Grande Center

Rua Oswaldo Cruz (Rua Grande), 415, Centro, São Luís – MA



Área Construída	7.500 m ²
Área Bruta Locável	5.937 m ²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	49%
Locatário(s)	Le Biscuit, Cacau Show, Ortoplan, etc
Segmento	Varejo
Tipo de Contrato	Atípico



Rio de Janeiro – 2 Imóveis

RJ Candido Benício 1671, Loja A e B

Rua Candido Benício, 1671, Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ



Número de Ativos	2
Área Construída	625 m ²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	100%
Locatário(s)	Americanas, Dasa
Segmento	Varejo, Saúde
Tipo de Contrato	Típico

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**