



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

Novembro 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 novembro de 2025.

Sumário

Informações Gerais 3

Destaques..... 3

Comentários do Gestor 4

Performance do Fundo..... 6

Rentabilidade 8

Negociação do Fundo na B3..... 9

Carteira do Fundo 10

Indicadores Operacionais 11

Portfólio 12

Glossário 18

Contato RI.....18



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 (28-11-25)

R\$ 5,80

Valor Patrimonial da Cota (28-11-25)

R\$ 8,40

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (28-11-25)

43.839

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

13,7% **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)**
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro de 2025, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 13,7% sobre a cota de fechamento do mês.

0,185 **RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)**
O Fundo encerrou o mês de novembro de 2025 com cerca de R\$ 0,185/cota de resultado acumulado.

8,40 **COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)**
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou mês de novembro avaliado em R\$ 5,87, o que representa um desconto de 30,1% para o valor da cota patrimonial do fundo ao final do mês, de R\$ 8,40.

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

A economia americana vive um momento impulsionado por dois motores: política monetária em afrouxamento e política fiscal expansionista. Após um ciclo de aperto, o Federal Reserve já reduziu os juros, levando o Fed Funds de mais de 5% para níveis levemente abaixo de 4%, e a sinalização atual indica que a instituição pode adotar postura ainda mais dovish na transição de comando. Indicações do governo Trump sugerem a escolha de um presidente do Fed mais propenso a sustentar o crescimento via juros baixos, criando um ambiente de alta liquidez potencial e sustentação de preços de ativos.

A política fiscal reforça esse impulso. As discussões sobre consolidação do déficit, que dominaram o início do ano, foram abandonadas após a One Big Beautiful Bill, que oficializou uma rota de gasto público mais expansionista. Assim, o déficit, antes esperado em torno de 3% do PIB, deve permanecer próximo de 6% pelos próximos anos. A combinação de estímulos monetário e fiscal cria um potencial de reaceleração econômica, contrariando o enfraquecimento visto em parte dos indicadores recentes.

O risco principal a esse cenário seria uma aceleração inflacionária que forçasse o Fed a reverter o afrouxamento. Porém, os dados do núcleo mostram o contrário: a inflação de serviços — dois terços do índice e seu componente mais inercial — segue desacelerando, especialmente o item aluguel, responsável por cerca de um terço da inflação total. A dinâmica favorável do Shelter sustenta a continuidade da desinflação no curto prazo.

Assim, o risco inflacionário imediato parece contido. Existe, claro, a possibilidade de aceleração futura em ambiente de liquidez elevada. A fragilidade maior hoje está no mercado de trabalho, que mostra sinais mistos: o desemprego subiu para 4,4%, acima dos mínimos, mas sem caráter recessivo. A interpretação predominante no Fed é que o risco de um arrefecimento rápido do mercado de trabalho supera o risco de um repique inflacionário. O discurso que sugeria pausa nos cortes em dezembro foi revertido após dados mais fracos de emprego, recolocando a chance de novo corte. Na prática, o Fed prefere errar pelo excesso de estímulo.

Enquanto os EUA seguem reduzindo juros, o Brasil pode estar prestes a acompanhá-los, convergindo para um ambiente global de normalização monetária. Dois fatores sustentam essa direção: (1) sinais crescentes de desaceleração da economia doméstica e (2) inflação projetada, no horizonte de 18 meses, convergindo para a meta.

No primeiro ponto, a perda de tração é evidente. A projeção para o PIB do terceiro trimestre, a ser divulgado no início de dezembro, é próxima de zero, refletindo menor dinamismo do consumo, investimento contido e crédito moderado. O mercado de trabalho segue aparentemente forte, mas sua decomposição revela fragilidade: a população ocupada caiu cerca de 100 mil pessoas por mês nos últimos três meses, e a taxa de desemprego só permaneceu baixa devido à saída de trabalhadores da força de trabalho.

O segundo fator, decisivo para o Banco Central, é a dinâmica prospectiva da inflação. A nova projeção para o horizonte de 18 meses, a ser divulgada em dezembro, tende a convergir para perto dos 3% da meta, após surpresas benignas recentes e juros reais acima do neutro. Com atividade enfraquecendo e inflação projetada na meta, manter a Selic tão restritiva perde sentido. O ciclo de afrouxamento deve começar em breve, possivelmente de forma cautelosa, com chance de acelerar ao longo de 2026, especialmente se o ambiente fiscal permanecer estável e a confiança não for abalada.

O cenário que se forma combina apetite global por risco, estimulado pela política americana, e início de cortes da Selic no Brasil, apoiado pela desaceleração da atividade e pela convergência inflacionária. Isso sugere que 2026 pode ser um ano de performance robusta para os ativos brasileiros, sobretudo se o ciclo de redução da Selic for percebido como mais profundo — algo que dependerá do debate fiscal no ano eleitoral. Ao entrar no mesmo ritmo de flexibilização do mundo, o Brasil pode transformar um quadro de desaceleração interna em terreno fértil para valorização de ativos, realocação de portfólios e posterior retomada de investimentos.

Reavaliação dos Ativos do Fundo

Em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA., resultando em valor 2,3% inferior ao valor contábil dos referidos imóveis, o que totaliza variação negativa de aproximadamente 3,1% no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 31/10/2025.

Performance do Fundo

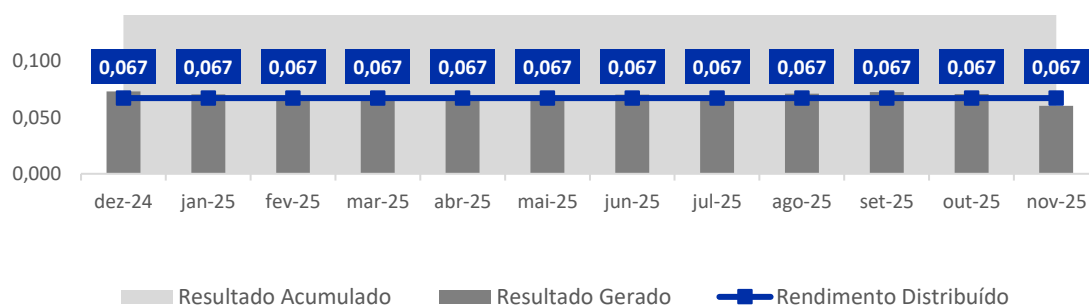
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 1.619 mil, o equivalente a R\$ 0,060/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.248 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -365 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 novembro 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\$ 4.994 mil, equivalente a R\$ 0,185/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 25 (R\$ mil)	Novembro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.248	0,083	0,088	0,090
Resultado Financeiro	-365	-0,014	-0,012	-0,011
Receita Financeira	246	0,009	0,010	0,007
Despesa Financeira	-611	-0,023	-0,022	-0,018
Taxa de Administração	-204	-0,008	-0,005	-0,006
Administrador e Escriturador	-17	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-187	-0,007	-0,004	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-60	-0,002	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.619	0,060	0,069	0,071
Resultado Não Recorrente	-	-	0,000	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.619	0,060	0,069	0,073
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,067	0,069

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	5.180	0,192
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-186	-0,007
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	4.994	0,185

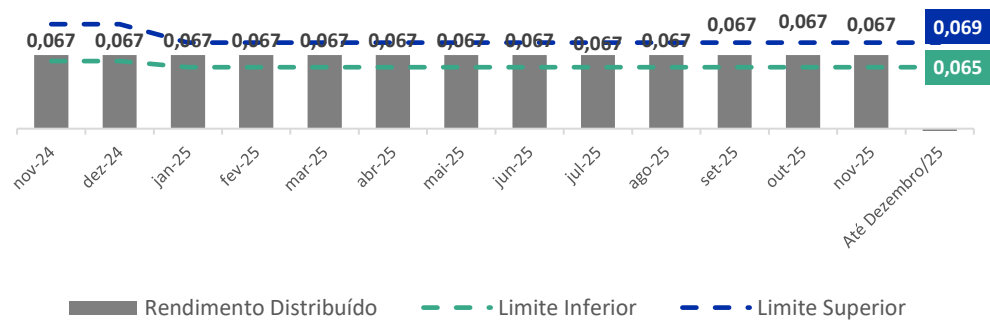
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



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)

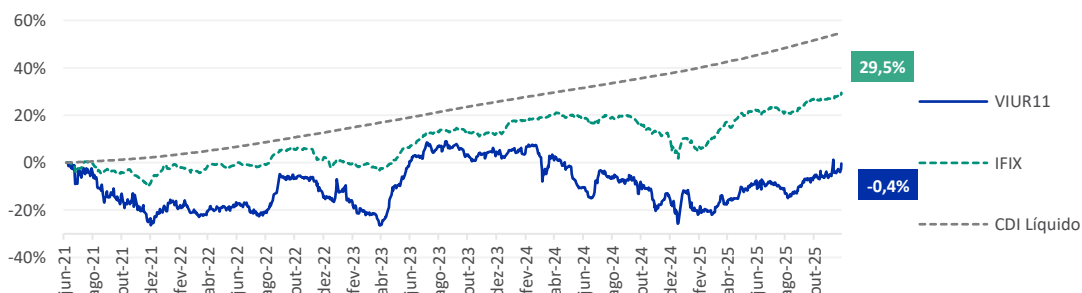


Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 25	Acumulado 2025	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,51	5,88	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,80	5,80	5,80
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	5,3%	-1,4%	-42,0%
Rendimentos e Outros ²	1,2%	14,1%	41,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	6,5%	12,7%	-0,4%
IFIX ³	1,9%	17,5%	29,5%
IBOVESPA ⁴	6,4%	32,2%	21,6%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	4,2%	-1,4%	-42,0%
Rendimentos e Outros	1,2%	14,1%	41,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	5,4%	12,7%	-0,4%
CDI Líquido ⁶	0,9%	11,0%	54,7%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro avaliada na B3 a R\$ 5,80, o que equivale a uma variação de 5,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 6,5% no mês, o equivalente a 4,6 pontos percentuais acima 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).

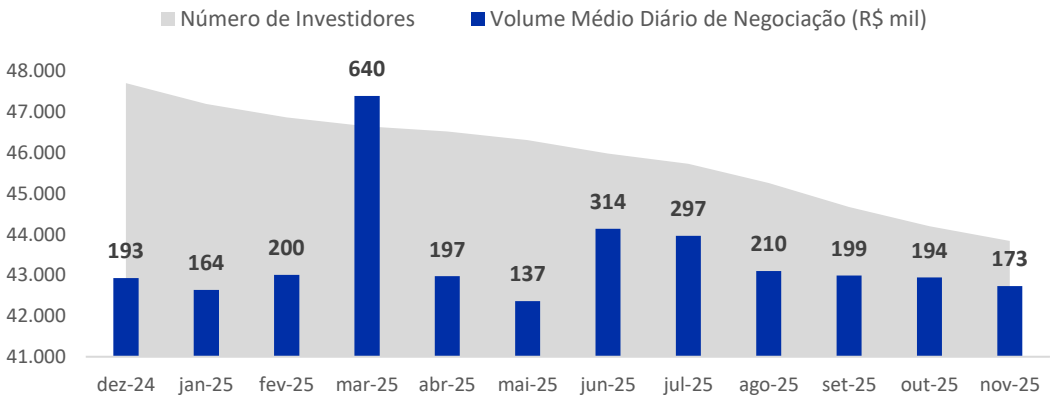
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	158.174
Número de Cotistas	43.839
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	173
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

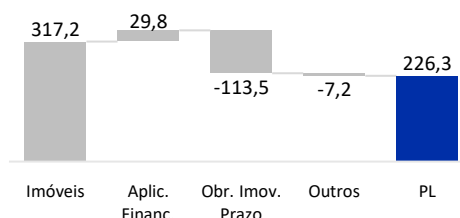
O Fundo encerrou o mês de novembro com 43.839 cotistas e um valor de mercado de R\$ 158,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 173 mil, que representou um giro equivalente a 2,1% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 226,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 317,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 29,8 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	317,2	11,77
Aplicações Financeiras	29,8	1,11
Obrigações Imóveis a Prazo	-113,5	-4,21
A Pagar / Receber	-7,2	-0,27
Patrimônio Líquido	226,3	8,40

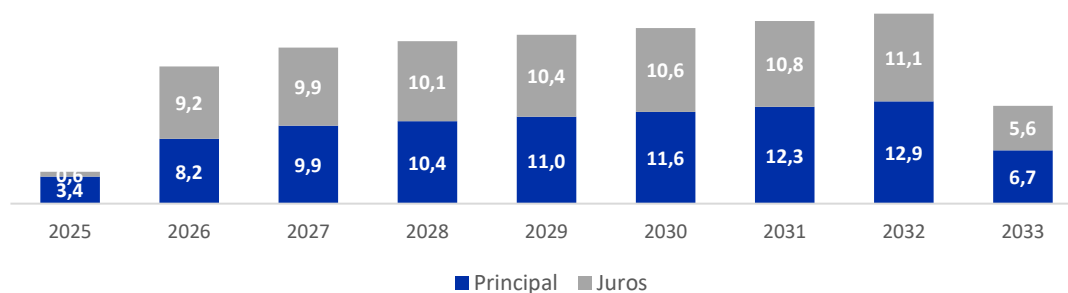


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda 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%	mar/33	111.217	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

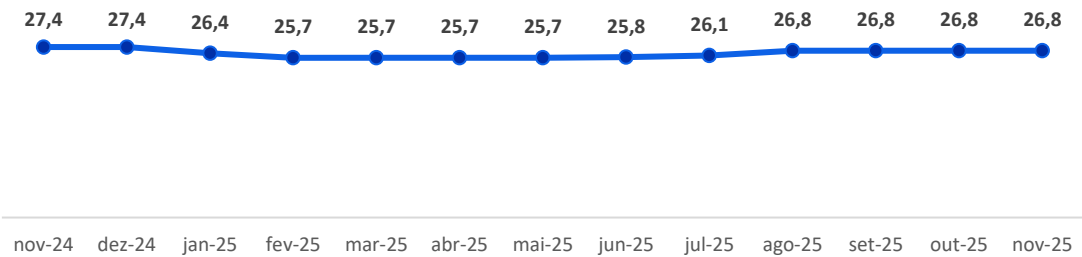


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

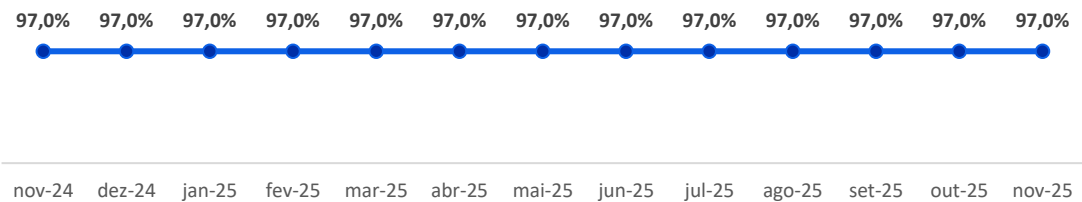
Indicadores Operacionais

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

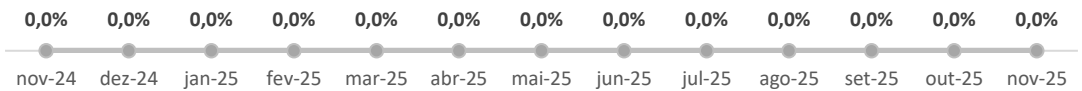
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

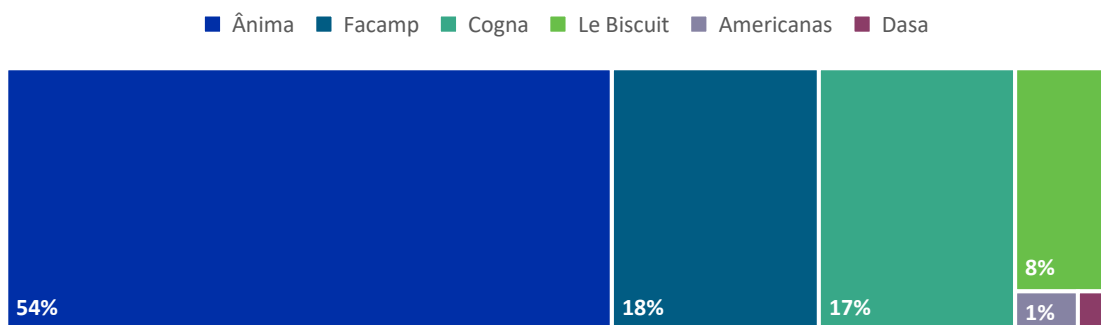


Portfólio

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

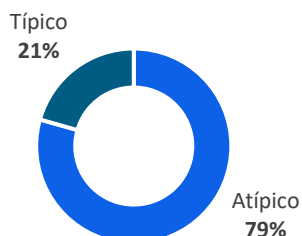
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

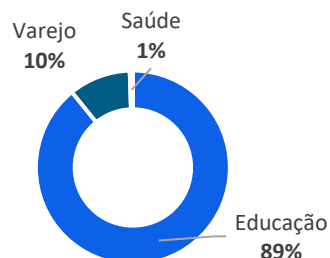


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

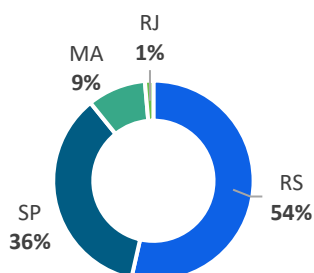
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



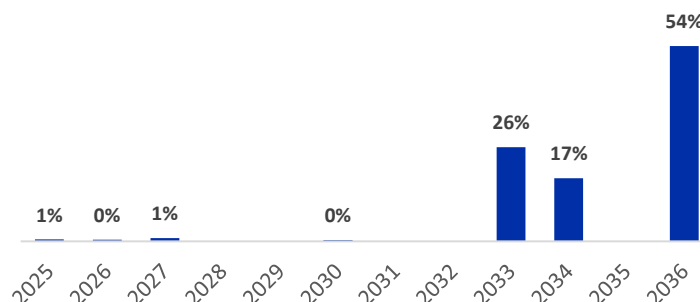
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 9,2 anos e cerca de 97% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

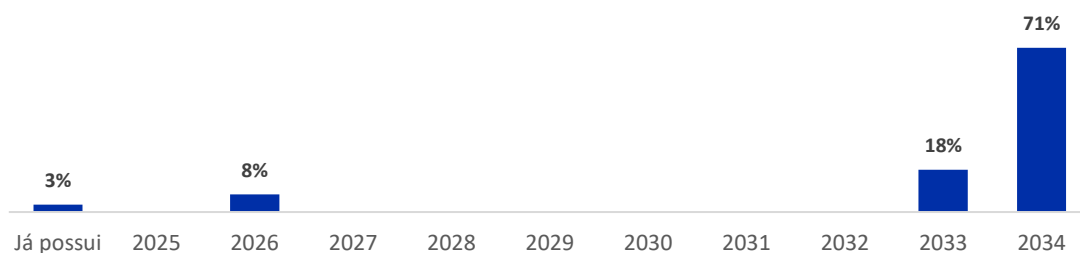
WAULT¹

9,2
anos

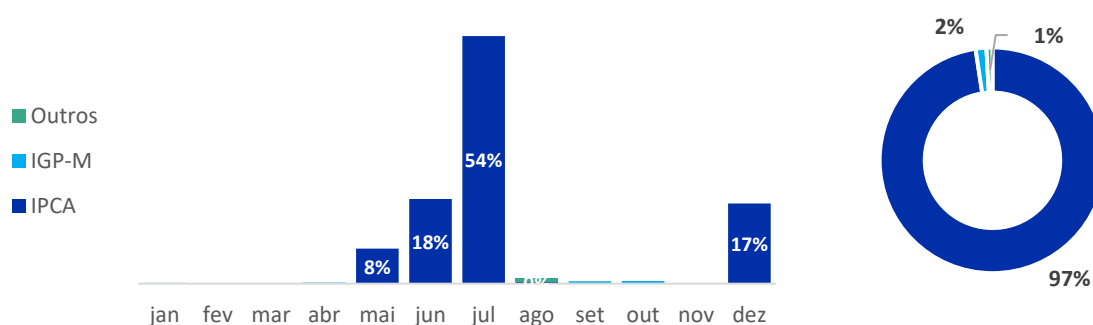
Ano de Vencimento do Contrato



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 Orfanotrófio, 555, 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**