



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

Dezembro 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 dezembro de 2025.

Sumário

Informações Gerais	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Performance do Fundo.....	6
Rentabilidade	9
Negociação do Fundo na B3.....	10
Carteira do Fundo	11
Indicadores Operacionais	12
Portfólio	13
Glossário	16
Contato RI	16



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

Banco Daycoval

Código de Negociação – B3

VIUR11

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Outros

Valor de Mercado da Cota¹ (30-12-25)

R\$ 6,09

Valor Patrimonial da Cota (31-12-25)

R\$ 8,08

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (30-12-25)

43.783

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

6 VENDA DE 6 IMÓVEIS DO PORFÓLIO (Nº DE ATIVOS)
O Fundo anunciou a venda de 6 ativos pelo preço de R\$ 269,2 milhões. O preço foi pago parte em cotas do TRXF11 e parte pela assunção do CRI Ânima pelo Comprador.

120,3 APROVAÇÃO DA 1ª AMORTIZAÇÃO PARCIAL (R\$ MILHÕES)
Os cotistas do Fundo aprovaram a amortização parcial do Fundo em um valor inicialmente estimado em R\$ 120,3 milhões. A amortização compreenderá entrega de cotas do TRXF11 aos cotistas e também uma parcela em moeda corrente nacional.

8,08 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou mês de dezembro avaliado em R\$ 6,18, o que representa um desconto de 23,5% para o valor da cota patrimonial do fundo ao final do mês, de R\$ 8,08.

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 cenário macroeconômico americano segue marcado por sinais ambíguos. Os dados de atividade continuam confusos: enquanto indicadores de produção industrial e alguns segmentos ligados à manufatura permanecem relativamente fortes, os dados do mercado de trabalho apontam para um enfraquecimento gradual, mas consistente. A criação de empregos perdeu força e a taxa de desemprego voltou a subir, movimento que passou a preocupar o Federal Reserve. Diante desse quadro, o Fed optou por seguir reduzindo a taxa de juros do Fed Funds, priorizando o risco de deterioração do mercado de trabalho em detrimento do risco inflacionário.

A inflação permanece acima da meta oficial do Fed, mas encontra-se relativamente estável e com perspectivas de queda ao longo de 2026. Esse processo deve ocorrer por dois canais principais. Em primeiro lugar, a inflação de bens em 12 meses tende a desacelerar a partir do primeiro trimestre de 2026, à medida que a base de comparação se torna mais elevada após o choque de preços provocado pelas tarifas implementadas em 2025. Em segundo lugar, a inflação de serviços segue em trajetória de desaceleração. Tanto o componente de aluguel quanto os demais serviços mostram perda de pressão, refletindo os efeitos defasados do aperto monetário e a normalização gradual do mercado de trabalho. A inflação de salários também continua recuando e deve manter essa tendência em 2026, reforçando o quadro de desinflação no setor de serviços.

Nesse contexto, quando confrontado entre a elevação do desemprego e a inflação ainda acima da meta, o Fed tende a se preocupar menos com a inflação e a continuar o ciclo de cortes de juros. Embora a atual composição do Comitê procure sinalizar algum conservadorismo — com reduções de juros acompanhadas de comunicações mais hawkish — esse equilíbrio pode mudar de forma relevante com a nomeação do novo chairman do Fed por Donald Trump. Todos os sinais emitidos até agora sugerem a escolha de um nome mais dovish do que o atual presidente, o que reforçaria ainda mais o viés expansionista da política monetária. Somada à política fiscal claramente expansionista, essa postura cria um ambiente de liquidez abundante, sustentando novas altas nos mercados de ativos. Além disso, a perspectiva de novas quedas de juros nos Estados Unidos sugere que o dólar deve manter a tendência de enfraquecimento frente a outras moedas ao longo de 2026.

No Brasil, o foco central do cenário macroeconômico é o início do ciclo de queda da taxa Selic pelo Banco Central. As condições para esse movimento parecem cada vez mais bem estabelecidas. Em primeiro lugar, observa-se uma desaceleração significativa do crescimento econômico. O PIB do terceiro trimestre de 2025 cresceu apenas 0,1%, e os indicadores antecedentes apontam para crescimento próximo de zero no quarto trimestre, refletindo o impacto acumulado de uma política monetária extremamente restritiva e de um impulso fiscal mais contido em relação aos anos anteriores.

Em paralelo, a inflação corrente tem surpreendido positivamente. A inflação anual segue em trajetória de queda e deve atingir cerca de 3,5% em meados de 2026. Mais importante ainda para a condução da política monetária, o modelo do Banco Central que projeta a inflação para 18 meses à frente já aponta para uma taxa próxima de 3,2% no horizonte relevante, muito próxima do centro da meta. Diante desse quadro — atividade fraca, inflação em queda e juros reais amplamente acima do nível neutro — acreditamos que o Banco Central poderá iniciar o ciclo de cortes da Selic já em janeiro de 2026, ainda que com um passo inicial modesto de 25 pontos-base.

Ao longo de 2026, a expectativa é de que o Banco Central acelere o ritmo de flexibilização, promovendo cortes de 50 pontos-base em cada uma das demais sete reuniões do ano. Caso o dólar americano de fato permaneça fraco no cenário global, é plausível esperar que o real se mantenha relativamente forte, o que ajudaria no processo de desinflação ao longo de 2026. Ainda assim, a performance dos mercados brasileiros dependerá de forma crucial da percepção sobre a sustentabilidade fiscal não apenas em 2026, mas também nos anos subsequentes.

Essa percepção estará fortemente condicionada ao debate eleitoral que se intensificará ao longo de 2026. No momento, o cenário parece colocar frente a frente dois candidatos com elevados níveis de rejeição, segundo as pesquisas disponíveis. No entanto, acreditamos que novos nomes podem surgir após o Carnaval, mais próximos da data crítica de desincompatibilização em abril. No campo da centro-direita, há candidatos com rejeição mais baixa e maior potencial de desempenho em um eventual segundo turno. Existe, portanto, a possibilidade de que esse campo político se aglutine em torno de um nome mais competitivo ao final do primeiro trimestre, o que poderá influenciar de forma decisiva as expectativas fiscais, o comportamento dos ativos e o ambiente macroeconômico brasileiro como um todo.

Venda de 6 imóveis do Portfólio

Conforme divulgado por meio de Fato Relevante, em dezembro, foi concluída a venda de 6 ativos, com ABL total de 82.329 m², pelo preço de R\$ 269,2 milhões. Esse valor corresponde a 98,3% do valor patrimonial dos imóveis vendidos, e representa 83,2% do valor patrimonial dos imóveis do Fundo. O portfólio vendido é composto pelos seguintes imóveis:

Ativo	Segmento	ABL	Cidade	Estado
Ânima Porto Alegre	Educação	47.200	Porto Alegre	RS
Anhanguera Campinas	Educação	15.770	Campinas	SP
Ânima Canoas	Educação	12.797	Canoas	RS
Grande Center	Varejo	5.937	São Luis	MA
RJ Candido Benício 1671 B	Varejo	402	Rio de Janeiro	RJ
RJ Candido Benício 1671 A	Varejo	223	Rio de Janeiro	RJ
Total	-	82.329	-	-

O Preço foi recebido da seguinte forma:

- I. R\$ 157,7 milhões mediante compensação do crédito representado por parcela do Preço com o compromisso de integralizar cotas de emissão do fundo TRX Real Estate Fundo Imobiliário (“Comprador” ou “TRXF11”) subscritas pelo Fundo no âmbito da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do TRXF11 (“Oferta TRXF11”) pelo valor de R\$ 100,33/cota (“Parcela de Preço TRXF11”);
- II. R\$ 111,5 milhões recebidos mediante assunção, pelo Comprador, da obrigação de pagamento por aquisição dos imóveis Ânima Porto Alegre e Ânima Canoas, considerando o saldo devedor na data de hoje

Considerando a Parcela de Preço TRXF11, no valor de R\$ 157,7 milhões¹, este valor representa 98,3% do valor patrimonial dos ativos alienados e, virtualmente, o mesmo valor de mercado total do VIUR11 (R\$ 158,2 milhões)², além de uma valorização de 43,8% se considerarmos o valor de mercado ajustado do Fundo (R\$ 109,7 milhões)².

O preço da transação representa um cap rate médio dos últimos 12 meses de 8,9% e, após a contabilização dos juros acumulados do CRI e do ganho de capital, deverá gerar um impacto negativo total no resultado caixa do Fundo estimado em cerca de R\$ 43 milhões, ou -R\$ 1,60 por cota. Esse efeito será reconhecido proporcionalmente à medida que as cotas do TRXF11 forem vendidas no mercado secundário e/ou amortizadas parcialmente. Diante disso, o time de gestão revisou a estimativa de rendimentos para 2026 e, devido ao prejuízo de caixa decorrente da transação, a gestão estima que não haverá distribuição de rendimentos mensais até dezembro/2026.

Com a conclusão da venda, os dados operacionais do Fundo apresentados neste relatório a partir de dezembro não incluem a participação dos ativos vendidos.

Aprovação da Primeira Amortização

Como informado por meio de Fato Relevante, os cotistas aprovaram, entre outras matérias, a amortização parcial das cotas do Fundo, com possibilidade de entrega de cotas de emissão do TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.548.288/0001-52, e moeda corrente nacional.

Os valores, os passos e o cronograma da Amortização Parcial serão divulgados oportunamente ao mercado, incluindo a forma e o período nos quais os cotistas terão a oportunidade de prestar informações sobre domicílio fiscal, situação tributária e custo médio de aquisição das cotas de emissão do VIUR11, de forma a viabilizar o cálculo de eventuais tributos decorrentes da amortização parcial das cotas do VIUR11.

Inadimplemento de Aluguel do Ativo FACAMP

Como também informado por meio de Fato Relevante, foi verificado inadimplemento no pagamento do aluguel com vencimento em dezembro de 2025, relativo ao contrato de locação do empreendimento “FACAMP”, localizado no Município de Campinas, Estado de São Paulo, atualmente locado de forma exclusiva à FACAMP.

A Gestora informa que o contrato de locação vigente conta com garantia por meio de seguro fiança, com cobertura equivalente a 12 (doze) aluguéis vigentes e que já está adotando todas as medidas cabíveis para a defesa dos interesses do Fundo, incluindo as providências legais pertinentes ao caso.

¹ Considerando o valor de emissão das cotas do TRXF11, sem levar em conta flutuações de seu preço de mercado.

² Data de referência: 28/11/2025. O valor de mercado da cota do Fundo sofre flutuações, o que alterará os valores aqui apresentados.

DEZEMBRO 2025

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 1.464 mil, o equivalente a R\$ 0,054/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 1.795 mil e o resultado financeiro foi de R\$ 269 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 dezembro foi de R\$ 0,089/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 4.060 mil, equivalente a R\$ 0,151/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 25 (R\$ mil)	Dezembro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	1.795	0,067	0,087	0,090
Resultado Financeiro	269	0,010	-0,011	-0,011
Receita Financeira	269	0,010	0,010	0,007
Despesa Financeira	-	-	-0,021	-0,018
Taxa de Administração	-319	-0,012	-0,005	-0,006
Administrador e Escriturador	-167	-0,006	-0,001	-0,001
Gestor	-153	-0,006	-0,004	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-280	-0,010	-0,003	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.464	0,054	0,068	0,071
Resultado Não Recorrente	0	0,000	0,000	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.464	0,054	0,068	0,072
Rendimentos a serem distribuídos	2.398	0,089	0,069	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.994	0,185
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-934	-0,035
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	4.060	0,151

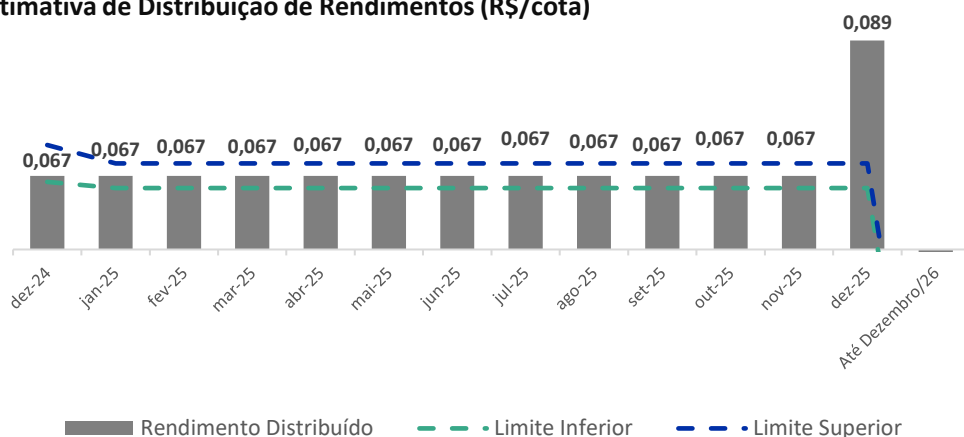
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

Em função da venda de portfólio que foi anunciada no Fato Relevante citado, estimamos que não haverá distribuição de rendimentos pelo Fundo até dezembro/26. **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)

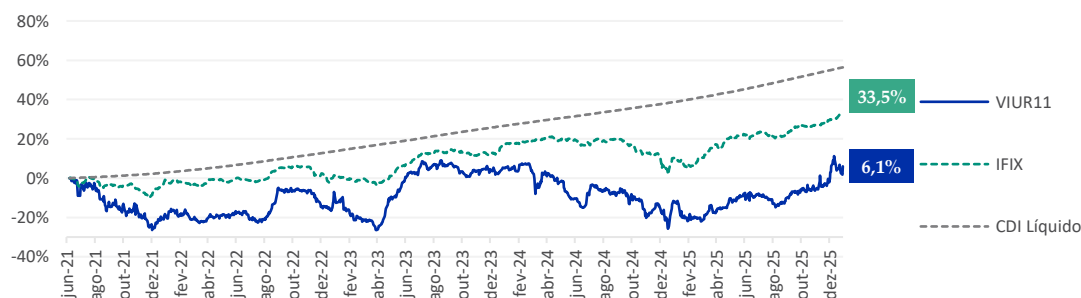


Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 25	Acumulado 2025	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,80	5,88	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	6,09	6,09	6,09
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	5,0%	3,5%	-39,1%
Rendimentos e Outros ²	1,5%	16,5%	45,1%
Rentabilidade Bruta do Fundo	6,5%	20,1%	6,1%
IFIX ³	3,1%	21,1%	33,5%
IBOVESPA ⁴	1,3%	34,0%	23,2%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	4,0%	2,8%	-39,1%
Rendimentos e Outros	1,5%	16,5%	45,1%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	5,5%	19,4%	6,1%
CDI Líquido ⁶	1,0%	12,2%	56,4%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R\$ 6,09, o que equivale a uma variação de 5,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 6,5% no mês, o equivalente a 3,4 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).

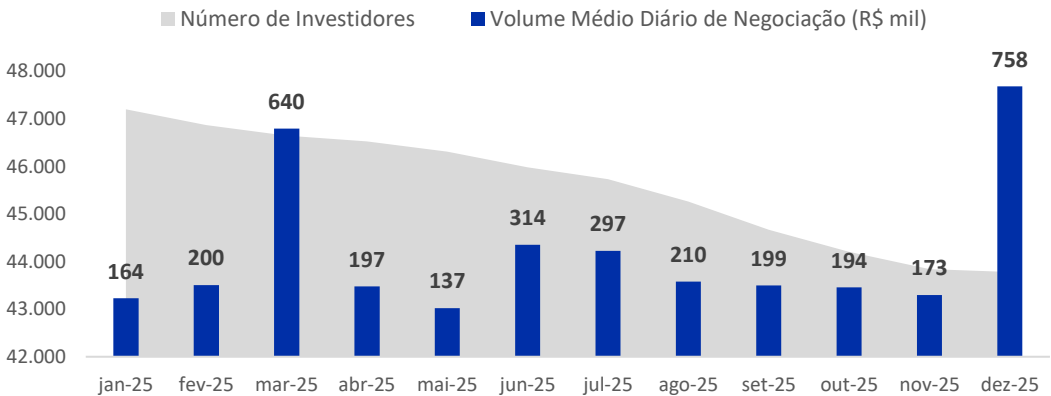
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	166.528
Número de Cotistas	43.783
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	758
Giro (% de cotas negociadas no mês)	9,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

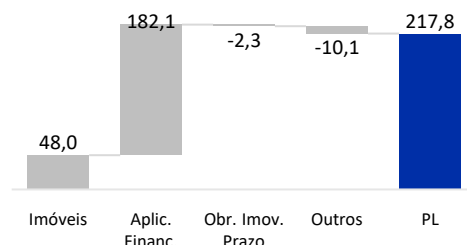
O Fundo encerrou o mês de dezembro com 43.783 cotistas e um valor de mercado de R\$ 166,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 758 mil que representou um giro equivalente a 9,3% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 217,8 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 48,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 182,1 milhões, sendo 28,1 investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata e o restante em cotas do TRXF11.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	48,0	1,78
Aplicações Financeiras	182,1	6,76
Obrigações Imóveis a Prazo	-2,3	-0,08
A Pagar / Receber	-10,1	-0,37
Patrimônio Líquido	217,8	8,08

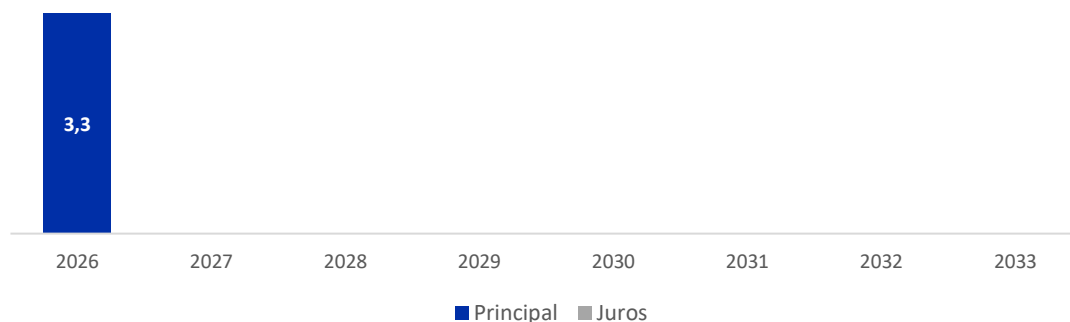


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 2,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	2.264	100%

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



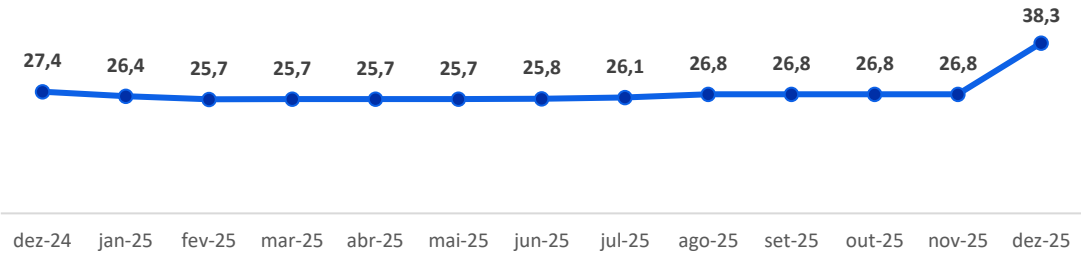
¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

² O saldo de principal contempla o valor do ITBI da FACAMP, que ainda não foi pago.

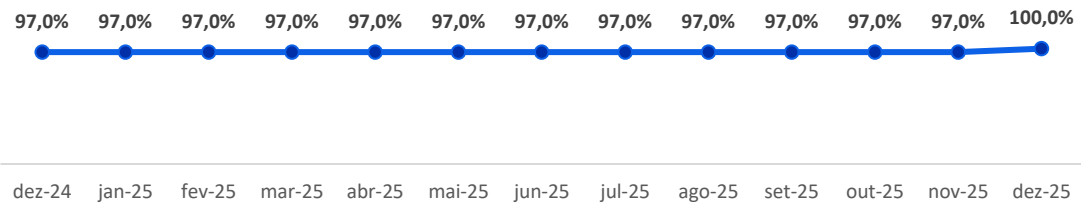
Indicadores Operacionais

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

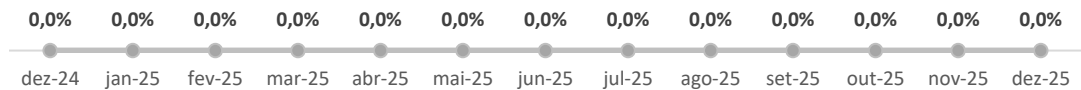
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

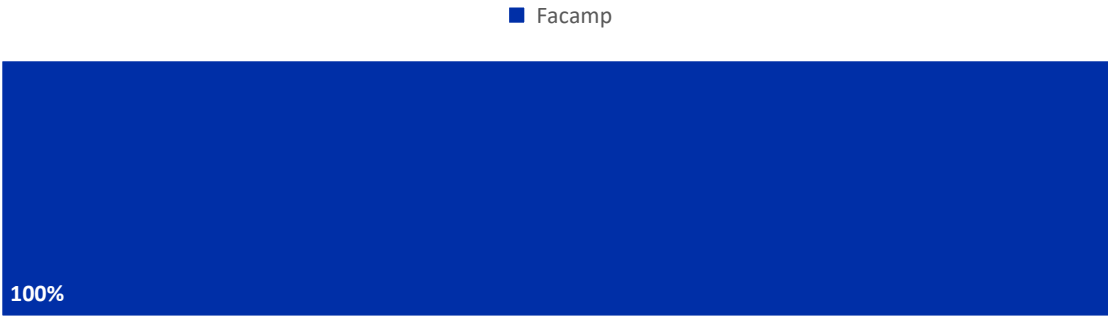


Portfólio

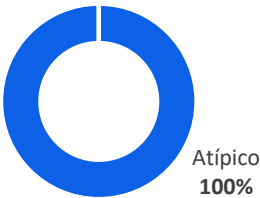
O portfólio do Fundo é composto por participação em 1 imóvel totalizando aproximadamente 12,1 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

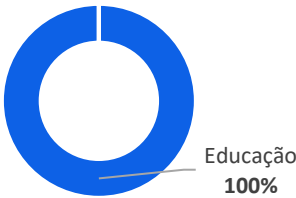
Locatário



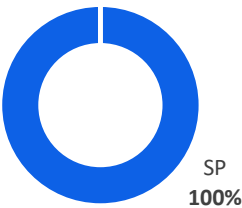
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,5 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

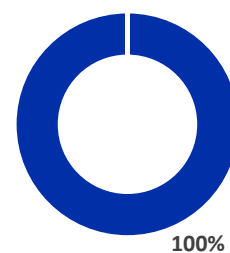
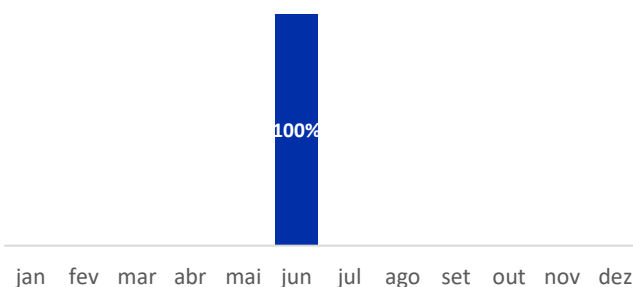


Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato

■ Outros
■ IGP-M
■ IPCA



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



São Paulo – 1 Imóvel

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

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**