VINCI COMPASS

# Vinci Imóveis Urbanos FII

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2026

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 2026.

## Sumário

**Informações Gerais** ..... 3
Visão Geral do Fundo ..... 3
**Destaques** ..... 3
**Comentários do Gestor** ..... 4
**Performance do Fundo** ..... 5
**Rentabilidade** ..... 6
**Negociação do Fundo na B3** ..... 7
Carteira do Fundo ..... 8
Indicadores Operacionais ..... 9
Portfólio ..... 10
**Glossário** ..... 13
**Contato RI** ..... 13


















# 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 Cota[1] (30-10-26)**
R$ 2,25

**Valor Patrimonial da Cota (30-10-26)**
R$ 3,64

**Quantidade de Cotas**
26.946.220

**Número de Cotistas (30-10-26)**
32.561

**Taxa de Administração[2]**

| 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

**0,78**

### RECEITA LÍQUIDA DE IMPOSTOS (R$ MILHÃO)

Em outubro, a receita líquida de impostos do Fundo foi de R$ 0,78 milhão, considerando as receitas de aluguel, proventos e rendimentos de aplicações financeiras.

**3,64**

### COTA PATRIMONIAL (R$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de outubro avaliado em R$ 2,25, o que representa um desconto de 38,1% sobre a cota patrimonial de R$ 3,64.

**62,9**

### APLICAÇÕES FINANCEIRAS LÍQUIDAS (R$ MILHÕES)

Ao final de outubro, o Fundo possuía caixa líquido de aproximadamente R$ 62,9 milhões, considerando aplicações financeiras e valores mantidos em conta garantia.

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 reeleição de Lula reabre a dúvida sobre os rumos da política fiscal. O discurso de campanha não colocou a responsabilidade fiscal como prioridade, mas a história do PT recomenda cautela: o primeiro governo Lula, com Palocci, e o início do segundo mandato de Dilma, com Levy, adotaram posturas mais ortodoxas sob pressão dos mercados, mais por necessidade do que por convicção. A eleição reforçou esse ponto. Entre o primeiro e o segundo turno, a simples expectativa de um governo mais conservador derrubou os juros futuros; após a vitória, o otimismo se dissipou, a curva voltou a subir e o mercado já precifica novas altas da taxa básica. O episódio mostrou quanto da estrutura de juros reflete incerteza fiscal e prêmios de risco.

O ponto de partida é desafiador. A economia cresceu acima do potencial (cerca de 2%), com desemprego em mínimas históricas, mas os gastos seguem crescendo mais do que as receitas. O resultado primário deve fechar 2026 próximo de zero, longe do superávit de cerca de 2,5% do PIB necessário para estabilizar a dívida, que se aproxima de 83% do PIB. Com a política fiscal expansionista em uma economia próxima do pleno emprego, a inflação segue perto de 4,5% (teto da banda, ante meta de 3%) e os juros reais, em torno de 10%, equivalem a cerca do dobro da taxa neutra. O efeito já aparece na atividade: inadimplência recorde das famílias, contração do crédito líquido de cerca de 3% do PIB em doze meses e expectativa de queda do PIB no terceiro e no quarto trimestres de 2026. O Brasil pode ter chegado a um ponto em que mais estímulos fiscais causam mais prejuízo do que benefício, pois seus efeitos inflacionários exigem juros elevados.

O primeiro sinal virá da escolha do ministro da Fazenda, com Alckmin, Galípolo e Fonteles como nomes cotados, todos vistos como moderados: Alckmin seria uma escolha explicitamente centrista, Galípolo tem conduzido uma política monetária ortodoxa e Fonteles construiu reputação de disciplina fiscal no Piauí. Os ajustes em discussão são mais táticos do que estruturais: maior contenção de gastos, revisão de despesas vinculadas, metas primárias mais ambiciosas e a possível tributação de instrumentos hoje isentos, como LCI, LCA, CRI, CRA e debêntures incentivadas. Nenhuma dessas medidas foi oficialmente anunciada. Há fatores favoráveis: superávit comercial acima de 4,5% do PIB, exportações recordes e petróleo (cerca de US$ 75 bilhões em doze meses, com produção de 4,6 milhões de barris por dia), cuja arrecadação pode subir de cerca de 0,5% para até 1,5% do PIB, desde que seja usada para reduzir a dívida e não para novos gastos. As exportações também dão suporte estrutural ao real, embora o câmbio de curto prazo siga sensível aos fluxos de capital e às expectativas fiscais.

Os próximos meses serão decisivos. Um ministro com credibilidade, acompanhado de compromissos concretos de contenção de gastos, poderia reduzir os prêmios de risco, valorizar o real, melhorar as expectativas de inflação e abrir espaço para o Banco Central aprofundar a flexibilização monetária. A manutenção da orientação fiscal atual, ou um ajuste considerado insuficiente, manteria os juros excepcionalmente elevados e prolongaria a deterioração das condições financeiras.

## Atualização sobre FACAMP

A FACAMP segue adimplente com o acordo de parcelamento dos débitos locatícios, tendo realizado regularmente os pagamentos das parcelas previstas até o momento.

# Performance do Fundo

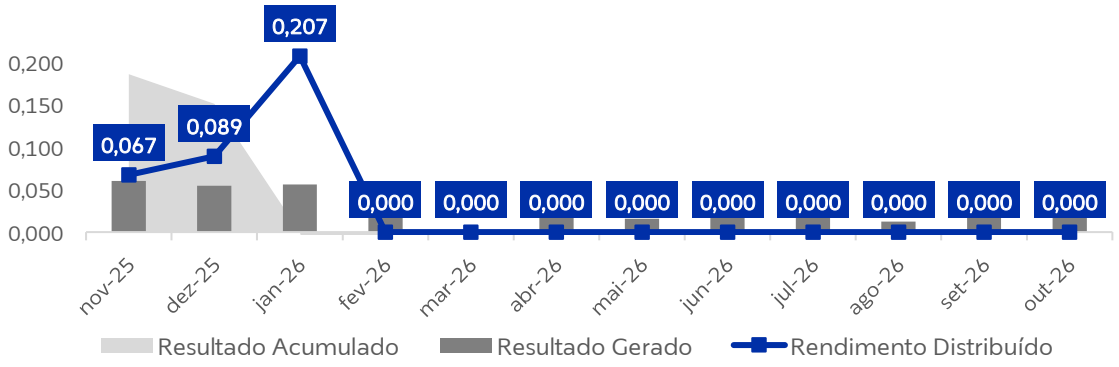
## Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R$ 591 mil, o equivalente a R$ 0,022/cota. A receita dos imóveis totalizou R$ 587 mil, referente ao aluguel mensal da FACAMP e ao recebimento da quarta parcela do acordo de parcelamento dos aluguéis em atraso. O resultado financeiro foi de R$ 188 mil, proveniente do rendimento das aplicações do caixa do Fundo. Esse valor não contempla os rendimentos dos recursos mantidos em conta garantia, que serão reconhecidos no resultado no momento da liberação desses recursos. Não houve distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro e o Fundo encerrou o mês sem reserva de resultado acumulado.

| ***Resultado do Fundo*** | *Outubro 26 (R$ mil)* | *Outubro 26 (R$/cota)* | *Acum. 2026 (R$/cota média mensal)* | *Acum. desde IPO (R$/cota média mensal)* |
|---|---|---|---|---|
| *Resultado Imóveis* | *587* | *0,022* | *0,018* | *0,079* |
| *Resultado Financeiro* | *188* | *0,007* | *0,031* | *-0,004* |
| *Receita Financeira* | *188* | *0,007* | *0,031* | *0,010* |
| *Despesa Financeira* | *-* | *-* | *-* | *-0,015* |
| *Taxa de Administração* | *-69* | *-0,003* | *-0,003* | *-0,006* |
| *Administrador e Escriturador* | *-10* | *-0,000* | *-0,000* | *-0,001* |
| *Gestor* | *-59* | *-0,002* | *-0,003* | *-0,005* |
| *Outras Receitas/Despesas* | *-115* | *-0,004* | *-0,025* | *-0,006* |
| ***Resultado Recorrente Total*** | ***591*** | ***0,022*** | ***0,020*** | ***0,062*** |
| *Resultado Não Recorrente* | *-* | *-* | *-0,198* | *-0,029* |
| *Ganhos de Capital* | *-* | *-* | *-* | *-* |
| *Outros* | *-* | *-* | *-* | *-* |
| ***Resultado Total*** | ***591*** | ***0,022*** | ***-0,178*** | ***0,033*** |
| ***Rendimentos a serem distribuídos*** | ***-*** | ***-*** | ***0,021*** | ***0,061*** |

| | | |
|---|---|---|
| ***Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial*** | ***-49.943*** | ***-1,853*** |
| *+Resultado Total - Rendimentos divulgados* | *591* | *0,022* |
| ***Resultado Acumulado Não Distribuído-Final*** | ***-49.352*** | ***-1,832*** |

### Histórico de Distribuição (R$/cota)



## Estimativa de Rendimentos

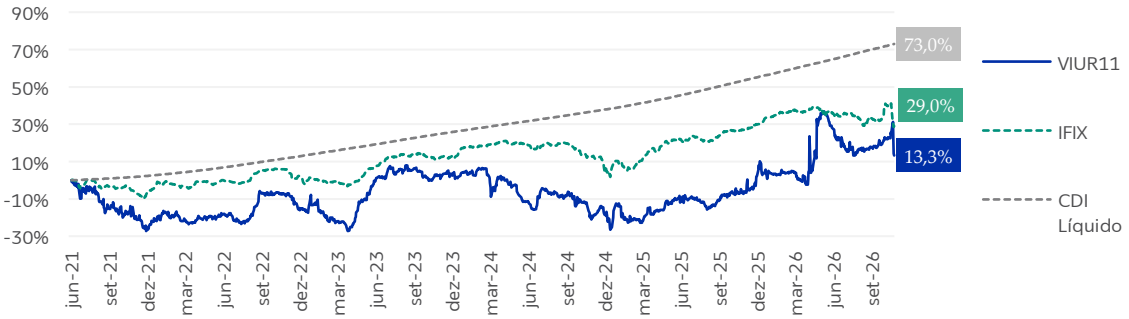
Estimamos que não haverá distribuição de rendimentos até dezembro/26, conforme informado no Fato Relevante de 11/12/2025.

# Rentabilidade

| *Rentabilidade* | *Outubro 26* | *Acumulado 2026* | *Desde o IPO - 1ª emissão*[7] |
|---|---|---|---|
| *Valor da Cota de Referência Inicial* | *2,37* | *6,00* | *10,00* |
| *Valor da Cota Final Ajustada* [1] | *2,25* | *2,25* | *2,25* |
| ***Rentabilidade Bruta*** | | | |
| *Variação Bruta da Cota* | *-5,1%* | *-62,5%* | *-77,5%* |
| *Rendimentos e Outros* [2] | *0,0%* | *74,9%* | *90,8%* |
| ***Rentabilidade Bruta do Fundo*** | ***-5,1%*** | ***12,4%*** | ***13,3%*** |
| *IFIX*[3] | *-2,9%* | *-3,4%* | *29,0%* |
| *IBOVESPA* [4] | *-9,9%* | *4,2%* | *28,4%* |
| ***Rentabilidade Líquida*** | | | |
| *Variação Líquida da Cota* | *-5,1%* | *-62,5%* | *-77,5%* |
| *Rendimentos e Outros* | *0,0%* | *74,9%* | *90,8%* |
| ***Rentabilidade Líquida do Fundo*** [5] | ***-5,1%*** | ***12,4%*** | ***13,3%*** |
| *CDI Líquido* [6] | *0,9%* | *10,0%* | *73,0%* |

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro avaliada na B3 a R$ 2,25, o que equivale a uma variação de -5,1% no mês, aproximadamente 2,2 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

**Rentabilidade Bruta do Fundo**



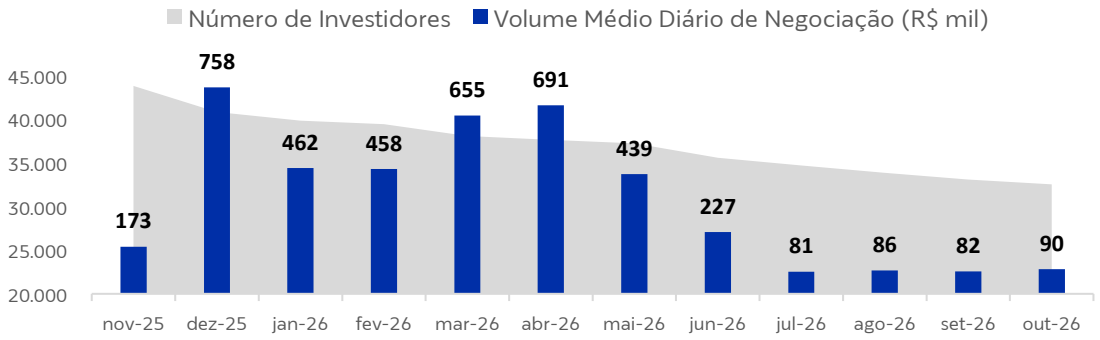

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.
2 Considera os rendimentos declarados no período
3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.
4 Índice que mede o desempenho médio 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 26 |
|---|---|
| Valor de Mercado (R$ mil) | 60.629 |
| Número de Cotistas | 32.561 |
| Presença diária em Pregões | 100% |
| Volume Diário Médio Negociado (R$ mil) | 90 |
| Giro (% de cotas negociadas no mês) | 4,4% |

**Fonte:** Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 32.561 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R$ 60,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R$ 90 mil, que representou um giro equivalente a 4,4% das cotas do Fundo.

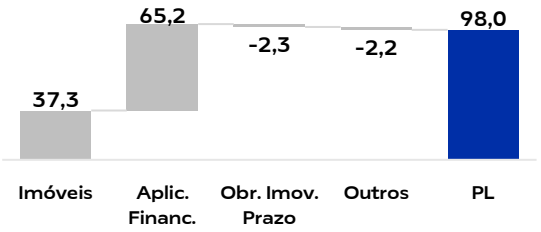


## Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R$ 98,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R$ 37,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R$ 65,2 milhões, dos quais parte estão investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata e parte mantidos em conta garantia.

| Portfolio | R$ MM | R$/cota |
|---|---|---|
| Imóveis | 37,3 | 1,38 |
| Aplicações Financeiras | 65,2 | 2,42 |
| Obrigações Imóveis a Prazo | -2,3 | -0,08 |
| A Pagar / Receber | -2,2 | -0,08 |
| **Patrimônio Líquido** | **98,0** | **3,64** |

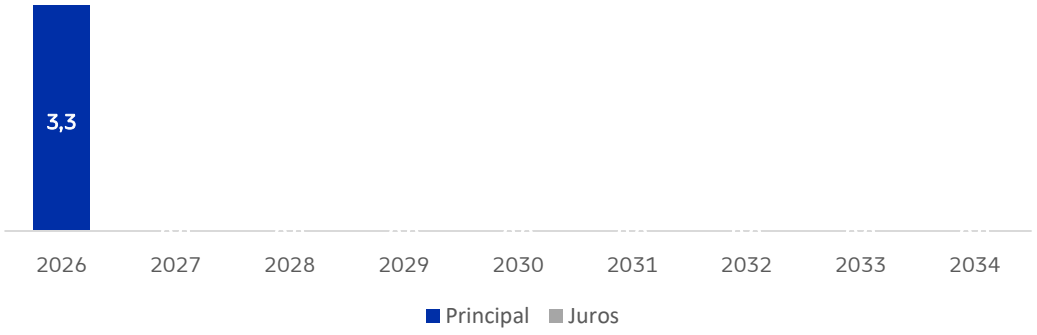
**Fonte:** Administrador




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]**

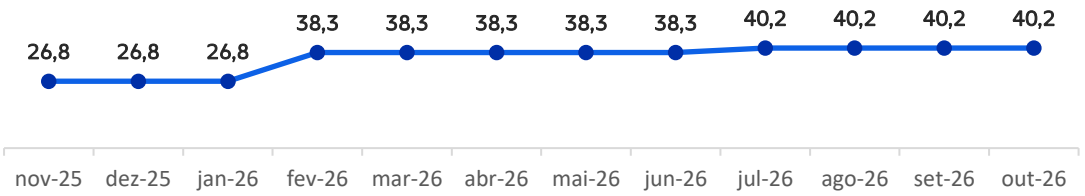



[1] O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

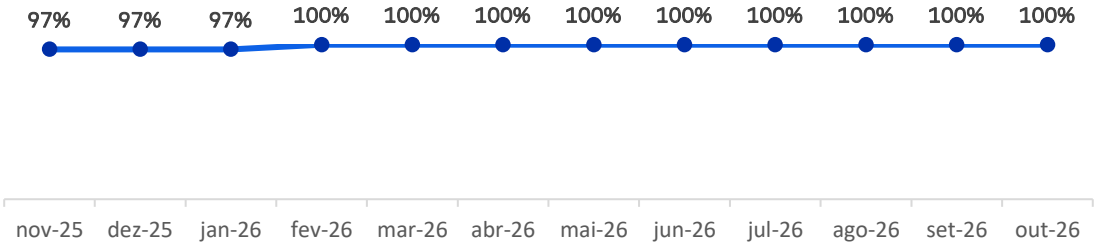
# Indicadores Operacionais

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

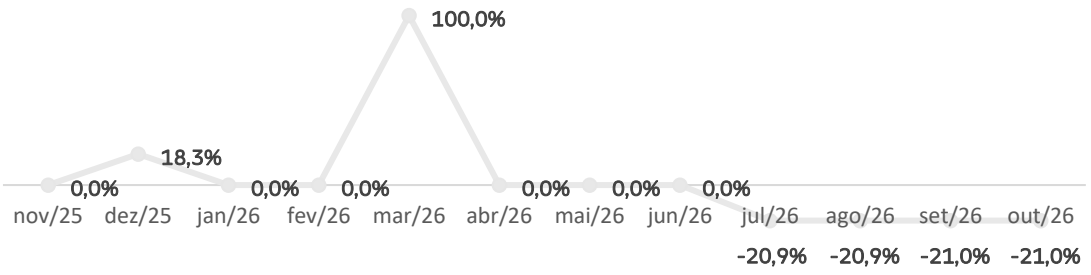
## Aluguel Médio/m2 (R$/m²)




## Taxa de Ocupação Média (%)




## Inadimplência Líquida Média (%)

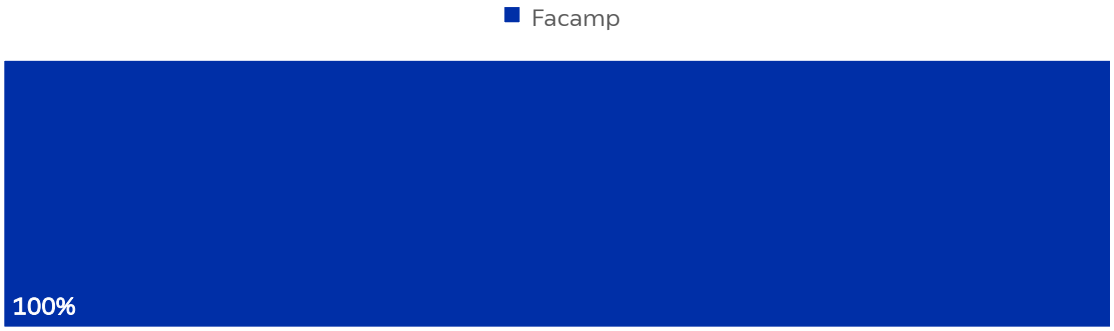


# Portfólio

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

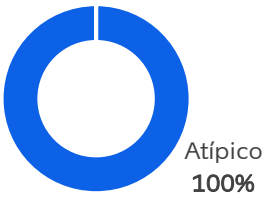
## Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

### Locatário

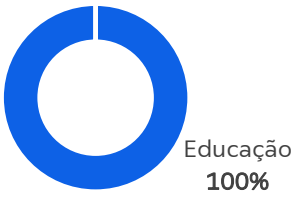



O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

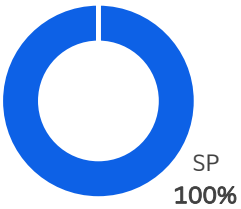
### Tipo de Contrato




### Segmento de Atuação




### Estado



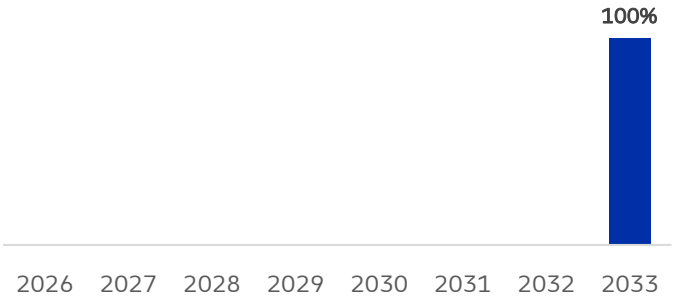
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)[2] de 6,7 anos. De forma que 100% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimentos em 2033.

## Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

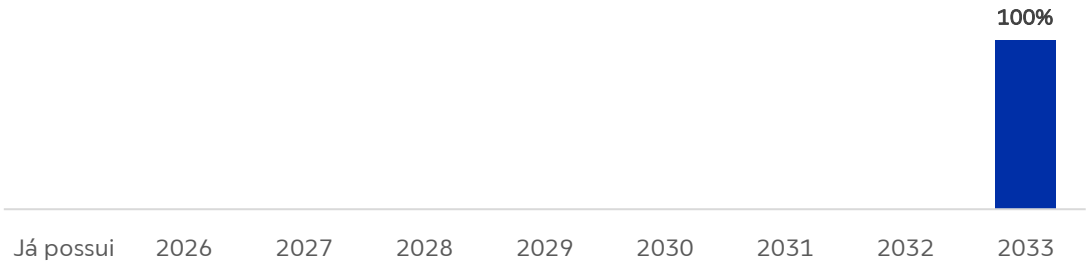
### WAULT[1]

**6,7**
anos

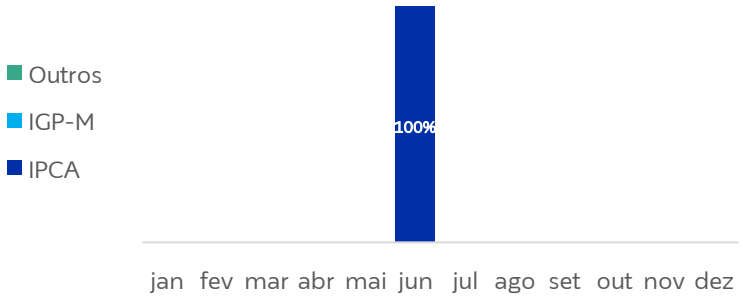
### Ano de Vencimento do Contrato

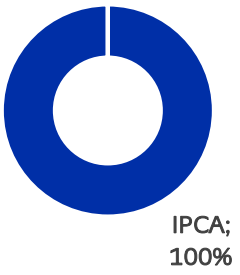



### Ano de Revisional do Contrato




### 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




## São Paulo – 1 Imóvel

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



| | |
|---|---|
| **Área Construída** | 12.088 m² |
| **% 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**.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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