



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro 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 (30-09-25)

R\$ 5,61

Valor Patrimonial da Cota (30-09-25)

R\$ 8,74

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (30-09-25)

44.672

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

14,2% **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)**
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro de 2025, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,2% sobre a cota de fechamento do mês.

0,189 **RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)**
O Fundo encerrou o mês de setembro de 2025 com cerca de R\$ 0,189/cota de resultado acumulado.

8,74 **COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)**
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de setembro avaliado em R\$ 5,68, o que representa um desconto de 35,0% 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

Os dados correntes da economia dos Estados Unidos mostram sinais de perda de fôlego. Depois de um crescimento do PIB de 2,8% em 2024, a expectativa para 2025 é de apenas 1,6%, sugerindo uma atividade mais fraca. O mercado de trabalho também vem mostrando desaceleração, com criação líquida de vagas perto de zero e uma participação menor de imigrantes, o que pode explicar que a taxa de desemprego não tenha subido de forma expressiva. Apesar desse enfraquecimento dos dados correntes, o mercado financeiro está em clima de euforia: bolsas renovando máximas e spreads de crédito em níveis historicamente baixos.

Essa desconexão entre dados econômicos correntes e mercado se explica pelo enorme estímulo em curso. O governo americano mantém déficits fiscais em torno de 6% do PIB de forma recorrente, com gastos federais próximos de 23% do PIB, nível historicamente elevado. A política fiscal, portanto, segue extremamente expansionista. Ao mesmo tempo, a política monetária também caminha para um viés de estímulo. O Fed já iniciou cortes de juros, e há expectativa de quedas adicionais ainda mais agressivas caso o novo presidente da instituição, possivelmente alinhado politicamente com o presidente Trump, adote uma postura menos ortodoxa.

Esse cenário de estímulos simultâneos cria uma atmosfera de “festa” nos mercados, comparável à experiência brasileira na época do governo Dilma, quando houve uma queda artificialmente rápida da taxa de juros. No curto e médio prazo, há espaço para um boom nos preços de ativos, mas com o risco de formação de bolha, cujo limite só será encontrado quando a inflação voltar a subir de forma consistente.

Por enquanto, a inflação ainda deve seguir comportada. O núcleo do PCE, medida preferida do Fed, segue em níveis abaixo de 3% e parece estável. Uma chave para entender o comportamento da inflação nos próximos meses é a composição: dois terços da inflação nos EUA vêm dos serviços, em especial aluguéis, que estão em queda forte. Isso compensa pressões recentes vindas dos bens, especialmente após tarifas impostas pelo governo. A queda de aluguéis novos reforça a perspectiva de que a inflação total continuará sob controle por mais algum tempo. Em resumo, os EUA vivem um ambiente de estímulos fiscais e monetários intensos, que sustentam a valorização de ativos apesar da desaceleração da atividade, mas que exigem cautela: a estratégia adequada parece ser “aproveitar a festa, mas ficar perto da porta de saída”.

No cenário internacional, a valorização dos ativos e a tendência de queda dos juros nas principais economias criam um ambiente favorável para emergentes, e o Brasil deve se beneficiar de forma relevante. Dois fatores se destacam como ventos de cauda para o país: (i) a expectativa de mudança política futura, que tende a fortalecer perspectivas de maior responsabilidade fiscal, e (ii) a provável queda da taxa Selic, que deve ter início em dezembro de 2025.

A política monetária brasileira continua bastante restritiva. Os juros reais de curto prazo ainda seguem acima de 10%, nível muito elevado em relação ao juro real neutro estimado pelo Banco Central em 5%. Até meados de 2024, a política fiscal no Brasil ainda era expansionista, mas mais recentemente tornou-se neutra, de modo que hoje os dois motores — fiscal e monetário — atuam no sentido de desacelerar a economia.

Os efeitos já aparecem: o crédito agregado segue em contração, apesar da tentativa de estímulo via consignados, e a inadimplência das famílias atingiu o maior nível desde 2014. Além disso, o PIB do segundo trimestre de 2025 mostrou forte desaceleração, reforçando a visão de um segundo semestre com crescimento do PIB abaixo do potencial.

Esse desaquecimento deve levar a inflação a níveis mais próximos da meta. As projeções da Vinci

apontam para um IPCA de 4,6% em 2025 e 4,0% em 2026. Embora o IPCA do final de 2025 ainda deva superar o teto da banda de tolerância, o Banco Central brasileiro toma suas decisões olhando o “horizonte relevante” de 18 meses à frente. Nesse horizonte, o modelo do BC deve projetar (no final de 2025) uma inflação muito próxima do centro da meta de 3% em junho de 2027. Essa sinalização deve abrir espaço para o início do ciclo de cortes já em dezembro de 2025. O processo será gradual, e magnitude final dos cortes deverá depender do cenário eleitoral e com o grau de compromisso dos candidatos com a estabilidade fiscal.

Com juros em queda e expectativas de inflação mais bem ancoradas, há espaço para valorização dos ativos locais. A bolsa, que historicamente reage de forma forte ao recuo das taxas longas, deve ser uma das principais beneficiárias. Em suma, o Brasil está prestes a entrar em um ciclo de flexibilização monetária sustentado, o que somado ao ambiente externo positivo torna o país particularmente atraente para investidores no futuro próximo.

Performance do Fundo

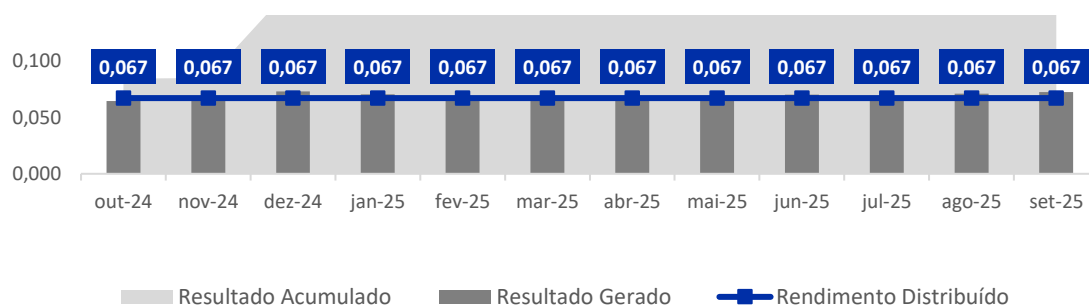
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 1.953 mil, o equivalente a R\$ 0,072/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.447 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -322 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 setembro 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\$ 5.080 mil, equivalente a R\$ 0,189/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 25 (R\$ mil)	Setembro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.447	0,091	0,089	0,090
Resultado Financeiro	-322	-0,012	-0,012	-0,011
Receita Financeira	287	0,011	0,010	0,007
Despesa Financeira	-609	-0,023	-0,022	-0,018
Taxa de Administração	-113	-0,004	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-15	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-98	-0,004	-0,004	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-59	-0,002	-0,003	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.953	0,072	0,069	0,071
Resultado Não Recorrente	-	-	0,000	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.953	0,072	0,069	0,073
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,067	0,069

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.932	0,183
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	147	0,005
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	5.080	0,189

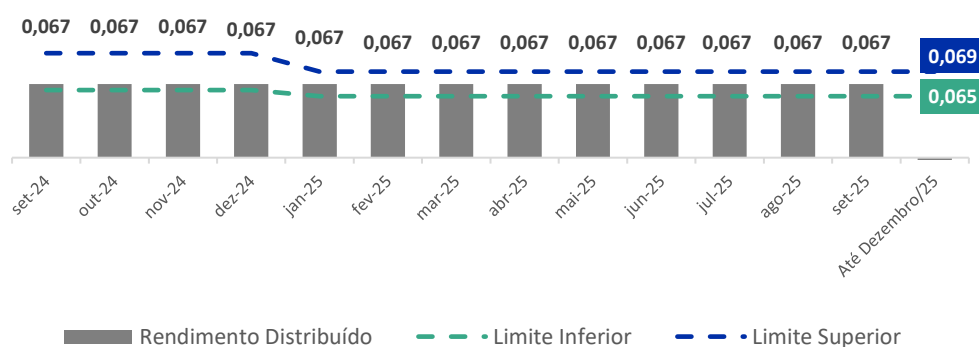
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



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)

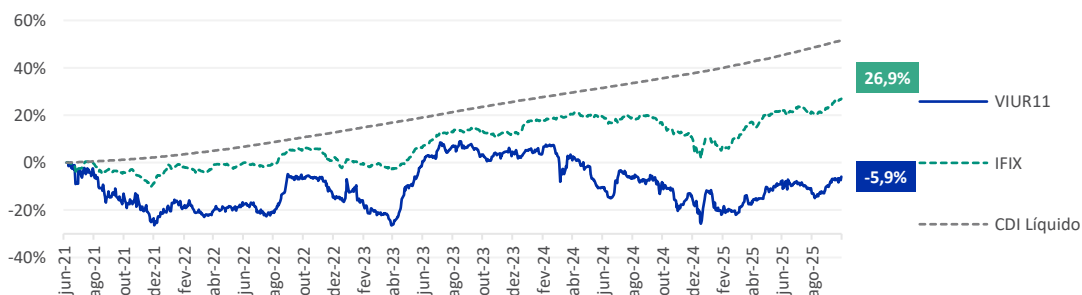


Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 25	Acumulado 2025	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,41	5,88	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,61	5,61	5,61
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	3,7%	-4,6%	-43,9%
Rendimentos e Outros ²	1,2%	11,1%	38,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	4,9%	6,5%	-5,9%
IFIX ³	3,3%	15,2%	26,9%
IBOVESPA ⁴	3,4%	21,6%	11,8%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	3,0%	-4,6%	-43,9%
Rendimentos e Outros	1,2%	11,1%	38,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	4,2%	6,5%	-5,9%
CDI Líquido ⁶	1,0%	8,8%	51,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 5,61, o que equivale a uma variação de 3,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 4,9% no mês, o equivalente a 1,7 ponto percentual 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).

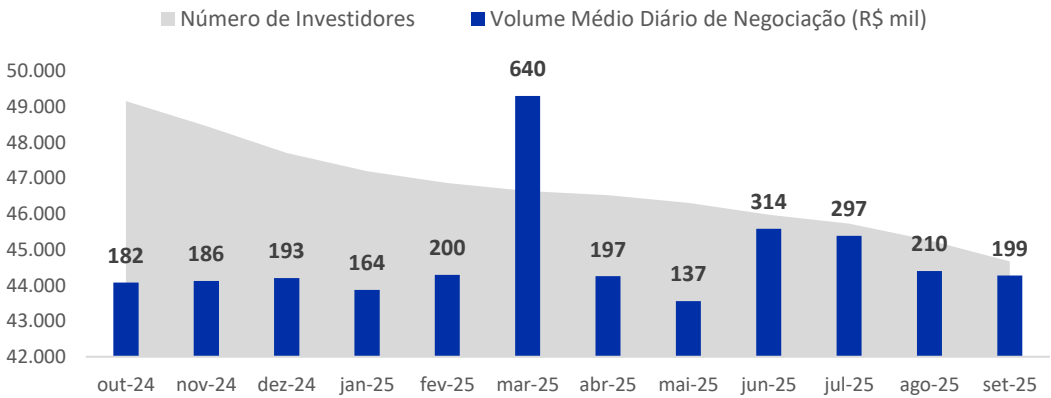
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	153.055
Número de Cotistas	44.672
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	199
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,9%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

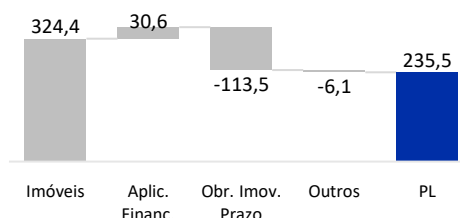
O Fundo encerrou o mês de setembro com 44.672 cotistas e um valor de mercado de R\$ 153,1 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 199 mil que representou um giro equivalente a 2,9% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 235,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 324,4 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 30,6 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	324,4	12,04
Aplicações Financeiras	30,6	1,14
Obrigações Imóveis a Prazo	-113,5	-4,21
A Pagar / Receber	-6,1	-0,22
Patrimônio Líquido	235,5	8,74

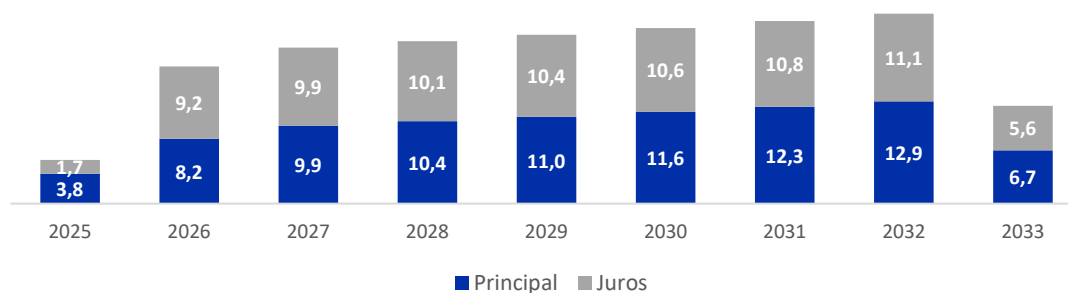


Fonte: Administrador

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	111.219	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

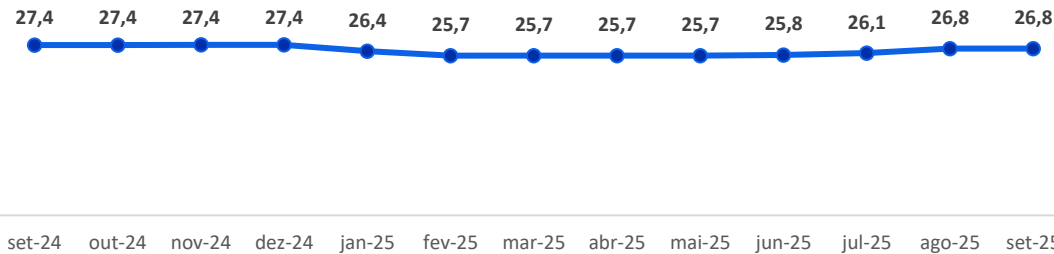


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

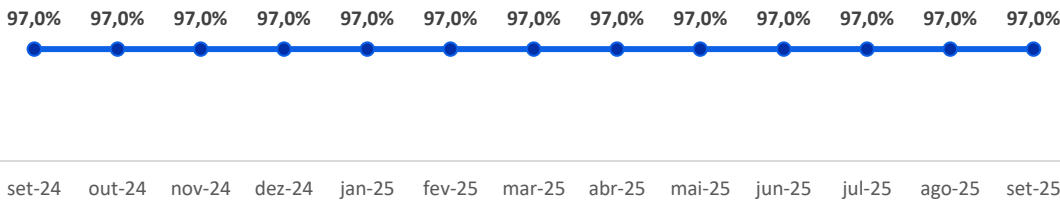
Indicadores Operacionais

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

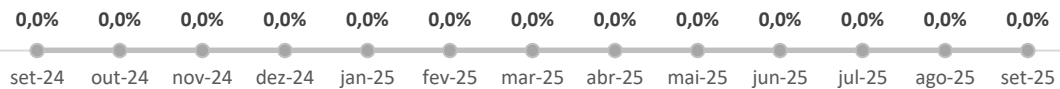
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

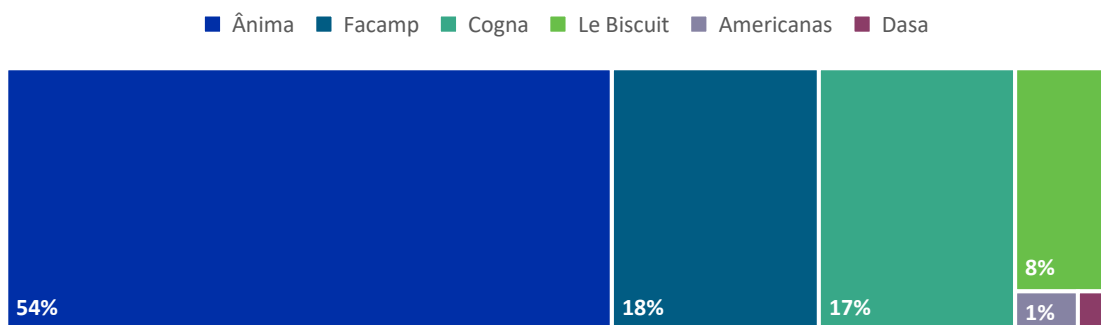


Portfólio

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

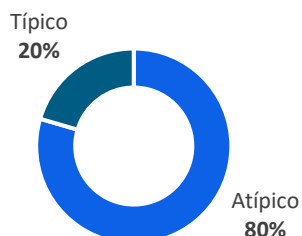
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

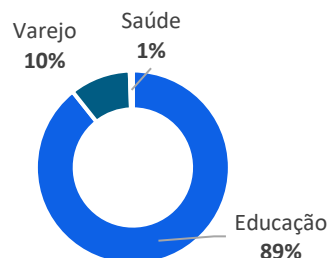


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

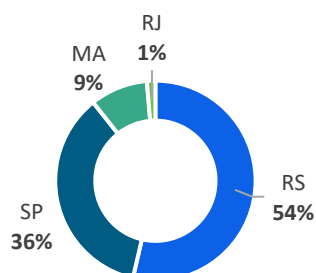
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



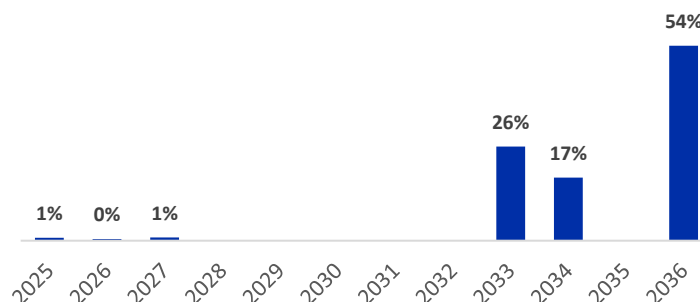
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 9,3 anos e cerca de 97% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

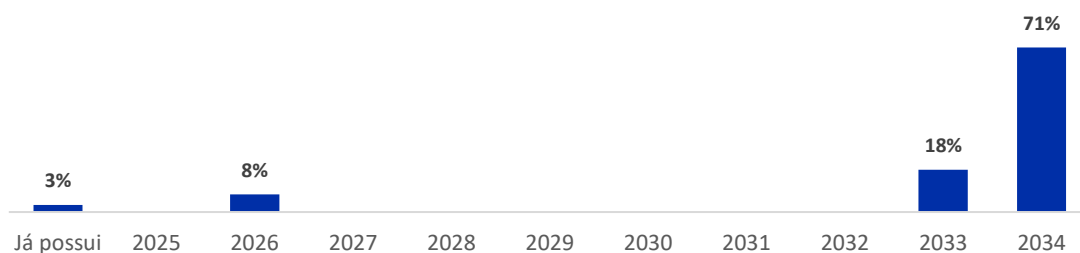
WAULT¹



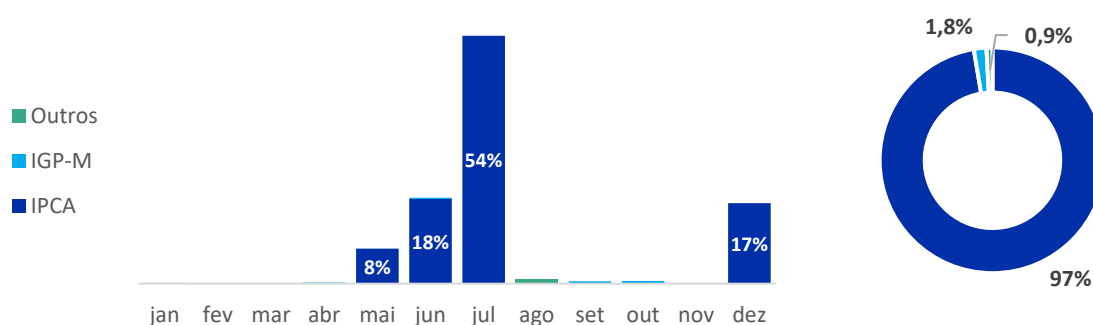
Ano de Vencimento do Contrato



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**