



Vinci Imóveis Urbanos FII

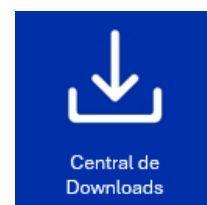
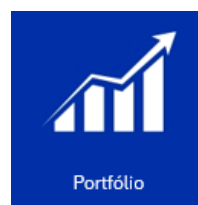
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 junho de 2025.

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo.....	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



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 (30-06-25)

R\$ 5,67

Valor Patrimonial da Cota (30-06-25)

R\$ 8,75

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (30-06-25)

45.980

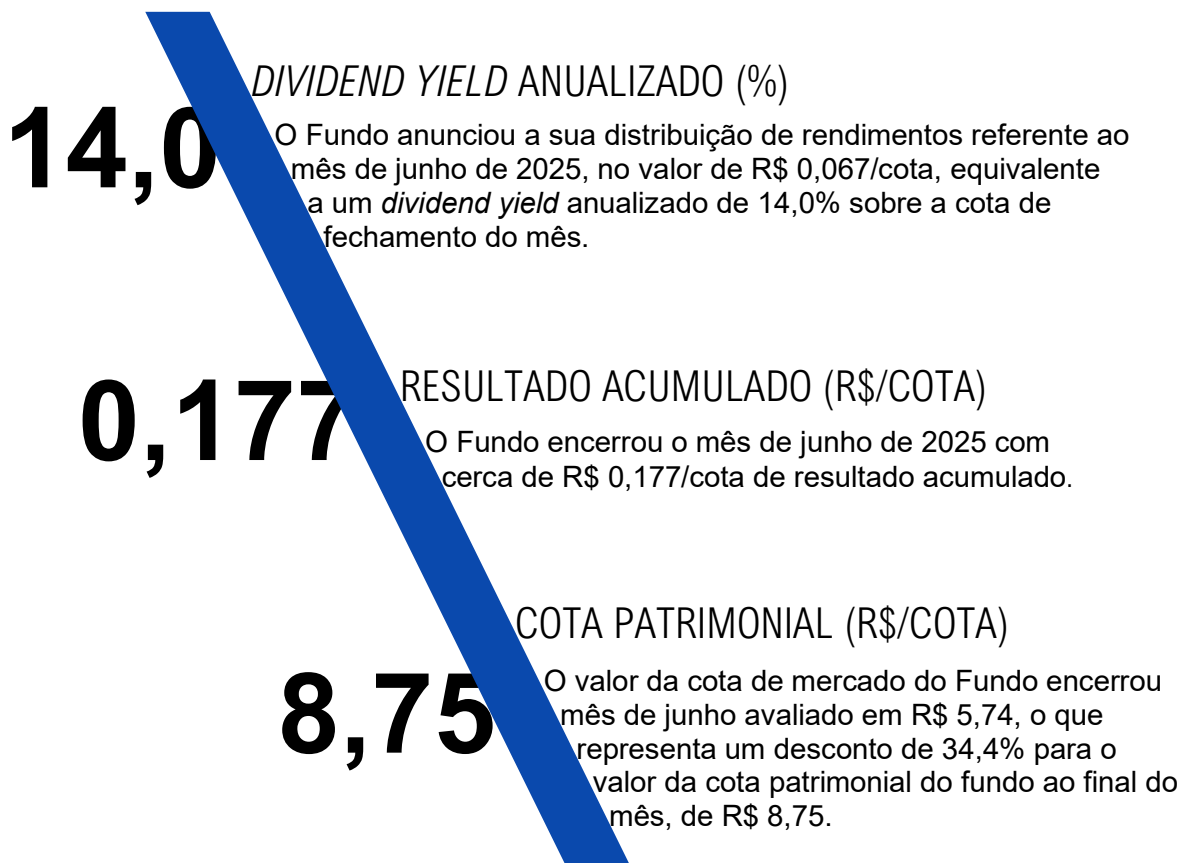
Taxa de Administração²

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



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 ambiente macroeconômico internacional tem apresentado sinais de desaceleração suave, com implicações importantes para as economias emergentes — em especial, para o Brasil. Nos Estados Unidos, os indicadores mais recentes apontam para uma perda de fôlego na atividade. A expectativa de crescimento do PIB americano para este ano caiu significativamente e hoje se encontra mais próxima de 1,4%, o que representa uma normalização após os picos recentes dos últimos anos. Ainda que o desemprego siga em níveis historicamente baixos, já se observam indícios de enfraquecimento, principalmente nas pesquisas de sentimento que procuram inferir se está “fácil” ou “difícil” conseguir novos empregos.

Por outro lado, a dinâmica inflacionária vem surpreendendo positivamente. O núcleo de inflação, especialmente no setor de serviços (dois terços da inflação), tem desacelerado de forma mais consistente, enquanto os preços de bens (um terço da inflação) continuam sob controle. Esse movimento tem contribuído para mudar a percepção do Federal Reserve em relação à necessidade de manter juros elevados por um período prolongado. A autoridade monetária ainda mantém um tom cauteloso, mas já há sinais internos de dissenso entre seus dirigentes — com alguns membros sugerindo a possibilidade de iniciar cortes de juros já no segundo semestre. Em termos práticos, a inflação segue ancorada, os salários mostram moderação e a atividade caminha para um nível de crescimento menor, mais sustentável, o que fortalece a visão de que os EUA entrarão em um ciclo de alívio monetário de forma controlada.

Na Europa, os primeiros sinais de recuperação da atividade começam a aparecer após um longo período de estagnação. Indicadores antecedentes, como o PMI de manufaturas, voltaram a subir, aproximando-se da zona de expansão. A inflação, por sua vez, segue em desaceleração, abrindo espaço para que o Banco Central Europeu siga com cortes adicionais de juros. Embora o crescimento esperado ainda seja modesto, o ambiente mais benigno de preços e a expectativa de estímulos fiscais em alguns países contribuem para um cenário levemente mais construtivo em relação ao crescimento.

A China, por outro lado, continua enfrentando desafios estruturais significativos. O modelo de crescimento segue fortemente baseado na produção industrial, enquanto o consumo interno não demonstra sinais relevantes de retomada. A inflação ao produtor permanece em território negativo desde 2022, reforçando a percepção de excesso de oferta e fragilidade na demanda. A crise do setor imobiliário, que já se estende há vários trimestres, segue sem solução definitiva, afetando bancos e governos locais. Como consequência da demanda interna fraca, observa-se uma crescente ofensiva exportadora chinesa, especialmente no setor de veículos elétricos, que tem gerado fricções comerciais com países importadores. O modelo chinês ainda entrega crescimento — estimado entre 3,5% e 4% ao ano — mas de forma cada vez mais artificial e com impactos limitados sobre o resto do mundo.

O cenário político brasileiro começa a ganhar forma à medida que nos aproximamos das eleições de 2026. As pesquisas de avaliação de governo vêm mostrando um desgaste crescente da administração atual. O índice de aprovação segue em queda, enquanto o percentual de eleitores que avaliam o governo como “ruim ou péssimo” já supera os 45%.

Embora o presidente Lula mantenha uma base cativa de apoio, principalmente entre os eleitores historicamente ligados ao PT, sua capacidade de expandir esse núcleo para o eleitorado de “centro” tem se mostrado limitada.

Do lado da oposição, nomes como o do governador Tarcísio de Freitas ganham tração, ainda que sua taxa de conhecimento nacional seja relativamente baixa neste momento. O potencial de crescimento é relevante, especialmente se o cenário econômico continuar favorecendo um discurso de eficiência fiscal, redução de impostos e segurança pública — pautas em que a direita tem encontrado maior aderência com o eleitorado de “centro”.

Em paralelo, o mercado observa com atenção o efeito de uma possível mudança de governo sobre os ativos locais. A percepção crescente de que a atual administração pode não se reeleger já começa a ser precificada, em linha com o que se viu na Argentina em 2023, quando a bolsa iniciou uma trajetória de valorização bem antes da confirmação da vitória de Javier Milei. A leitura predominante é que, independentemente do nome, o viés de alternância pode gerar um ambiente mais pró-mercado, o que reforça a atratividade dos ativos brasileiros no médio prazo.

O Brasil se destaca positivamente neste cenário global de crescimento moderado. Dois fatores centrais sustentam essa visão construtiva: o início da normalização do ciclo de juros e uma política fiscal menos expansionista do que nos dois primeiros anos do governo Lula (déficit primário recuou de -2,5% do PIB em meados de 2024 para um superávit de +0,2% do PIB em maio de 2025). A política monetária segue rumo ao início processo de flexibilização no final de 2025, após atingir níveis historicamente elevados de juro real. É importante notar que a curva de juros já começou um processo de deslocamento para baixo, sugerindo que apesar da Selic alta, o mercado já começa a antecipar quedas nas taxas de juros mais a frente. Também é importante ressaltar que a taxa de inflação implícita no mercado para os próximos 12 meses (comparando papéis pré-fixados com aqueles indexados à inflação) caiu de cerca de 7,8% em janeiro de 2025 para 3,99% nas últimas semanas.

A atividade econômica surpreendeu positivamente no primeiro trimestre, puxada principalmente pelo agronegócio. A safra recorde de soja, por exemplo, teve efeito multiplicador importante sobre o consumo nas regiões produtoras. Para o segundo semestre, espera-se uma contribuição adicional do gasto público, o que deve sustentar o crescimento em torno de 2,5% no ano. O mercado de trabalho permanece apertado, com baixa taxa de desemprego, mas sem pressões inflacionárias salariais relevantes.

O Brasil, portanto, segue bem posicionado para aproveitar a conjuntura internacional mais acomodatória, ao mesmo tempo em que carrega diferenciais importantes em termos de valuation e fundamentos. A combinação de quedas de juros (da curva & SELIC), menor impulso fiscal e possível mudança de ciclo político reforça a atratividade do país no radar dos investidores.

Performance do Fundo

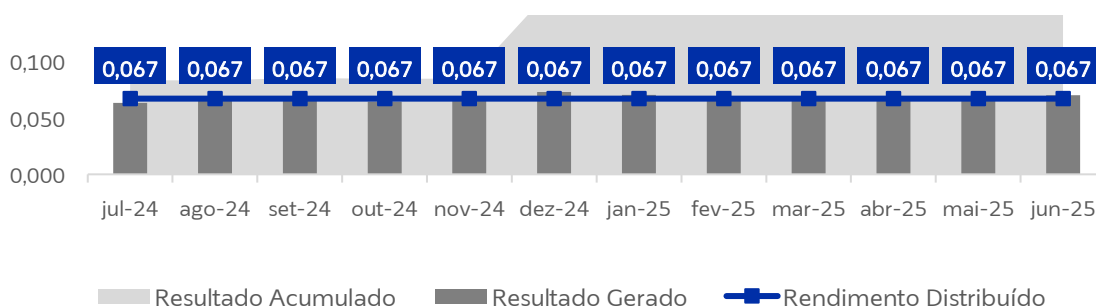
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 1.889 mil, o equivalente a R\$ 0,070/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.368 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 junho 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\$ 4.774 mil, equivalente a R\$ 0,177/cota.

Resultado do Fundo	Junho 25 (R\$ mil)	Junho 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.368	0,088	0,088	0,090
Resultado Financeiro	-322	-0,012	-0,013	-0,011
Receita Financeira	286	0,011	0,009	0,006
Despesa Financeira	-608	-0,023	-0,022	-0,017
Taxa de Administração	-121	-0,004	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-15	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-106	-0,004	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-36	-0,001	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.889	0,070	0,069	0,071
Resultado Não Recorrente	0	0,000	0,000	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.889	0,070	0,069	0,073
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,067	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.690	0,174
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	84	0,003
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	4.774	0,177

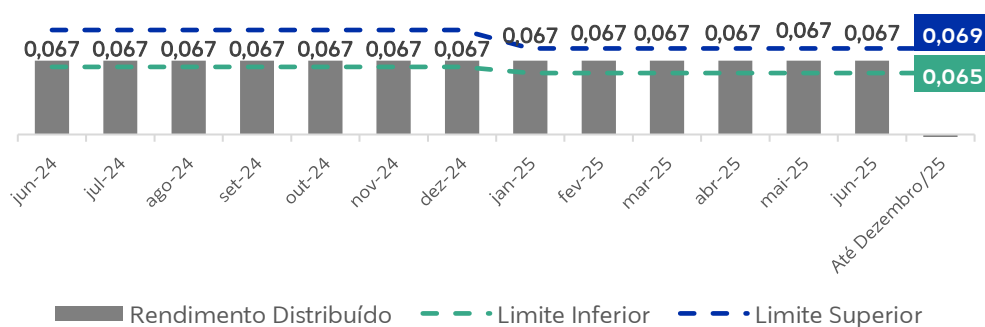
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



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)

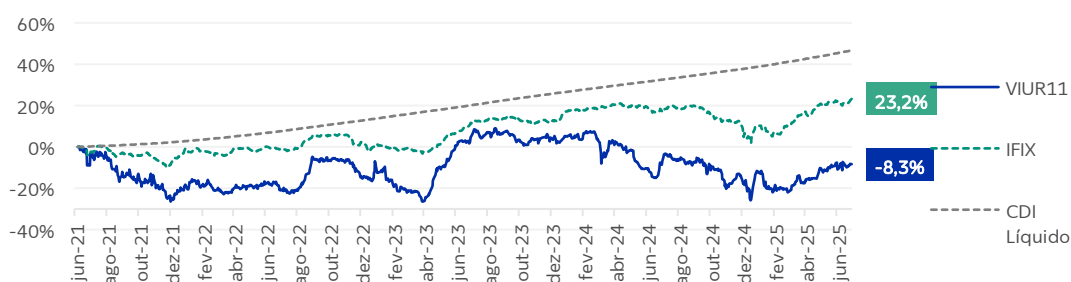


Rentabilidade

Rentabilidade	Junho 25	Acumulado 2025	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,76	5,88	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,67	5,67	5,67
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-1,6%	-3,6%	-43,3%
Rendimentos e Outros ²	1,2%	7,4%	35,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,4%	3,8%	-8,3%
IFIX ³	0,6%	11,8%	23,2%
IBOVESPA ⁴	1,3%	15,4%	6,2%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-1,6%	-3,6%	-43,3%
Rendimentos e Outros	1,2%	7,4%	35,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,4%	3,8%	-8,3%
CDI Líquido ⁶	0,9%	5,5%	46,7%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho avaliada na B3 a R\$ 5,67, o que equivale a uma variação de -1,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,4% no mês, o equivalente a 1,0 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).

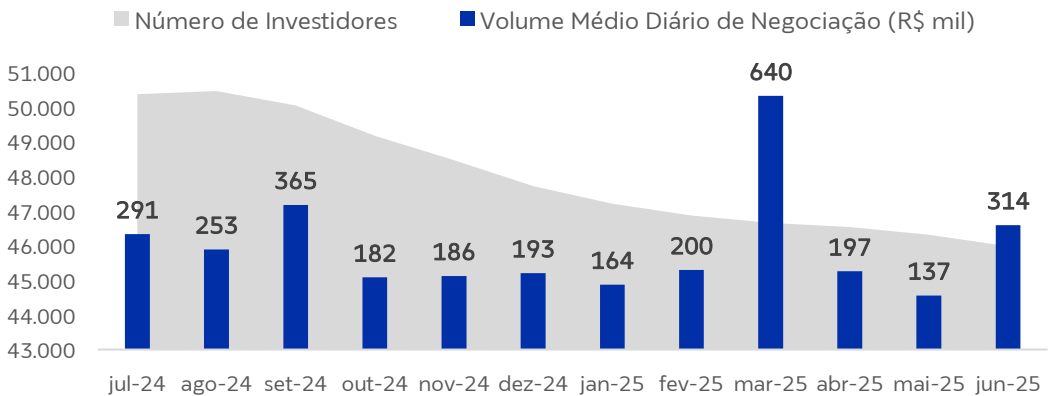
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	154.671
Número de Cotistas	45.980
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	314
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

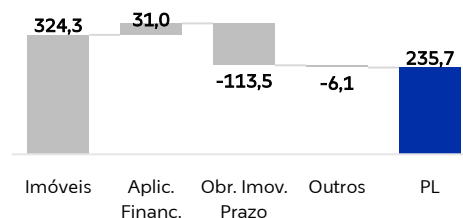
O Fundo encerrou o mês de junho com 45.980 cotistas e um valor de mercado de R\$ 154,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 314 mil que representou um giro equivalente a 4,1% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 235,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 324,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 31,0 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	324,3	12,04
Aplicações Financeiras	31,0	1,15
Obrigações Imóveis a Prazo	-113,5	-4,21
A Pagar / Receber	-6,1	-0,23
Patrimônio Líquido	235,7	8,75

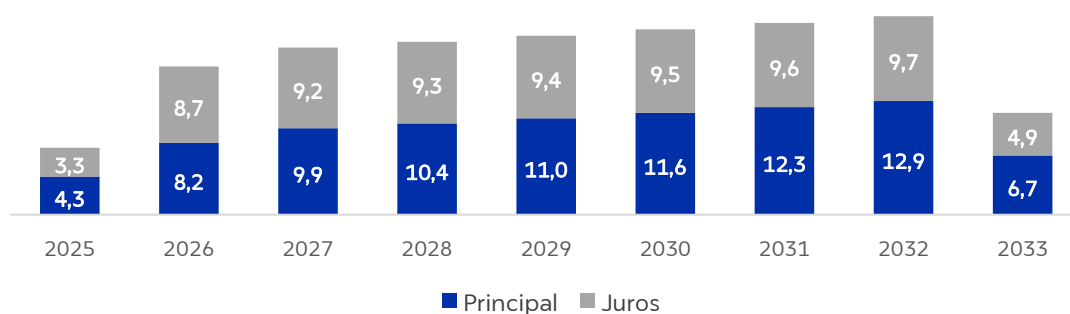


Fonte: Administrador

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)	21G0093703	IPCA+5,6% ³	mar/33	111.256	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

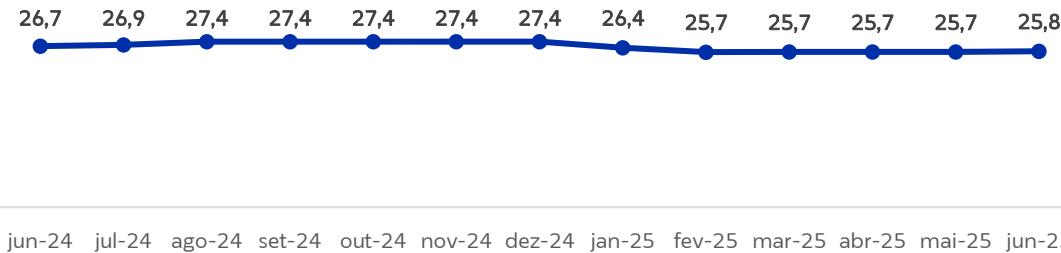


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

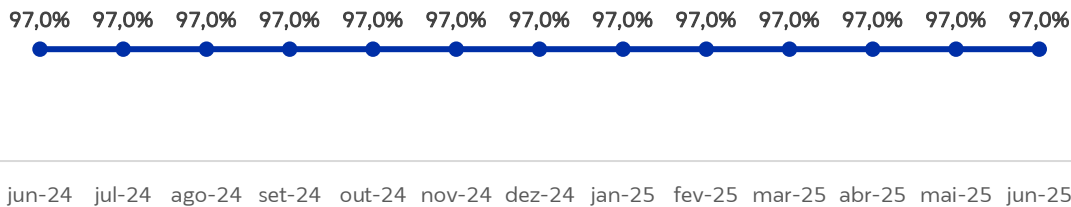
Indicadores Operacionais

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

Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

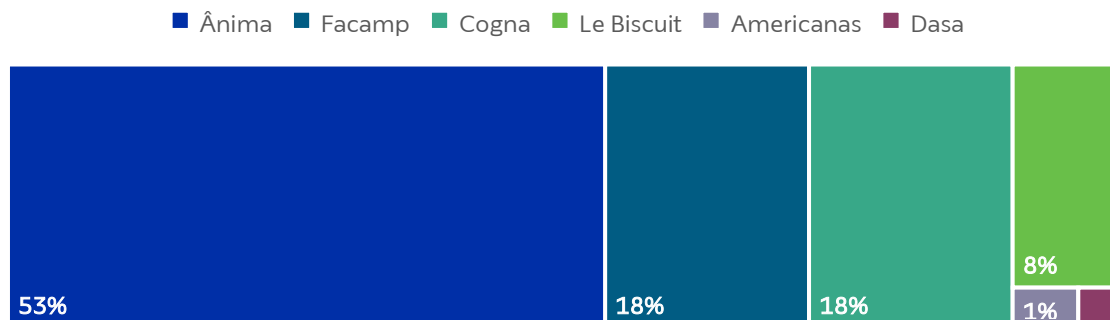


Portfólio

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

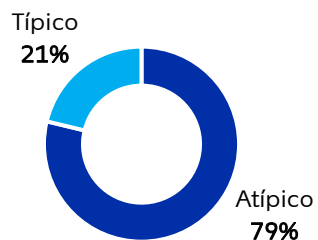
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

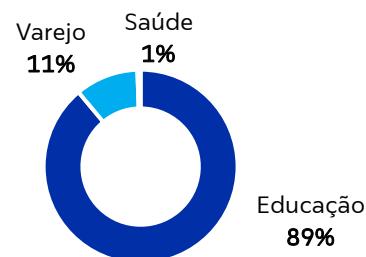


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

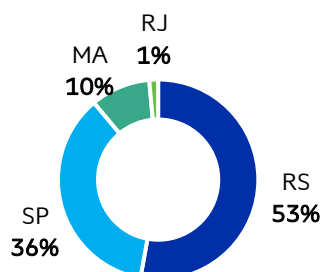
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado

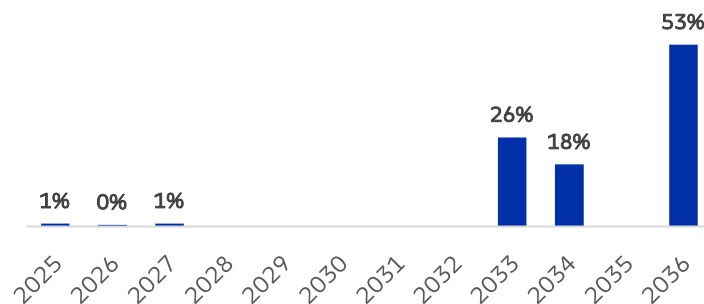


O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 9,6 anos e cerca de 97% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

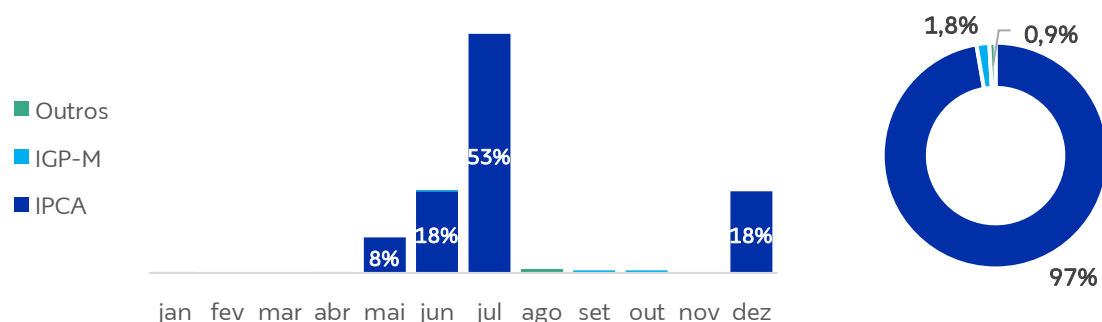
Ano de Vencimento do Contrato



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 Orfanotrófio, 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 Luis – 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**

