



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 julho 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



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 (31-07-25)

R\$ 5,41

Valor Patrimonial da Cota (31-07-25)

R\$ 8,74

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (31-07-25)

45.732

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

14,7% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de julho de 2025, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,7% sobre a cota de fechamento do mês.

0,179 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)
O Fundo encerrou o mês de julho de 2025 com cerca de R\$ 0,179/cota de resultado acumulado.

8,74 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de junho avaliado em R\$ 5,48, o que representa um desconto de 37,3% 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

O cenário macroeconômico norte-americano está em um ponto de inflexão, marcado por pressões fiscais elevadas, uma política monetária tensionada e riscos crescentes de interferência política no Federal Reserve. Um dos destaques é o aumento expressivo da pressão do gasto público após a aprovação do "one big beautiful bill", que manterá o déficit fiscal em torno de 6,5% do PIB pelos próximos anos — o que implica num aumento persistente da dívida pública americana. Para evitar o aumento das taxas de longo prazo, o Tesouro tem recorrido a uma estratégia de emissão de títulos mais curtos e eventualmente recomprando papéis de vencimento longo, o que reduz o custo de rolagem no curto prazo, mas encurta o perfil da dívida, elevando riscos futuros.

A economia dos EUA ainda apresenta fundamentos sólidos no mercado de trabalho — com taxa de desemprego em torno de 4,2% — e inflação em patamar elevado, porém moderado. Mesmo assim, há forte pressão política por cortes de juros, especialmente com a possibilidade de Donald Trump indicar o novo chairman do Fed. Essa dinâmica gera o risco de um cenário com estímulos fiscais e monetários simultâneos provocando bolhas nos ativos no curto prazo e desequilíbrios severos no médio prazo. O que impediria esse cenário seria uma alta de inflação a curto prazo, o que em teoria poderia advir como consequência das tarifas. No entanto as tarifas incidem apenas sobre “bens” que correspondem a apenas um terço do CPI americano. A maior parte do CPI americano (dois terços) está relacionado a “serviços”. Essa categoria não está sujeita a tarifas e vem mostrando uma forte desaceleração nos últimos meses. O componente de aluguéis novos mostrava uma queda de 2% em relação ao ano anterior no primeiro trimestre de 2025. Essa queda no valor dos aluguéis novos acelerou para -9% no segundo trimestre. O componente de aluguel corresponde individualmente a um terço da inflação americana. Em resumo, ainda que a inflação de bens suba, a desinflação de serviços tem peso e magnitude maiores, sugerindo que a inflação pode demorar a assustar. Em outras palavras, o cenário de “bolha” causado por uma eventual expansão simultânea das políticas monetária e fiscal pode prosperar por algum tempo antes de perder a força.

Na Europa, a conjuntura também mostra sinais de recuperação, com crescimento econômico e atividade industrial retomando leve tração, impulsionados em parte por maiores gastos militares. A inflação na região segue sob controle. Já na China, os dados apontam um cenário de desaquecimento estrutural: produção crescente sem correspondente aumento no consumo interno, deflação persistente ao produtor, e queda nos investimentos estrangeiros. A economia chinesa sofre com excesso de capacidade, estoques elevados e dificuldades para realocar sua produção para outros países diante das tarifas impostas pelos EUA.

No Brasil, o tom do diagnóstico segue otimista. O país atravessa o pico dos juros reais, com sinais claros de inflexão. O juro real de um ano chegou a 11%, patamar muito elevado em termos históricos, mas já iniciou trajetória de queda. Esse movimento é sustentado por uma combinação de desaceleração da inflação e melhora no quadro fiscal. A despesa pública foi reduzida após o fim da PEC da Transição, retornando ao teto de gastos de 18,2% do PIB. A arrecadação em alta permitiu reversão do déficit primário de 2,5% do PIB em meados de 2024 para um leve superávit no segundo trimestre de 2025, e o déficit nominal também recuou. A dívida/PIB estabilizou nos últimos meses em cerca de 76-77%, patamar semelhante ao período pré-COVID.

Com a política monetária ainda contracionista e a política fiscal mais neutra, a atividade econômica já dá sinais de desaceleração: o crescimento, que foi impulsionado pela agropecuária, no início do ano tende a arrefecer no segundo semestre, com PIB estimado em torno de 2,5% para o ano fechado de 2025. A inflação acumulada de 12 meses do IPCA (5,35%) deve cair para 4,70% até o fim do ano, e 4,5% em 2026. Com base no modelo do próprio Banco Central, que foca na inflação projetada 18 meses à frente, espera-se o início do ciclo de cortes da Selic em dezembro de 2025, ainda que de forma tímida (25 pontos-base). Ainda que a taxa SELIC só inicie a queda no final de 2025, a curva de juros já começa a mostrar queda. O juro de 10 anos, por exemplo, já caiu de mais de 15% para 14,1%, o que tem impulsionado os ativos brasileiros em geral. O mercado acionário ainda está subposicionado, com participação de apenas 8,2% nos portfólios — abaixo de médias históricas —, o que sugere espaço para valorização com o avanço do ciclo de queda de juros.

Por fim, os impactos das tarifas comerciais impostas por Trump ao Brasil tendem a ser limitados. O país exporta apenas cerca de 2% do seu PIB para os EUA, e grande parte dessas exportações são commodities redirecionáveis para outros mercados. A divulgação de maiores detalhes no final de julho mostrou também uma lista extensa de exceções, o que tornou o impacto sobre atividade econômica ainda menor. Estimamos que em termos de atividade estejamos falando de valores próximos a 0,1% do PIB. A curto prazo, a defasagem para encontrar outros mercados pode colocar alguma pressão na inflação no Brasil para baixo — mas esse efeito deve ser temporário.

Performance do Fundo

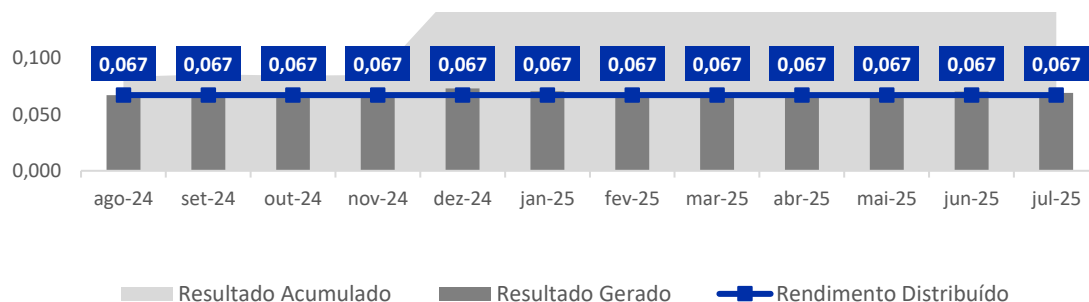
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 1.861 mil, o equivalente a R\$ 0,069/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.395 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -302 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 julho 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\$ 4.829 mil, equivalente a R\$ 0,179/cota.

Resultado do Fundo	Julho 25 (R\$ mil)	Julho 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.395	0,089	0,088	0,090
Resultado Financeiro	-302	-0,011	-0,013	-0,011
Receita Financeira	304	0,011	0,010	0,007
Despesa Financeira	-606	-0,023	-0,022	-0,018
Taxa de Administração	-116	-0,004	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-15	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-100	-0,004	-0,004	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-116	-0,004	-0,003	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.861	0,069	0,069	0,071
Resultado Não Recorrente	0	0,000	0,000	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.861	0,069	0,069	0,073
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,067	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.774	0,177
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	56	0,002
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	4.829	0,179

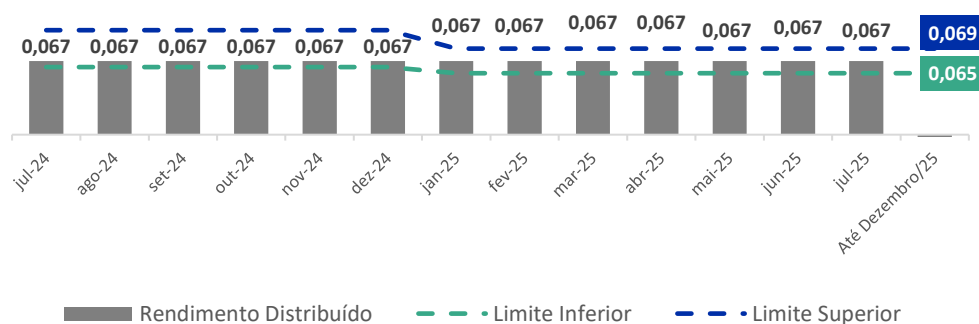
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



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)

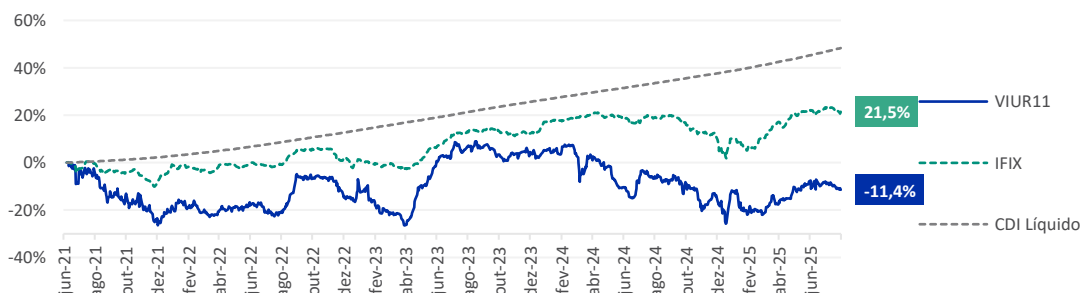


Rentabilidade

Rentabilidade	Julho 25	Acumulado 2025	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,67	5,88	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,41	5,41	5,41
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-4,6%	-8,0%	-45,9%
Rendimentos e Outros ²	1,2%	8,3%	34,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-3,4%	0,3%	-11,4%
IFIX ³	-1,4%	10,3%	21,5%
IBOVESPA ⁴	-4,2%	10,6%	1,8%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-4,6%	-8,0%	-45,9%
Rendimentos e Outros	1,2%	8,3%	34,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-3,4%	0,3%	-11,4%
CDI Líquido ⁶	1,1%	6,6%	48,3%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 5,41, o que equivale a uma variação de -4,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -3,4% no mês, o equivalente a 2,0 pontos percentuais 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).

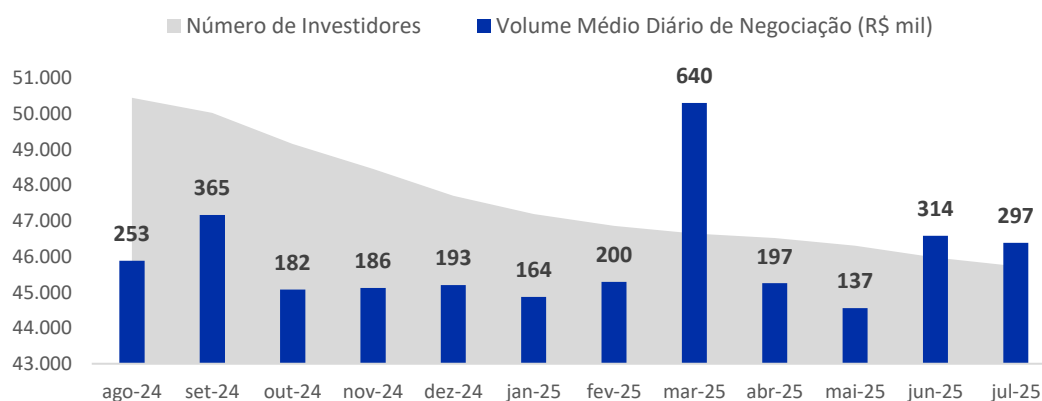
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	147.665
Número de Cotistas	45.732
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	297
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,5%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

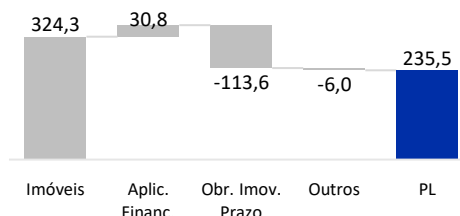
O Fundo encerrou o mês de julho com 45.732 cotistas e um valor de mercado de R\$ 147,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 297 mil que representou um giro equivalente a 4,5% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 235,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 324,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 30,8 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	324,3	12,04
Aplicações Financeiras	30,8	1,14
Obrigações Imóveis a Prazo	-113,6	-4,22
A Pagar / Receber	-6,0	-0,22
Patrimônio Líquido	235,5	8,74

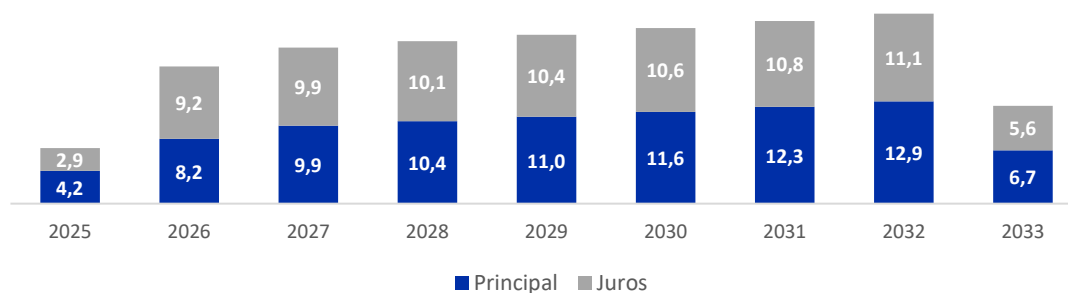


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 113,6 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% ³	mar/33	111.362	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

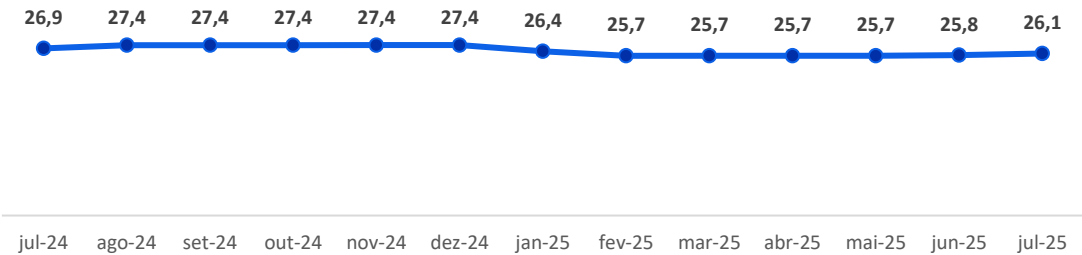


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

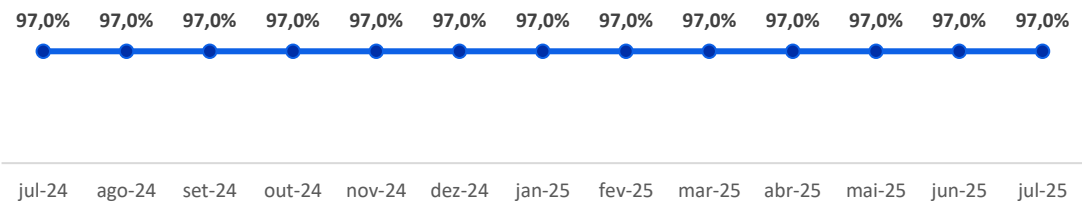
Indicadores Operacionais

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

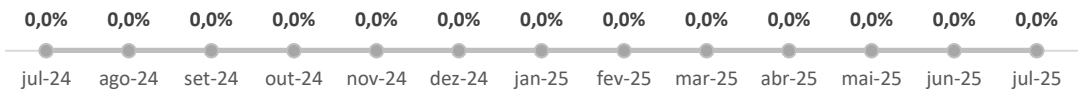
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

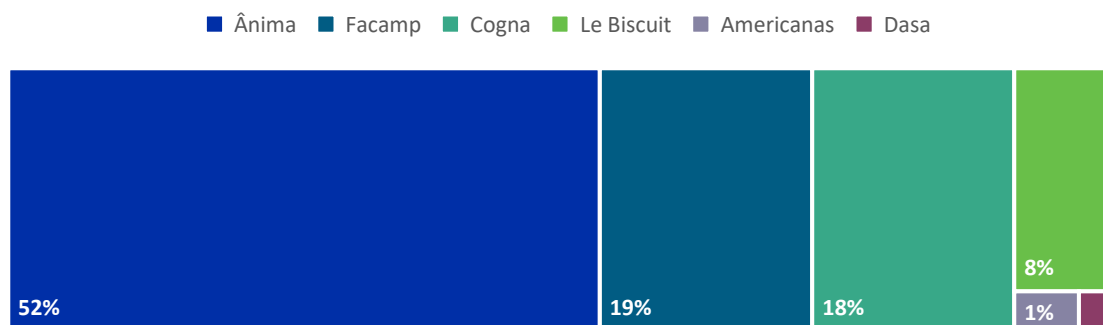


Portfólio

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

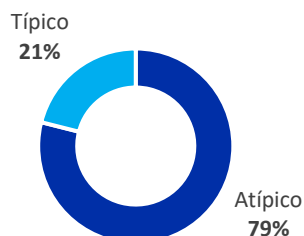
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

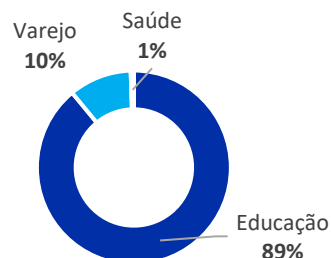


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

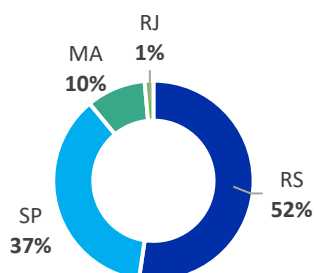
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado

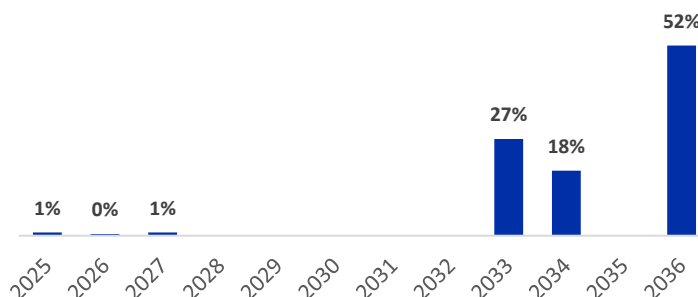


O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 9,5 anos e cerca de 97% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

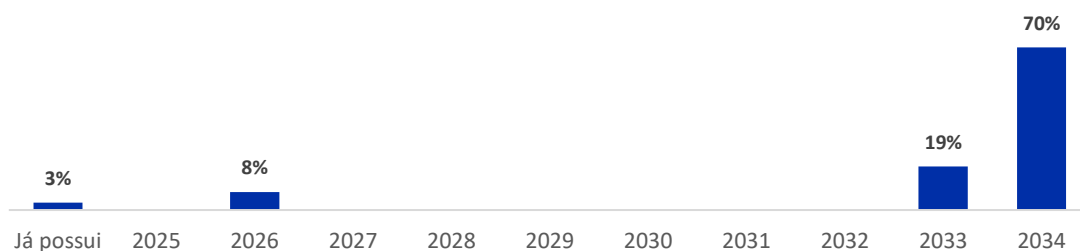
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

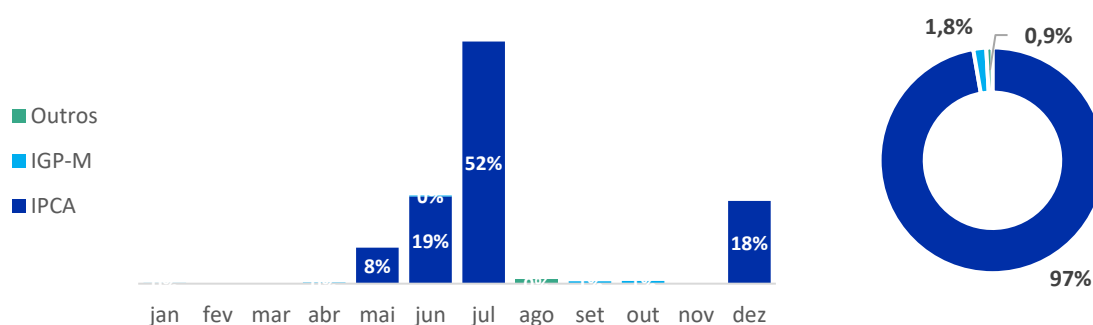
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato



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.

The background is a solid blue color. It features several white geometric elements: a large, faint, light-blue diamond shape in the upper right; a series of parallel white lines in the upper left; and two concentric white arcs in the lower left.

**VINCI
COMPASS**