



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 agosto 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 (29-08-25)

R\$ 5,41

Valor Patrimonial da Cota (29-08-25)

R\$ 8,74

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (29-08-25)

45.261

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 agosto 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.

0,183 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)
O Fundo encerrou o mês de agosto de 2025 com cerca de R\$ 0,183/cota de resultado acumulado.

8,74 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de agosto 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

A economia americana atravessa um momento de aparente desaceleração. Os dados correntes de PIB e consumo apontam para um ritmo mais fraco, e o mercado de trabalho mostra sinais de enfraquecimento, com salários desacelerando e contratações mais tímidas. No entanto, o olhar dos investidores parece estar voltado para frente, em busca de sinais de reaquecimento da atividade. Esse otimismo tem um fundamento claro: a política fiscal se tornou fortemente expansionista após a aprovação da One Big Beautiful Bill, que deverá manter o déficit fiscal acima de 6% do PIB por vários anos. Além disso, a expectativa de cortes adicionais de juros pelo Federal Reserve, aliado à possibilidade de um board mais “dove” no futuro, reforça a visão de uma política monetária mais branda.

Essa combinação cria um ambiente propício para uma aceleração futura da economia, mesmo que os dados de curto prazo sigam fracos. O mercado antecipa essa melhora, e a percepção de juros mais baixos alimenta uma valorização dos ativos financeiros. Contudo, esse movimento traz um risco evidente: a formação de uma bolha de preços de ativos, cujo limite é sempre a alta da inflação.

O impacto das tarifas adicionais incide sobretudo sobre a inflação de bens, que representa apenas um terço do índice total. De fato, o núcleo de bens, que chegou a cair para -2% ao ano, já voltou para +1,2%. Mas esse movimento ainda não transborda para a inflação agregada, porque a inflação de serviços — responsável por dois terços do índice — segue em forte queda. Essa dinâmica é explicada pela inércia típica desse componente, que ainda reage ao aperto monetário passado. Dentro dele, o item de aluguel, que equivale à metade da inflação de serviços, mostra trajetória consistente de desaceleração e deve continuar puxando o índice para baixo nos próximos meses.

Assim, forma-se um quadro curioso: de um lado, tarifas pressionam bens e indicam riscos futuros de inflação; de outro, serviços continuam em franca desinflação, mascarando os efeitos das tarifas. Essa divergência abre espaço para a continuidade da queda de juros no curto prazo, inflando preços de ativos. Mas, mais cedo ou mais tarde, quando a inflação de salários voltar a subir e o setor de serviços se estabilizar, o Fed será forçado a inverter o ciclo e voltar a subir as taxas. Até lá, o mercado deve seguir embalado por um otimismo que lembra ciclos anteriores de bolhas.

A China enfrenta um desafio estrutural em sua estratégia de crescimento. O modelo baseado em produzir muito e consumir domesticamente pouco, direcionando o excesso de produção para o exterior, vem se tornando cada vez menos sustentável. As barreiras comerciais impostas pelos Estados Unidos já reduziram drasticamente as exportações chinesas para seu maior mercado, e a tendência é de perda de relevância da indústria exportadora como motor de crescimento.

Apesar de taxas de juros historicamente baixas e sucessivos pacotes de estímulo, a economia chinesa mostra desaceleração persistente. A inflação segue em patamar baixo, com sinais de deflação em setores domésticos, enquanto o crédito bancário registra a pior taxa de crescimento em duas décadas. O curioso é que, mesmo diante desse quadro, as medidas governamentais continuam priorizando a ampliação da oferta — novos investimentos em infraestrutura e expansão da capacidade produtiva — ao invés de estimular o consumo interno, que permanece anêmico.

Esse descompasso se reflete numa economia dividida: a parte voltada às exportações ainda cresce acima da tendência pré-Covid, sustentada por setores como semicondutores e veículos elétricos,

enquanto segmentos ligados ao mercado doméstico — varejo, serviços, construção civil — seguem mais fracos do que antes da pandemia. O resultado é um crescimento desequilibrado e em perda de fôlego. O risco de uma espiral deflacionária não pode ser descartado, especialmente diante da fuga de capitais e do baixo dinamismo da demanda interna. A China, ao insistir em expandir a oferta sem resolver a fraqueza estrutural do consumo doméstico, vê seu modelo de crescimento chegar perto do limite.

O Brasil, por sua vez, encontra-se em uma posição distinta. Após um período de política fiscal expansionista em 2023 e parte de 2024, que forçou o Banco Central a manter juros excepcionalmente altos, a convergência das políticas fiscal e monetária trouxe um novo quadro. O déficit primário, que havia chegado a -2,5% do PIB em meados de 2024, transformou-se em um pequeno superávit de +0,1% em junho de 2025. Esse ajuste alinhou os objetivos da política monetária e fiscal e ajudou a derrubar as expectativas inflacionárias.

De fato, as inflações implícitas desabaram: a de 1 ano, que rondava 7,8% no início de 2025, já está abaixo de 4%. Esse movimento, combinado com taxas de juros reais de 1 ano ainda superiores a 10% — patamar extremamente contracionista mesmo para padrões brasileiros —, levou o mercado a antecipar cortes de juros. Na nossa avaliação, o início da flexibilização ocorrerá em dezembro de 2025, por razões técnicas. Nesse momento, o modelo macroeconômico do Banco Central deve apontar para uma inflação projetada no horizonte relevante (junho de 2027) próxima a 3%, exatamente no centro da meta.

Mas esse ciclo pode ir além. Se, ao longo de 2026, ganhar força a percepção de que as eleições presidenciais resultarão na vitória de um candidato com compromisso firme com a estabilidade fiscal, o prêmio de risco embutido na curva de juros pode cair rapidamente. Nesse cenário, a queda de juros se aceleraria, reforçando o processo de alta nos preços dos ativos brasileiros.

A conjunção de uma performance favorável dos ativos americanos com a redução da Selic deve criar um ambiente muito positivo para os ativos brasileiros em 2026.

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 1.909 mil, o equivalente a R\$ 0,071/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.415 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -333 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 agosto 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\$ 4.932 mil, equivalente a R\$ 0,183/cota.

Resultado do Fundo	Agosto 25 (R\$ mil)	Agosto 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.415	0,090	0,088	0,090
Resultado Financeiro	-333	-0,012	-0,013	-0,011
Receita Financeira	275	0,010	0,010	0,007
Despesa Financeira	-608	-0,023	-0,022	-0,018
Taxa de Administração	-131	-0,005	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-15	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-115	-0,004	-0,004	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-43	-0,002	-0,003	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.908	0,071	0,069	0,071
Resultado Não Recorrente	0	0,000	0,000	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.909	0,071	0,069	0,073
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,067	0,069

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.829	0,179
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	103	0,004
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	4.932	0,183

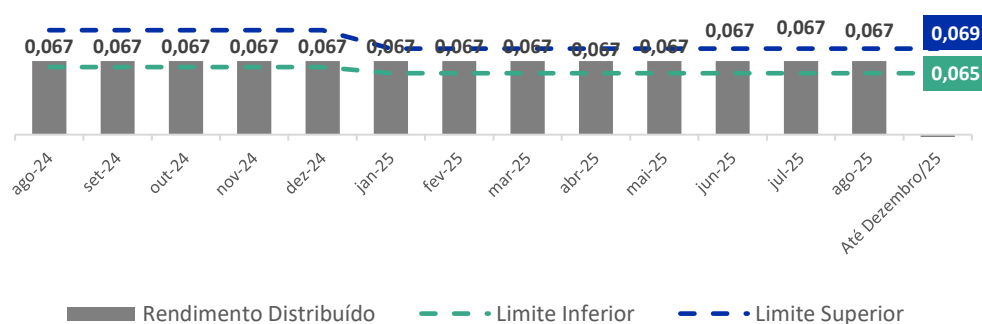
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



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)

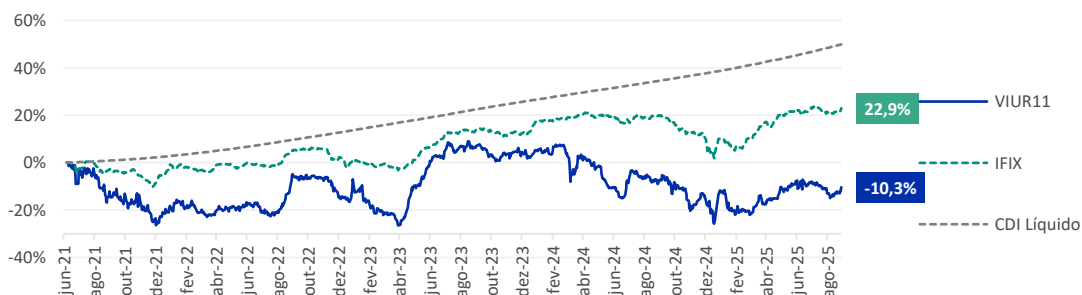


Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 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	5,41	5,41	5,41
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	0,0%	-8,0%	-45,9%
Rendimentos e Outros ²	1,2%	9,5%	35,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,2%	1,5%	-10,3%
IFIX ³	1,2%	11,6%	22,9%
IBOVESPA ⁴	6,3%	17,6%	8,1%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	0,0%	-8,0%	-45,9%
Rendimentos e Outros	1,2%	9,5%	35,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,2%	1,5%	-10,3%
CDI Líquido ⁶	1,0%	7,7%	49,9%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto avaliada na B3 a R\$ 5,41, o que equivale a uma variação de 0,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,2% no mês, o equivalente a 0,1 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).

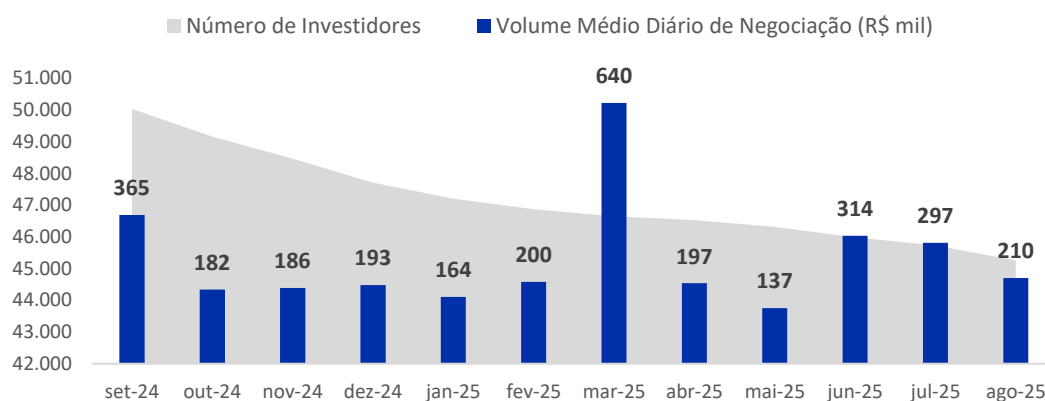
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	147.665
Número de Cotistas	45.261
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	210
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

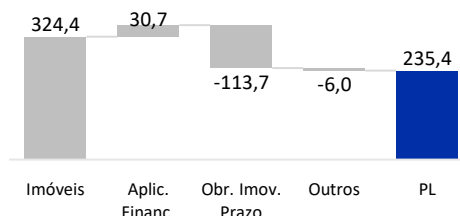
O Fundo encerrou o mês de agosto com 45.261 cotistas e um valor de mercado de R\$ 147,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 210 mil que representou um giro equivalente a 3,1% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 235,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 324,4 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 30,7 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	324,4	12,04
Aplicações Financeiras	30,7	1,14
Obrigações Imóveis a Prazo	-113,7	-4,22
A Pagar / Receber	-6,0	-0,22
Patrimônio Líquido	235,4	8,74

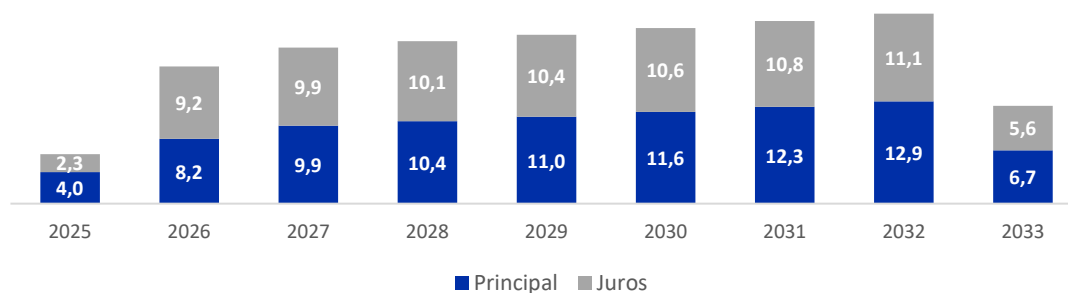


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 113,7 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	111.389	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)

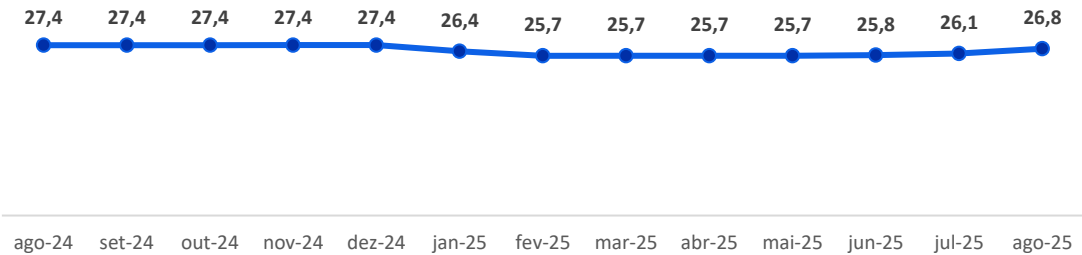


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

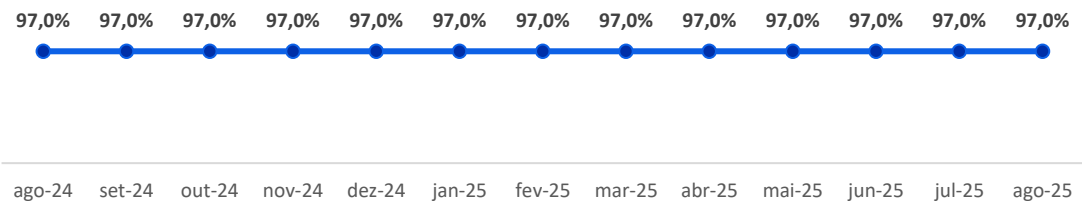
Indicadores Operacionais

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

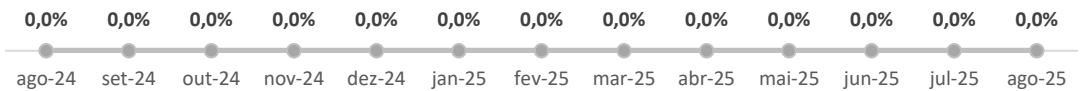
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

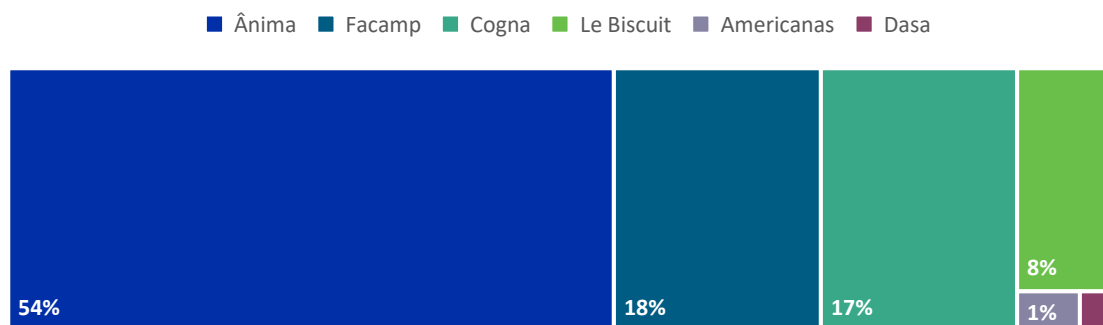


Portfólio

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

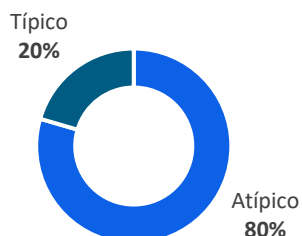
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

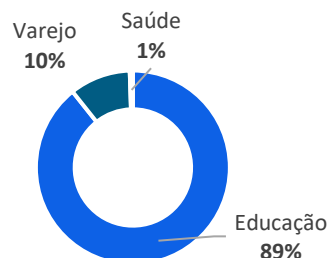


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

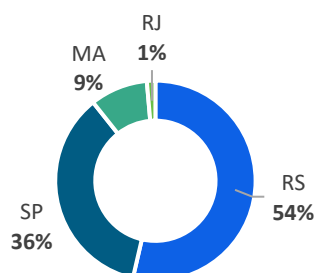
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



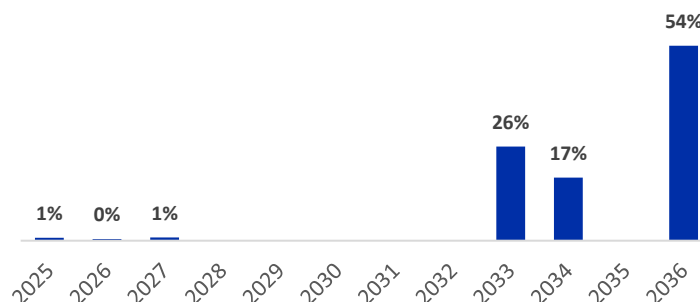
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 9,5 anos e cerca de 97% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

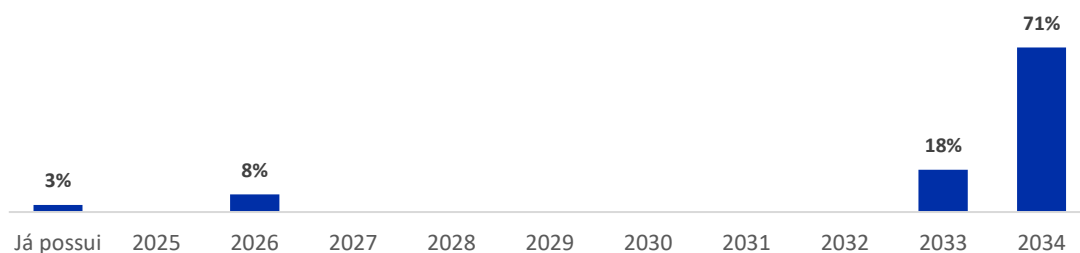
WAULT¹



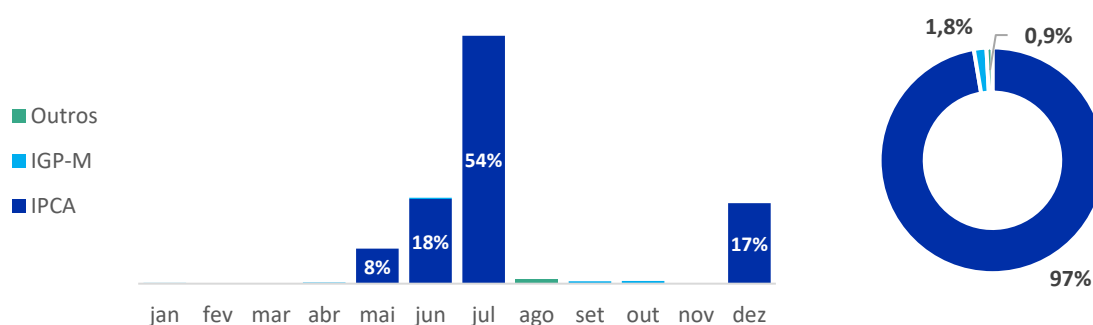
Ano de Vencimento do Contrato



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.



**VINCI
COMPASS**