



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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 janeiro de 2025.

Sumário

Informações Gerais.....	3
Visão Geral do Fundo.....	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Performance do Fundo	6
Estimativa de Rendimentos	7
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 (31-01-25)

R\$ 5,16

Valor Patrimonial da Cota (31-01-25)

R\$ 8,84

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (31-01-25)

47.200

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

15,4%

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de janeiro de 2024, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,4% sobre a cota de fechamento do mês.

0,170

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2025 com cerca de R\$ 0,170/cota de resultado acumulado.

8,84

COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliado em R\$5,23, o que representa um desconto de 40,9% para o valor da cota patrimonial do fundo ao final do mês, de R\$ 8,84.

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 dos Estados Unidos segue robusto, com um crescimento econômico acima do potencial e um mercado de trabalho resiliente. A taxa de desemprego subiu para 4,1%, mas permanece abaixo da taxa natural estimada de 4,4%, enquanto a inflação de salários caiu de 7% no pós-pandemia para 3,8%, indicando ausência de pressões significativas no mercado de trabalho. O principal desafio no cenário americano vem da inflação, que apesar de controlada, apresenta expectativas de alta devido ao impacto das tarifas sobre importações e ao crescimento econômico forte. O Federal Reserve interrompeu os cortes de juros e pode manter essa postura por um período prolongado, uma vez que a economia ainda cresce a 2,8% ao ano, acima do crescimento potencial de cerca de 1,8%. A incerteza sobre tarifas e o cenário inflacionário podem adiar novas quedas nos juros por um prazo longo.

Apesar do cenário macroeconômico positivo, o mercado acionário dos EUA enfrenta desafios. O principal motivo é a ausência de prêmio de risco nas ações em relação aos títulos de renda fixa. O rendimento dos bônus de 10 anos está em torno de 4,5%, superior ao earnings yield do S&P 500, o que reduz a atratividade do mercado acionário. Esse fator, aliado a incertezas políticas e econômicas, pode levar a uma correção nos preços das ações, mesmo com fundamentos econômicos sólidos.

Na China, o cenário segue sendo de desaceleração econômica contínua, com crescimento projetado em torno de 4,5% para 2025. O modelo econômico chinês segue baseado em produção industrial e exportações, enquanto o consumo interno perde dinamismo. A deflação persiste, com o índice de preços ao produtor (PPI) em território negativo desde 2022. O investimento estrangeiro direto continua saindo da China, enquanto o mercado imobiliário segue fragilizado, evidenciado por queda na construção civil e na venda de imóveis comerciais e residenciais. As tarifas impostas pelos EUA agravam esse cenário e dificultam uma recuperação mais sólida.

No Brasil, a conjuntura econômica aponta para uma desaceleração significativa na atividade econômica devido à política monetária muito restritiva (juros reais curtos acima de 10%) e ao ajuste fiscal em curso. O Banco Central mantém juros elevados, com taxa Selic em 13,25%, resultando em um juro real próximo de 11%. Esse nível contracionista já começa a impactar a atividade econômica. A política fiscal, que foi expansionista em 2023, agora passa por um ajuste, com redução do gasto público de 20,4% em meados de 2024 para 18,7% do PIB em dezembro de 2024. Essa mudança deve contribuir para uma desaceleração no crescimento econômico, com projeções de PIB caindo de 3,5% em 2024 para algo próximo de 2% em 2025. O impacto inicial da desaceleração será maior no setor não-agrícola, uma vez que o setor agrícola será beneficiado por boas safras de soja e milho em 2025.

A desaceleração econômica deve permitir uma reversão na trajetória dos juros ao longo de 2025. O mercado já ajusta suas expectativas. O mercado futuro chegou a precificar um pico de juros de 17% e no momento já vê esse pico em torno de 15%. Acreditamos que na medida em que sejam divulgados mais números indicando uma moderação na atividade econômica, a credibilidade da sinalização de um pico de Selic a 14,25%

aumentará. Paradoxalmente, os dados econômicos mais fracos beneficiaram o mercado acionário brasileiro, que reagiu positivamente à expectativa de juros longos mais baixos, resultando em uma valorização da Bolsa. Caso o cenário de desaquecimento econômico se confirme (crescimento do PIB de 2% em 2025% e a inflação permaneça controlada), a taxa Selic pode iniciar um ciclo de cortes no último trimestre do ano, o que poderia impulsionar ainda mais o mercado de renda variável no Brasil.

Apesar das tendências que descrevemos acima, é importante enfatizar que a visibilidade do cenário macro parece baixa no momento. Riscos geopolíticos, mudanças de diretriz no governo Trump e no Brasil um ponto de inflexão nas políticas monetárias e fiscal. Com tantas variáveis mudando ao mesmo tempo, teremos que reavaliar a direção do cenário com mais frequência do que o habitual para manter a rumo certo.

Performance do Fundo

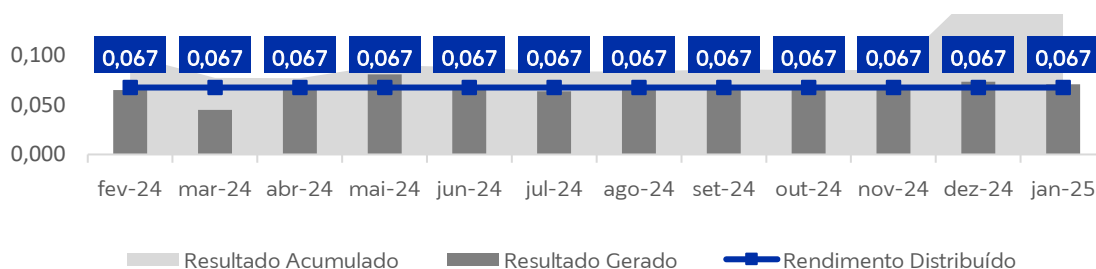
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 1.894 mil, o equivalente a R\$ 0,070/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.500 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -344 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 janeiro 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\$ 4.571 mil, equivalente a R\$ 0,170/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 25 (R\$ mil)	Janeiro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.500	0,093	0,093	0,091
Resultado Financeiro	-344	-0,013	-0,013	-0,011
Receita Financeira	244	0,009	0,009	0,006
Despesa Financeira	-588	-0,022	-0,022	-0,017
Taxa de Administração	-117	-0,004	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-19	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-97	-0,004	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-145	-0,005	-0,005	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.894	0,070	0,070	0,072
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.894	0,070	0,070	0,074
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,067	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.483	0,166
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	89	0,003
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	4.571	0,170

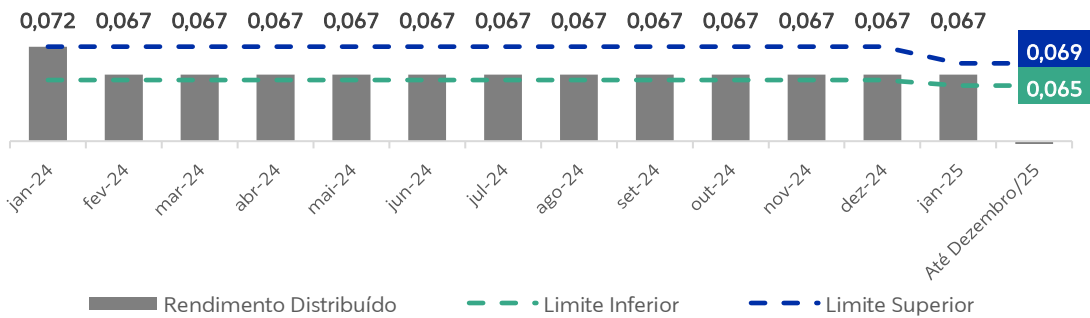
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



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	Janeiro 25	Acumulado 2025	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,88	5,88	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,16	5,16	5,16
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-12,2%	-12,2%	-48,4%
Rendimentos e Outros ²	1,1%	1,1%	26,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-11,1%	-11,1%	-21,5%
IFIX ³	-3,1%	-3,1%	6,8%
IBOVESPA ⁴	4,9%	4,9%	-3,5%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-12,2%	-12,2%	-48,4%
Rendimentos e Outros	1,1%	1,1%	26,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-11,1%	-11,1%	-21,5%
CDI Líquido ⁶	0,9%	0,9%	40,0%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliada na B3 a R\$ 5,16, o que equivale a uma variação de -12,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -11,1% no mês, o equivalente a 8,0 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.

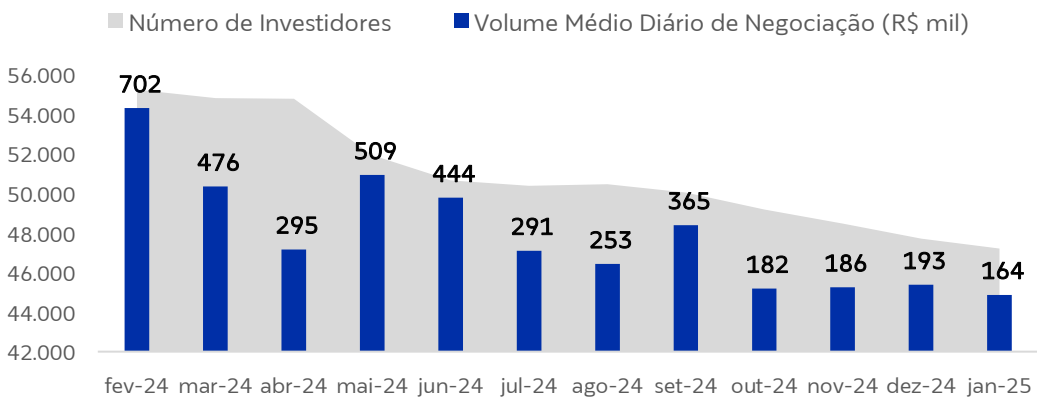
6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

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

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	140.929
Número de Cotistas	47.200
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	164
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,5%
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador	

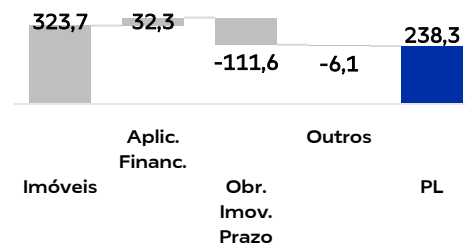
O Fundo encerrou o mês de janeiro com 47.200 cotistas e um valor de mercado de R\$ 140,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 164 mil que representou um giro equivalente a 2,5% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 238,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 323,7 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 32,3 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	323,7	12,01
Aplicações Financeiras	32,3	1,20
Obrigações Imóveis a Prazo	-111,6	-4,14
A Pagar / Receber	-6,1	-0,23
Patrimônio Líquido	238,3	8,84

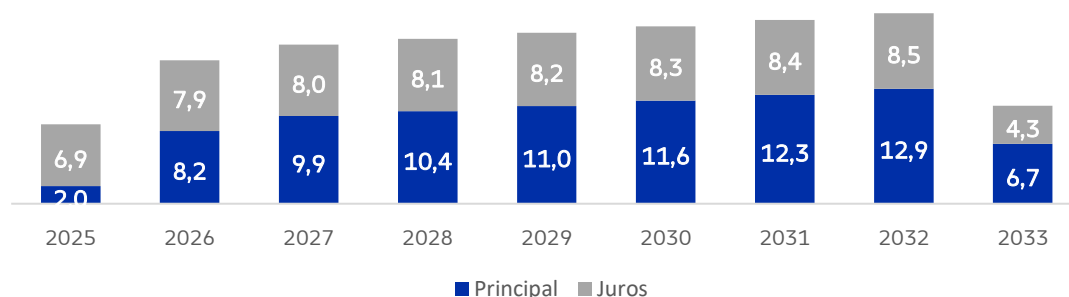


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 111,6 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	109.362	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

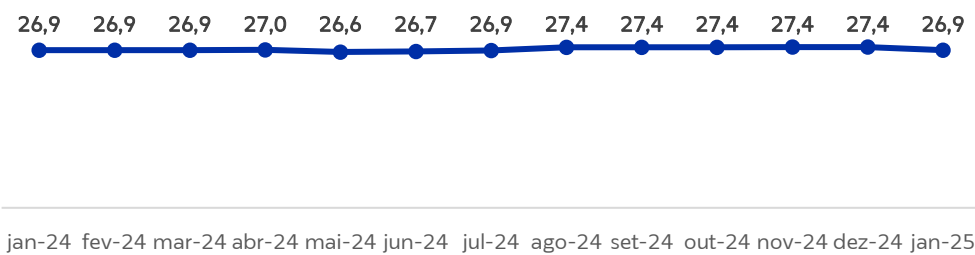


¹O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.
Relatório de Desempenho Mensal - Janeiro 2025 | Vinci Compass

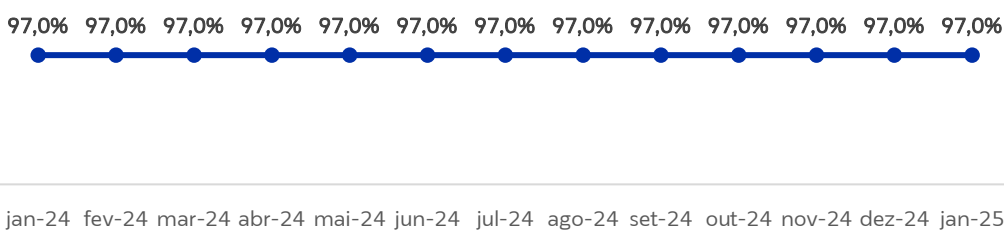
Indicadores Operacionais

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

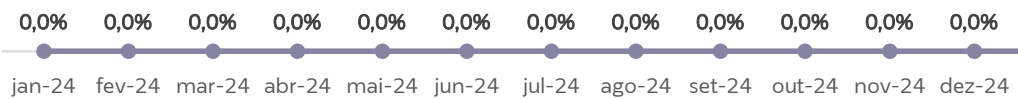
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

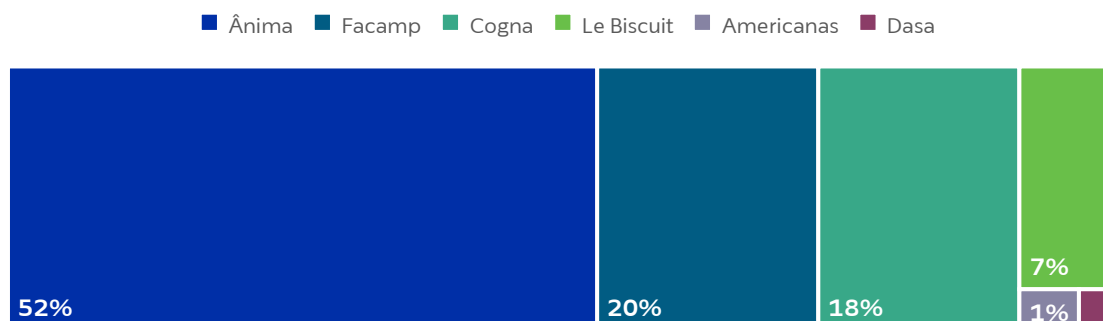


Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 7 imóveis totalizando mais de 95,5 mil m² de ABL próprio.

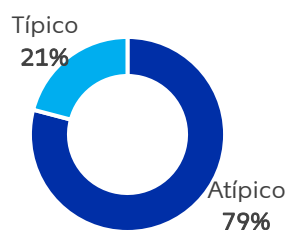
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

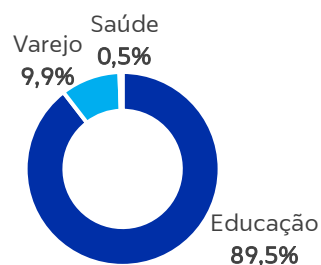


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

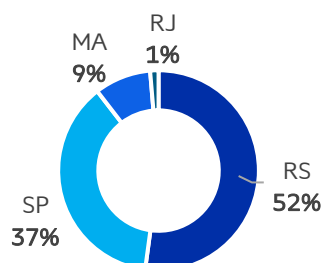
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 10,0 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

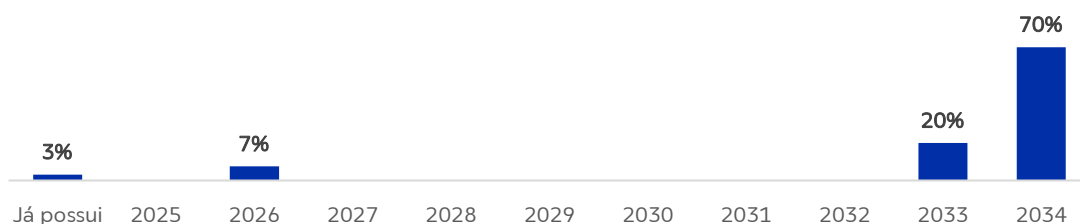
WAULT¹



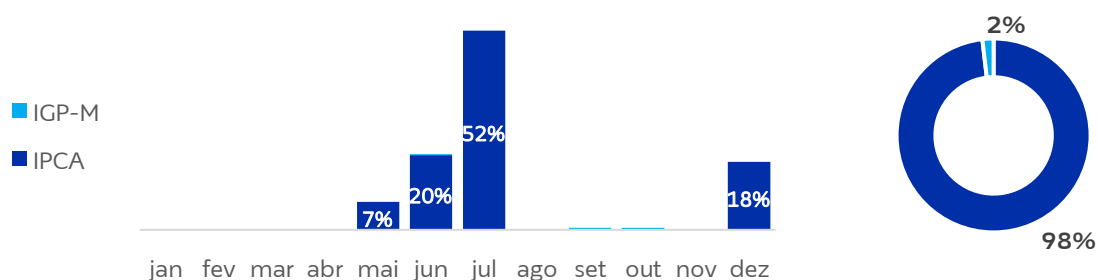
Ano de Vencimento do Contrato



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](#).

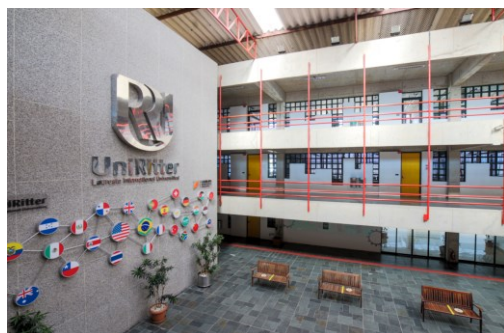
¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio



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	5.937 m ²
Locável	
% 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 [agui](#) 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**