VINCI COMPASS

# Vinci Imóveis Urbanos FII

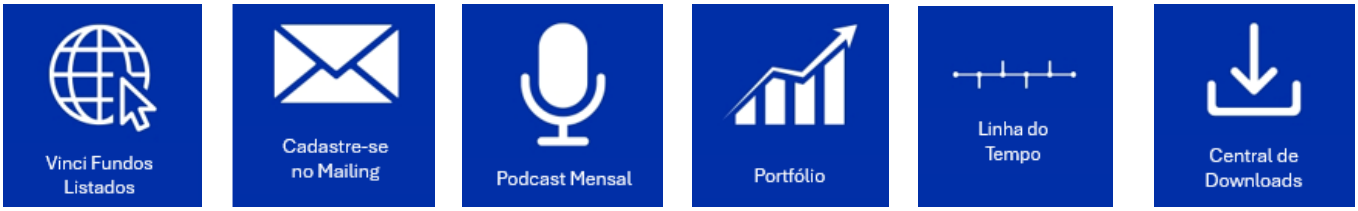
## Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2024

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de dezembro de 2024.

# Sumário

**Informações Gerais** ..... 3
Visão Geral do Fundo ..... 3
**Destaques** ..... 3
**Comentários do Gestor** ..... 4
**Performance do Fundo** ..... 7
Resultado e Distribuição de Rendimentos ..... 7
Estimativa de Rendimentos ..... 8
**Rentabilidade** ..... 9
**Negociação do Fundo na B3** ..... 10
Carteira do Fundo ..... 11
Indicadores Operacionais ..... 12
Portfólio ..... 13
**Glossário** ..... 19
**Contato RI** ..... 19



# 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 (29-11-24)**
R$ 5,88

**Valor Patrimonial da Cota (29-11-24)**
R$ 8,80

**Quantidade de Cotas**
26.946.220

**Número de Cotistas (30-12-24)**
48.461

**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

**13,5**

### *DIVIDEND YIELD* ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de novembro de 2024, no valor de R$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 13,5% sobre a cota de fechamento do mês.

**0,166**

### RESULTADO ACUMULADO (R$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2024 com cerca de R$ 0,166/cota de resultado acumulado.

**3,5**

### DISPONIBILIDADE DE CAIXA (ANOS)

Com a venda do Laboratório Alta efetivada, a operação gerou caixa suficiente para os próximos 3,5 anos.

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

No âmbito internacional, o destaque foi a economia dos Estados Unidos, onde a taxa de inflação tem mostrado queda consistente, e, a princípio, deve se aproximar da meta de 2% ainda que lentamente. Essa desinflação está sendo acompanhada por um mercado de trabalho que, embora apresente leve aumento no desemprego, reflete uma maior oferta de mão de obra, impulsionada pela imigração e não demissão de trabalhadores. O Federal Reserve (Fed) tem mantido cautela em relação às taxas de juros, prevendo quedas muito graduais ao longo de 2025. As previsões mostram uma queda de apenas 50 pontos base ao longo de 2025, mas é possível que seja ainda menos. O principal motivo de tanta cautela são as preocupações com possíveis medidas protecionistas, como tarifas sobre importações, podem exercer pressão inflacionária. O debate será se o efeito inflacionário de tarifas será temporário ou permanente. Essa dúvida ganha mais relevância quando consideramos que, a economia americana continua a crescer acima do potencial, sustentada por políticas fiscais expansionistas.

No Brasil, o cenário apresenta características semelhantes, com a economia crescendo acima do potencial pelo quarto ano consecutivo. As taxas de juros reais extremamente elevadas irão impactar severamente o crescimento econômico, ao encarecer o crédito, desestimular investimentos produtivos e pressionar as empresas mais endividadas. Além disso, essas taxas de juros elevadas criam um ambiente de incerteza para investidores e aumentam os custos de financiamento do governo, agravando os riscos de dominância fiscal. Esse crescimento tem sido impulsionado predominantemente pelo aumento do gasto público, que subiu de 18% para 20,4% do PIB em 2024, o maior patamar desde a gestão Dilma. Esse aumento significativo reflete despesas como a antecipação de precatórios e a expansão de programas sociais, o que gerou um descompasso entre as políticas fiscal (acelerando a economia) e monetária (tentando frear). O pacote fiscal anunciado recentemente trouxe cortes de gastos bastante modestos, sugerindo que o combate ao excesso de inflação dependerá majoritariamente da política monetária, com juros altos sendo utilizados como principal ferramenta para conter a demanda. Não acreditamos que o Banco Central abandonará, formal ou informalmente, a meta de inflação.

A inflação no Brasil continua preocupante, especialmente com a recente desvalorização cambial, que pode impactar os preços dos alimentos e bens importados a curto prazo. O fluxo cambial tem desempenhado um papel crucial no cenário econômico brasileiro recente. A desvalorização do Real, intensificada por saídas significativas de capital em dezembro, tem pressionado os preços de importados e contribuído para a alta da inflação. Essa dinâmica foi amortecida por intervenções do Banco Central, que realizou vendas expressivas de dólares para conter a volatilidade cambial. Apesar dessas medidas, espera-se que a sazonalidade positiva, associada ao retorno de capital estrangeiro em janeiro e à entrada de divisas com a safra agrícola no início de 2025, possa trazer algum alívio, ainda que temporário, ao câmbio.

A balança comercial brasileira, vinha contribuindo positivamente para o crescimento econômico em 2022/23, mas em 2024 perdeu fôlego. Ainda assim, o setor de petróleo se destaca como um motor de geração de receitas externas, com projeções de aumento

na produção nos próximos anos. Por outro lado, o agronegócio segue como um ponto positivo, com previsão de forte safra em 2025, contribuindo para um choque de oferta positivo que pode aliviar pressões inflacionárias. Acreditamos que o pico de inflação de 2025 deve se dar no início do segundo trimestre.

No cenário financeiro, a combinação de juros altos e incertezas fiscais tem afetado negativamente os investimentos e a bolsa de valores. Apesar de as ações estarem baratas em termos históricos, a falta de gatilhos para uma queda sustentável nos juros desestimula o apetite dos investidores. Esse quadro fica ainda mais negativo quando consideramos a provável forte queda no crescimento do PIB em 2025.

Em síntese, o contexto geral é de desafios significativos. Para 2025, as previsões econômicas apontam para uma inflação em torno de 4,9%, com a possibilidade de redução nos índices a partir do segundo semestre, caso a política monetária surta os efeitos esperados. A taxa de juros é projetada para atingir um pico de 14,25% no primeiro trimestre, mantendo-se elevada ao longo do ano, com possíveis cortes apenas no segundo semestre. No mercado financeiro, espera-se que a bolsa enfrente desafios em função da alta nos custos de financiamento e incertezas fiscais, mas pode se beneficiar de setores específicos, como o agronegócio. Em relação ao câmbio, o Real pode continuar sob pressão no curto prazo, mas há expectativas de alívio com a entrada de divisas provenientes da safra e do retorno sazonal de capitais estrangeiros no início do ano. No Brasil, o foco está em alinhar políticas fiscal e monetária para evitar riscos de longo prazo e criar condições para uma retomada sustentável. A perspectiva para o primeiro semestre de 2025 é de dificuldades, com expectativa de alívio apenas na segunda metade do ano, condicionado a um ajuste adequado das políticas econômicas e à estabilidade cambial.

## Venda do Imóvel Laboratório Alta, Localizado na Vila Olímpia, São Paulo

Conforme divulgado por meio de fato relevante em dezembro, foi concluída a transação de venda do ativo Laboratório Alta, localizado na Av. Cardoso de Melo, 1.200 - Vila Olímpia, São Paulo. O inquilino do imóvel pertence ao Grupo DASA, e o ativo representava 7,4% da receita imobiliária do fundo. O valor total da transação foi de R$ 29 milhões, sendo R$ 2,9 milhões pagos a título de sinal e R$ 26,1 milhões pagos concomitantemente à Escritura Definitiva realizada no dia 16 de dezembro.

Em termos de retorno, a operação apresenta um Cap Rate LTM de 8,0% e uma TIR de 10,6%. O ganho de capital gerado é de R$ 0,08 por cota e o valor da venda representa uma valorização de 11,5% em relação ao valor de laudo de dezembro de 2023. A liquidez gerada pela venda equivale a 3,5 anos.

Com a conclusão da venda, os dados apresentados neste relatório a partir de dezembro não incluem a participação do ativo. Em tempo, o time de gestão revisou a estimativa de rendimentos a serem distribuídos ao longo do ano de 2025. Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo fundo até 31/12/2025 se situe entre R$ 0,065 e R$ 0,069/cota.

## Reavaliação dos Ativos do Fundo

Em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA., resultando em valor 0,17% inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza variação negativa de aproximadamente 0,24% no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 29/11/2024.

# Performance do Fundo

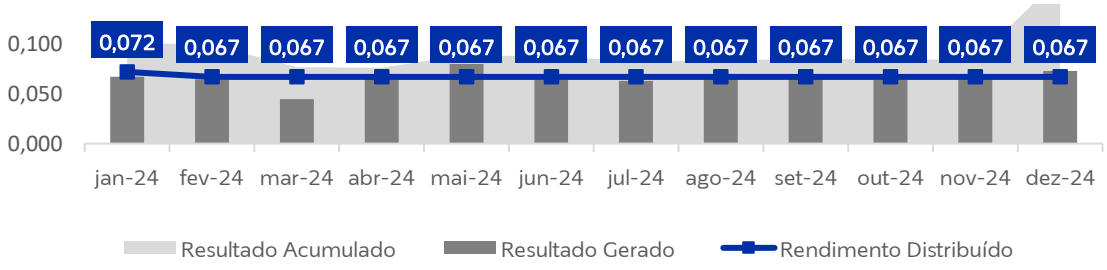
## Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R$ 4.007 mil, o equivalente a R$ 0,149/cota. A receita dos imóveis totalizou R$ 2.570 mil e o resultado financeiro foi de R$ -449 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 dezembro 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$ 4.483 mil, equivalente a R$ 0,166/cota.

| *Resultado do Fundo* | *Dezembro 24 (R$ mil)* | *Dezembro 24 (R$/cota)* | *Acum. 2024 (R$/cota média mensal)* | *Acum. desde IPO (R$/cota média mensal)* |
|---|---|---|---|---|
| *Resultado Imóveis* | 2.570 | 0,095 | 0,093 | 0,090 |
| *Resultado Financeiro* | -449 | -0,017 | -0,020 | -0,011 |
| *Receita Financeira* | 137 | 0,005 | 0,001 | 0,006 |
| *Despesa Financeira* | -586 | -0,022 | -0,021 | -0,017 |
| *Taxa de Administração* | -110 | -0,004 | -0,005 | -0,006 |
| *Administrador e Escriturador* | -15 | -0,001 | -0,000 | -0,001 |
| *Gestor* | -95 | -0,004 | -0,005 | -0,006 |
| *Outras Receitas/Despesas* | -46 | -0,002 | -0,002 | -0,002 |
| ***Resultado Recorrente Total*** | **1.965** | **0,073** | **0,066** | **0,072** |
| *Resultado Não Recorrente* | 2.041 | 0,076 | 0,007 | 0,002 |
| *Ganhos de Capital* | - | - | - | - |
| *Outros* | - | - | - | - |
| ***Resultado Total*** | **4.007** | **0,149** | **0,072** | **0,074** |
| ***Rendimentos a serem distribuídos*** | **1.805** | **0,067** | **0,067** | **0,070** |

| | | |
|---|---|---|
| ***Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial*** | **2.281** | **0,085** |
| *+ Resultado Total - Rendimentos divulgados* | 2.201 | 0,082 |
| ***Resultado Acumulado Não Distribuído-Final*** | **4.483** | **0,166** |

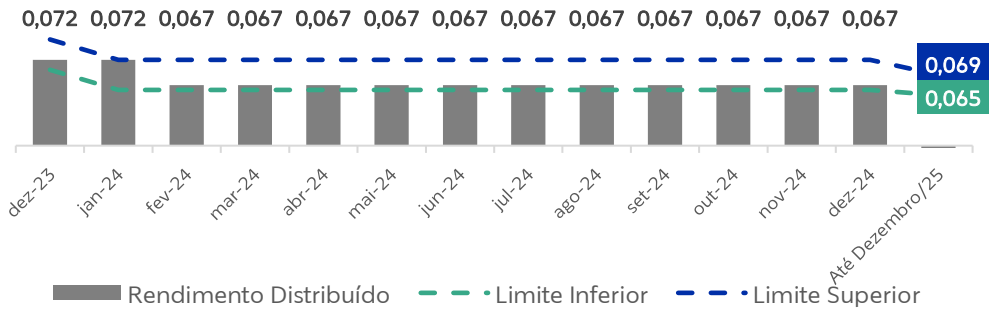
**Histórico de Distribuição (R$/cota)**



## Estimativa de Rendimentos

Neste mês, o time de gestão revisou a estimativa de rendimentos a serem distribuídos ao longo do ano de 2025. Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo fundo até 31/12/2025 se situe entre R$ 0,065 e R$ 0,069/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.**

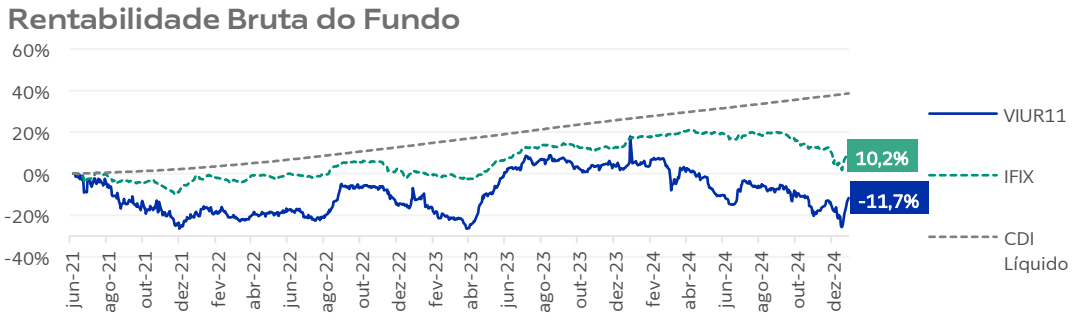
**Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R$/cota)**



# Rentabilidade

| *Rentabilidade* | *Dezembro 24* | *Acumulado 2024* | *Desde o IPO - 1ª emissão[7]* |
|---|---|---|---|
| *Valor da Cota de Referência Inicial* | *5,81* | *7,93* | *10,00* |
| *Valor da Cota Final Ajustada [1]* | *5,88* | *5,88* | *5,88* |
| ***Rentabilidade Bruta*** | | | |
| *Variação Bruta da Cota* | *1,2%* | *-25,8%* | *-41,2%* |
| *Rendimentos e Outros [2]* | *1,2%* | *9,7%* | *29,5%* |
| ***Rentabilidade Bruta do Fundo*** | ***2,3%*** | ***-16,1%*** | ***-11,7%*** |
| *IFIX[3]* | *-0,7%* | *-5,9%* | *10,2%* |
| *IBOVESPA [4]* | *-4,3%* | *-10,4%* | *-8,0%* |
| ***Rentabilidade Líquida*** | | | |
| *Variação Líquida da Cota* | *1,0%* | *-25,8%* | *-41,2%* |
| *Rendimentos e Outros* | *1,2%* | *9,7%* | *29,5%* |
| ***Rentabilidade Líquida do Fundo [5]*** | ***2,1%*** | ***-16,1%*** | ***-11,7%*** |
| *CDI Líquido [6]* | *0,7%* | *9,2%* | *38,7%* |

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R$ 5,88, o que equivale a uma variação de 1,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 2,3% no mês, o equivalente a 3,0 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.



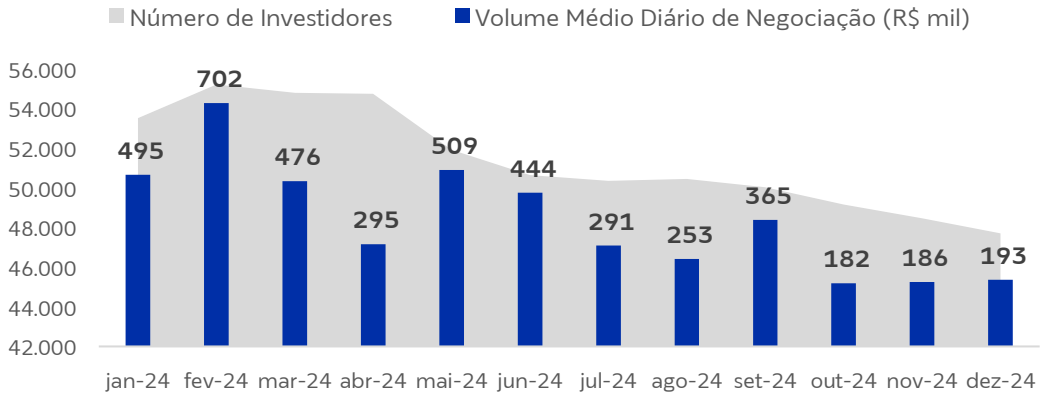

1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.
2 Considera os rendimentos declarados no período
3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.
4 Índice que mede o desempenho médio 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* | *Dezembro 24* |
|---|---|
| *Valor de Mercado (R$ mil)* | *160.330* |
| *Número de Cotistas* | *47.709* |
| *Presença diária em Pregões* | *100%* |
| *Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)* | *193* |
| *Giro (% de cotas negociadas no mês)* | *3,2%* |

***Fonte:*** *Valor Pro, B3 e Escriturador*

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 47.709 cotistas e um valor de mercado de R$ 160,3 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R$ 193 mil que representou um giro equivalente a 3,2% das cotas do Fundo.

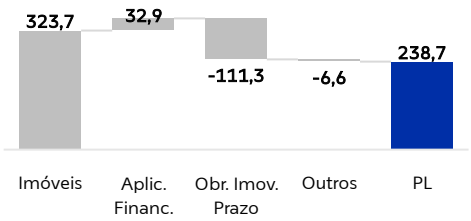


## Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R$ 237,2 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R$ 323,7 milhões. As aplicações financeiras totalizam R$ 32,9 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata. No mês de dezembro o fundo realizou o pagamento de R$ 968 mil referente a obrigação com a FACAMP, diminuindo o valor da obrigação para um total de R$ 2,3 milhões.

| *Portfolio* | *R$ MM* | *R$/cota* |
|---|---|---|
| *Imóveis* | *323,7* | *12,01* |
| *Aplicações Financeiras* | *32,9* | *1,22* |
| *Obrigações Imóveis a Prazo* | *-111,3* | *-4,13* |
| *A Pagar / Receber* | *-6,6* | *-0,24* |
| ***Patrimônio Líquido*** | ***238,7*** | ***8,86*** |

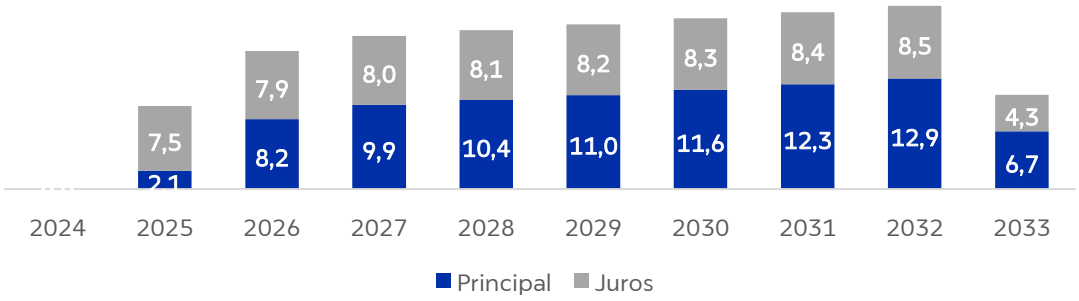
**Fonte:** Administrador




O Fundo possui ainda R$ 111,3 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* | *109.062* | *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]**

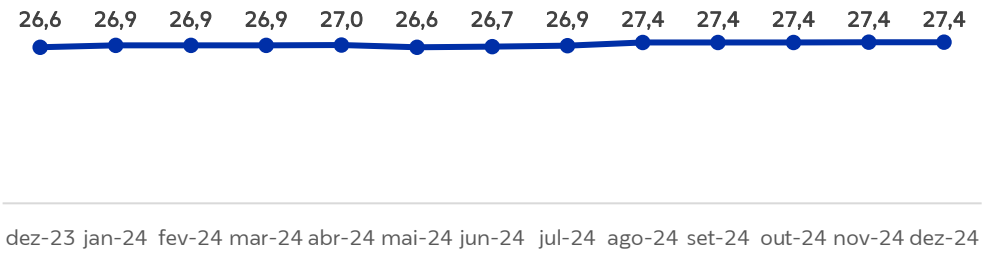



[1] O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

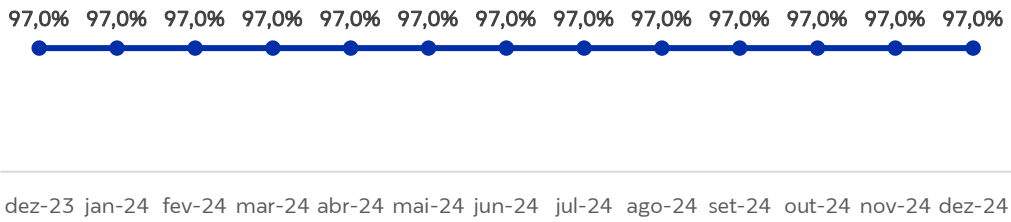
## Indicadores Operacionais

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

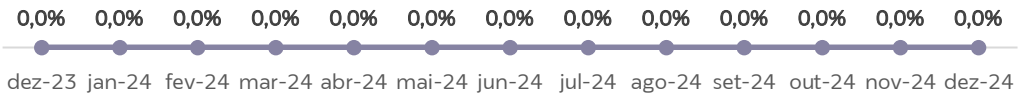
### Aluguel Médio/m2 (R$/m²)




### Taxa de Ocupação Média (%)




### Inadimplência Líquida Média (%)

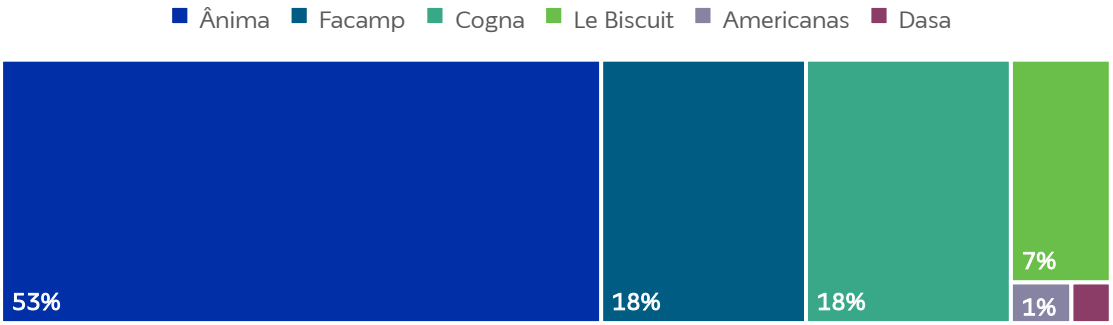


# Portfólio

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

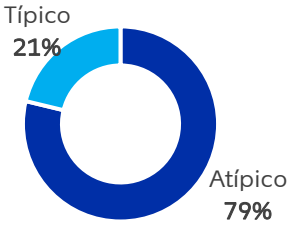
## Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

### Locatário

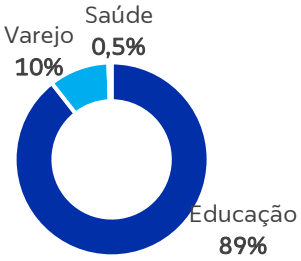



O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

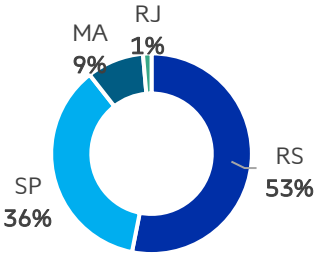
### Tipo de Contrato




### Segmento de Atuação




### Estado



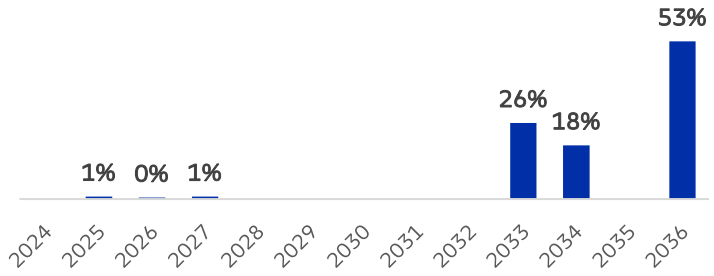
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)[2] de 10,1 anos e cerca de 90% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

## Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

### WAULT[1]

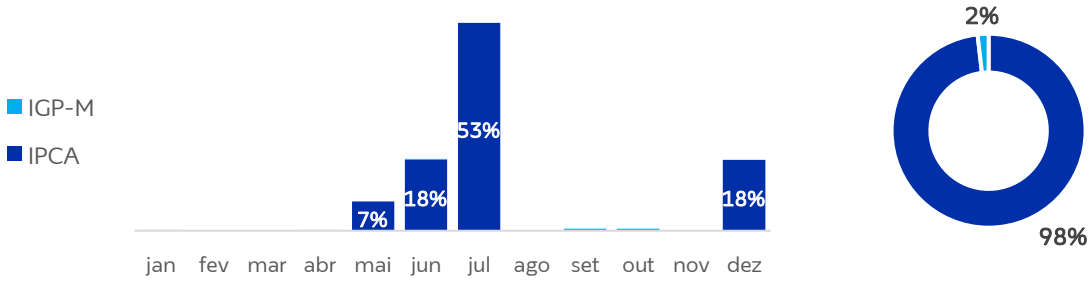
**10,1**
anos

### 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 m² |
| **% 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 m² |
| **% 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 m² |
| **% 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 m² |
| **% 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 m² |
| **Área Bruta Locável** | 5.937 m² |
| **% 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**.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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