VINCI COMPASS

Vinci Imóveis Urbanos FII

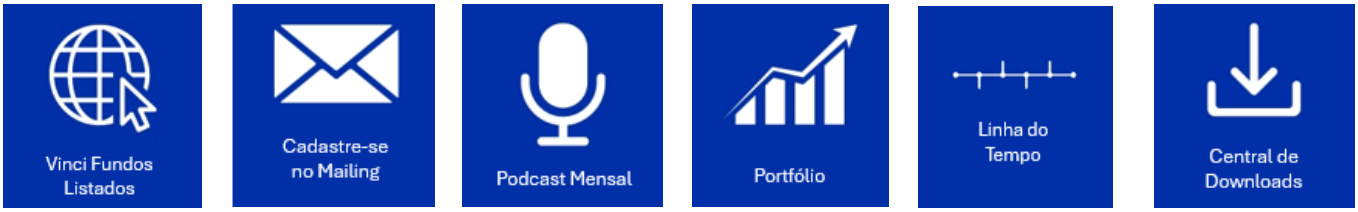
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março 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 Cota[1] (31-03-25)
R$ 5,27

Valor Patrimonial da Cota (31-03-25)
R$ 8,81

Quantidade de Cotas
26.946.220

Número de Cotistas (31-03-25)
46.647

Taxa de Administração[2]

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

15,1

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de março de 2025, no valor de R$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,1% sobre a cota de fechamento do mês.

0,171

RESULTADO ACUMULADO (R$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de março de 2025 com cerca de R$ 0,171/cota de resultado acumulado.

8,81

COTA PATRIMONIAL (R$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou mês de março avaliado em R$ 5,34, o que representa um desconto de 39,4% para o valor da cota patrimonial do fundo ao final do mês, de R$ 8,81.

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 norte-americana segue resiliente, com projeção de crescimento em torno de 2% para 2025, ainda acima do seu potencial estimado. Apesar do bom desempenho, aumentam os sinais de que a inflação poderá permanecer acima da meta por mais tempo, em grande parte impulsionada por tarifas comerciais que devem ser introduzidas. A inflação implícita nos próximos dois anos subiu para 3,3%, mas ainda se espera uma convergência para 2,4% no médio-longo prazo. Esse cenário de economia ainda forte e alguma pressão inflacionária levou o Federal Reserve a sinalizar uma pausa nos cortes de juros que, na nossa opinião, deve persistir por mais tempo. Quedas nas taxas do Fed Funds, ainda que sinalizados pelo Fed, parecem pouco prováveis. Ao mesmo tempo, o mercado de trabalho, embora ainda saudável, pode começar a mostrar sinais de arrefecimento, especialmente quando as demissões no setor público começarem a ser contabilizadas.

No mercado acionário, a ausência de prêmio de risco começa a gerar desconforto. O earnings yield do S&P 500 está praticamente empatado com a taxa dos Treasuries de 10 anos, sugerindo que os valuations estão esticados. A frustração com o ritmo de investimentos em inteligência artificial e infraestrutura de data centers reforça esse sentimento. Após um período de otimismo, observa-se uma correção nos ativos de risco que, embora ainda moderada, precisa ser monitorada com atenção. As duas últimas recessões nos Estados Unidos se originaram de correções acentuadas na bolsa de valores (fim da bolha de internet e sub-prime).

No Brasil, a perspectiva é de desaceleração da atividade econômica ao longo do ano, após um ciclo prolongado de crescimento acima do potencial. O PIB deverá manter ritmo modesto, com crescimento estimado em torno de 2% em 2025. Boa parte desse crescimento, no entanto, está concentrado na agropecuária, com destaque para a safra recorde de soja no primeiro trimestre. A atividade nos demais setores mostra sinais claros de arrefecimento, consequência do forte aperto monetário implementado desde 2023. A taxa de juros real ex-ante de um ano está atualmente em 11,1%, mais que o dobro da taxa neutra estimada, e já demonstra efeitos significativos sobre o consumo e o investimento.

No campo da inflação, espera-se que o IPCA atinja seu pico em abril e desacelere nos meses seguintes. A projeção interna da Vinci é de 4,86% no final do ano, bem abaixo do número mediano do Focus, que ainda gira em torno de 5,6%. Os núcleos de inflação já mostram tendência de queda, e o índice geral pode acelerar a queda com o impacto desinflacionário vindo da produção agrícola. Além disso, o câmbio mais comportado e a queda recente nos preços do diesel reforçam a expectativa de um cenário benigno. Com base nesses dados, esperamos que a taxa Selic comece a ser reduzida no final do ano, à medida que os sinais de desinflação se consolidem e as projeções de inflação futura (18 meses à frente) fiquem abaixo de 3,5%. Apesar da meta de inflação ser 3%, no passado o Banco Central iniciou a queda de juros antes que os modelos apontem precisamente para o centro da meta de inflação.

A curva de juros de médio e longo prazo já iniciou um processo de inflexão. O pico de juros precificado na curva de futuros caiu de 17% no fim de 2023 para 15,5% atualmente. Esse movimento tende a favorecer ativos de duration, como a bolsa, tradicionalmente sensível à taxa real de 10 anos. Além disso, observamos que o percentual de investidores locais alocados em bolsa está em mínima histórica, inferior a 8%, o que sugere espaço relevante para reprecificação. O cenário prospectivo atual é, portanto, mais construtivo para ativos domésticos, principalmente em função da expectativa de mudança de governo nas eleições de 2026 e da perspectiva de reversão do ciclo de aperto monetário.

Por fim, uma palavra sobre a Argentina, que passou por uma mudança relevante de cenário nas últimas semanas. Apesar de ter iniciado o ano com sinais positivos, como superávit fiscal primário de 1,8% do PIB, o governo Milei adotou uma política cambial extremamente arriscada, ao tentar controlar o câmbio mesmo com reservas líquidas negativas. A base monetária cresceu 180% em 12 meses, sugerindo uma política monetária frouxa (a taxa de juros overnight tem sido negativa em termos reais). A política de crawling peg no câmbio foi mantida (2% ao mês de desvalorização no início e mais recentemente 1% ao mês), mas nos últimos dias os dólares utilizados para sustentar o Peso estão vindo dos compulsórios bancários sobre os depósitos em dólares, e não de reservas próprias. Isso tem o potencial de fragilizar a confiança no sistema financeiro no futuro. A fuga de capitais tem se intensificado, tanto em viagens internacionais quanto em remessas de investimento direto para o exterior, enquanto a taxa de câmbio permanece artificialmente valorizada. As eleições legislativas serão em outubro e até lá o governo tem incentivos para tentar manter o câmbio (e, portanto, a inflação) sobre controle.

Performance do Fundo

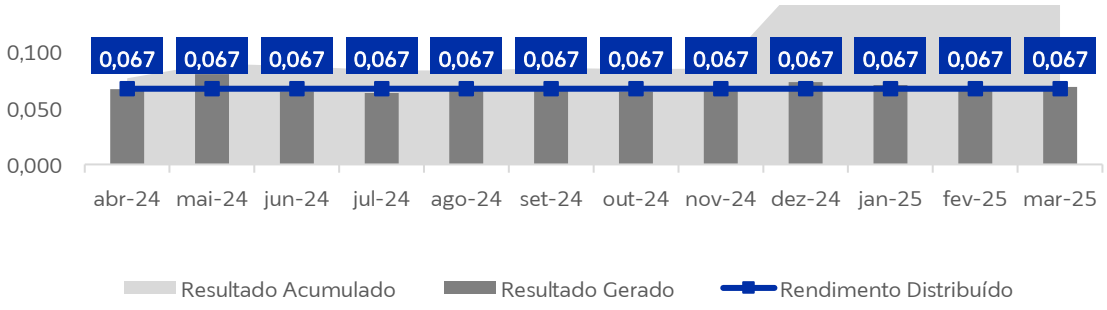
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R$ 1.846 mil, o equivalente a R$ 0,068/cota. A receita dos imóveis totalizou R$ 2.359 mil e o resultado financeiro foi de R$ -360 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 março 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$ 4.618 mil, equivalente a R$ 0,171/cota.

Resultado do Fundo	*Março 25 (R$ mil)*	*Março 25 (R$/cota)*	*Acum. 2025 (R$/cota média mensal)*	*Acum. desde IPO (R$/cota média mensal)*
Resultado Imóveis	2.359	0,088	0,089	0,090
Resultado Financeiro	-360	-0,013	-0,013	-0,011
Receita Financeira	232	0,009	0,009	0,006
Despesa Financeira	-592	-0,022	-0,022	-0,017
Taxa de Administração	-107	-0,004	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-15	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-92	-0,003	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-46	-0,002	-0,003	-0,002
Resultado Recorrente Total	**1.846**	**0,068**	**0,069**	**0,071**
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	**1.846**	**0,068**	**0,069**	**0,073**
Rendimentos a serem distribuídos	**1.805**	**0,067**	**0,067**	**0,070**

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	**4.577**	**0,170**
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	40	0,001
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**4.618**	**0,171**

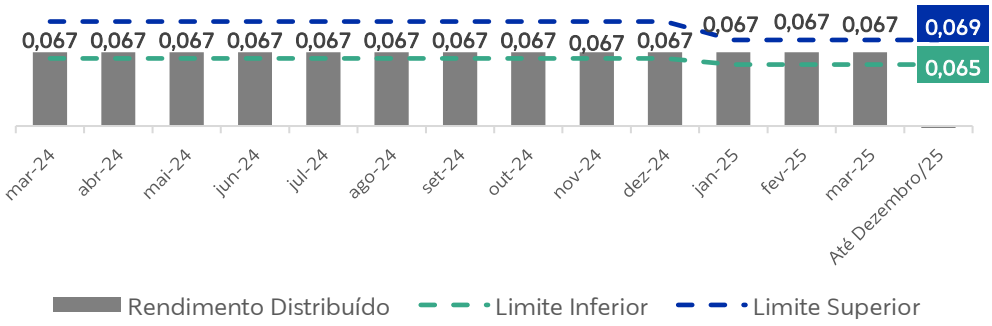
Histórico de Distribuição (R$/cota)



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)

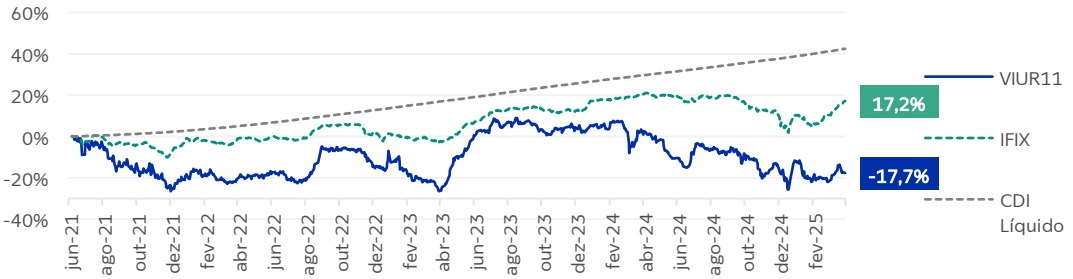


Rentabilidade

Rentabilidade	*Março 25*	*Acumulado 2025*	*Desde o IPO - 1ª emissão[7]*
Valor da Cota de Referência Inicial	*5,06*	*5,88*	*10,00*
Valor da Cota Final Ajustada [1]	*5,27*	*5,27*	*5,27*
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	*4,2%*	*-10,4%*	*-47,3%*
Rendimentos e Outros [2]	*1,3%*	*3,5%*	*29,6%*
Rentabilidade Bruta do Fundo	***5,5%***	***-6,8%***	***-17,7%***
IFIX[3]	*6,1%*	*6,3%*	*17,2%*
IBOVESPA [4]	*6,1%*	*8,3%*	*-0,4%*
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	*3,3%*	*-10,4%*	*-47,3%*
Rendimentos e Outros	*1,3%*	*3,5%*	*29,6%*
Rentabilidade Líquida do Fundo [5]	***4,6%***	***-6,8%***	***-17,7%***
CDI Líquido [6]	*0,8%*	*2,6%*	*42,4%*

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março avaliada na B3 a R$ 5,27, o que equivale a uma variação de 4,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 5,5% no mês, o equivalente a 0,7 ponto percentual abaixo do retorno do IFIX no mês. A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Rentabilidade Bruta do Fundo



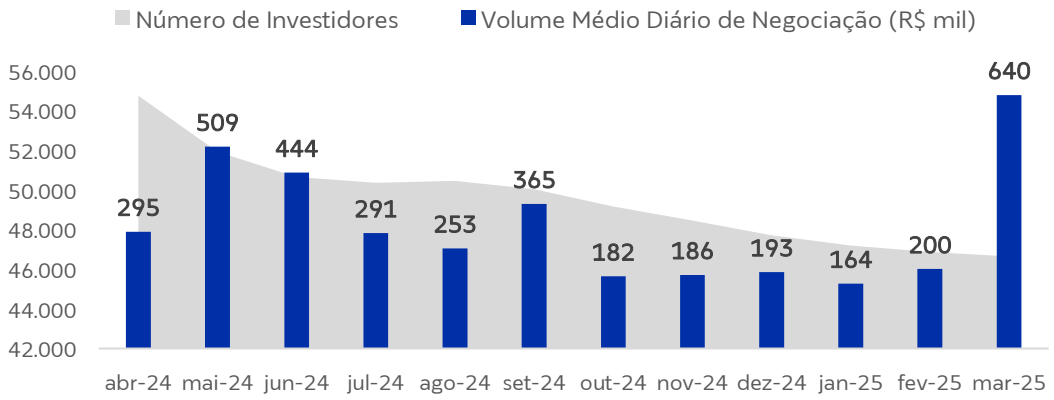
1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.
2 Considera os rendimentos declarados no período
3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.
4 Índice que mede o desempenho médio 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	*Março 25*
Valor de Mercado (R$ mil)	*143.893*
Número de Cotistas	*46.647*
Presença diária em Pregões	*100%*
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	*640*
Giro (% de cotas negociadas no mês)	*8,7%*

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

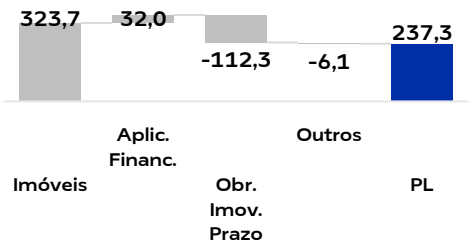
O Fundo encerrou o mês de março com 46.647 cotistas e um valor de mercado de R$ 143,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R$ 640 mil que representou um giro equivalente a 8,7% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R$ 237,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R$ 323,7 milhões. As aplicações financeiras totalizam R$ 32,0 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfolio	*R$ MM*	*R$/cota*
Imóveis	*323,7*	*12,01*
Aplicações Financeiras	*32,0*	*1,19*
Obrigações Imóveis a Prazo	*-112,3*	*-4,17*
A Pagar / Receber	*-6,1*	*-0,23*
Patrimônio Líquido	***237,3***	***8,81***

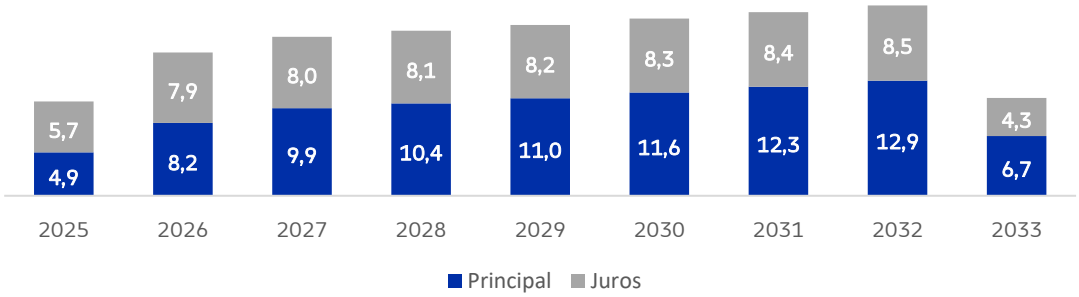


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R$ 112,3 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*	*110.042*	*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]

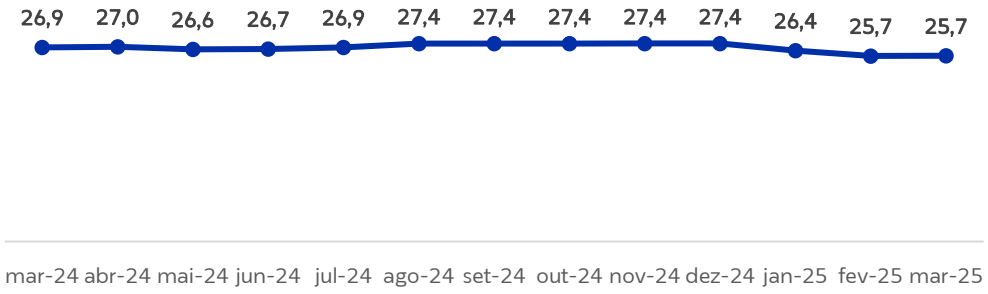


[1] O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

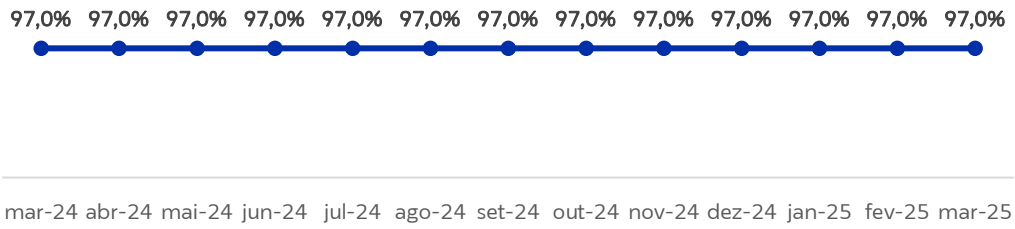
Indicadores Operacionais

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

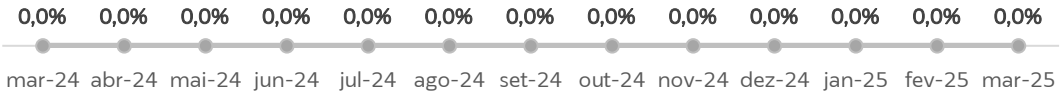
Aluguel Médio/m2 (R$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

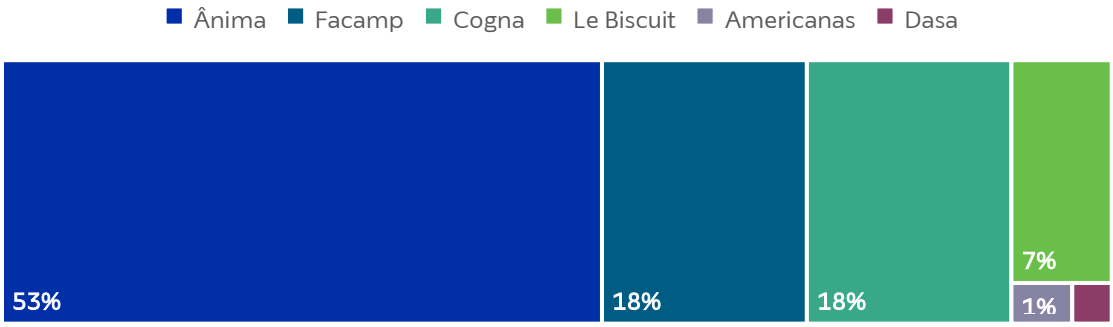


Portfólio

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

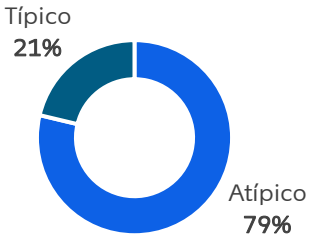
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

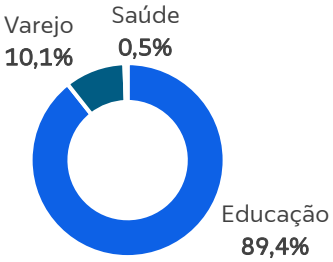


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

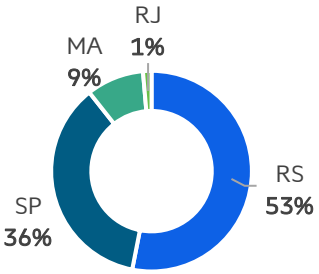
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



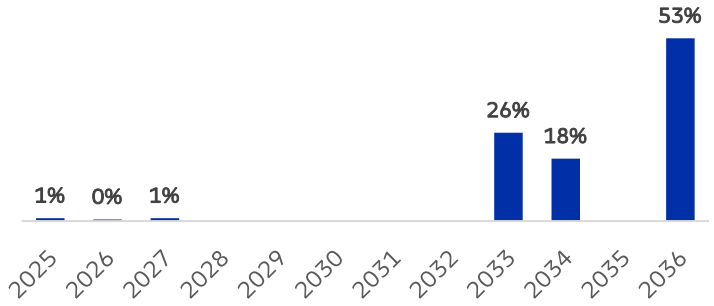
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)[2] de 9,8 anos e cerca de 97% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT[1]

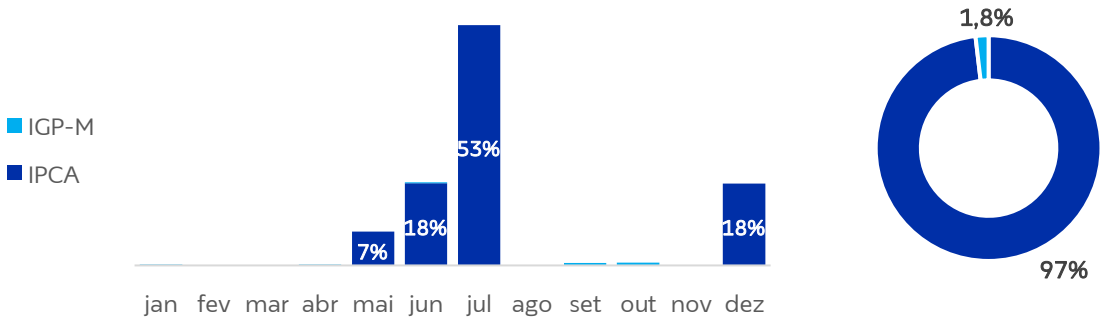
9,8
anos

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 m²
% 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