VINCI COMPASS

Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 abril de 2025.

Sumário

Informações Gerais **3**
Visão Geral do Fundo 3
Destaques **3**
Comentários do Gestor **4**
Performance do Fundo **6**
Resultado e Distribuição de Rendimentos 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 (30-04-25)
R$ 5,68

Valor Patrimonial da Cota (30-04-25)
R$ 8,77

Quantidade de Cotas
26.946.220

Número de Cotistas (30-04-25)
46.527

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

14,0

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de abril de 2025, no valor de R$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,0% sobre a cota de fechamento do mês.

0,166

RESULTADO ACUMULADO (R$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de abril de 2025 com cerca de R$ 0,172/cota de resultado acumulado.

8,77

COTA PATRIMONIAL (R$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou mês de abril avaliado em R$ 5,75, o que representa um desconto de 34,5% para o valor da cota patrimonial do fundo ao final do mês, de R$ 8,77.

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 econômico norte-americano em 2025 tem sido moldado por um choque de oferta negativo, gerado pelo aumento coordenado nas tarifas de importação. Essa elevação tarifária atua como um fator de estagflação, ao reduzir o crescimento do PIB e simultaneamente pressionar os preços. Esse tipo de choque difere do choque de demanda tradicional como o que aconteceu com o furo da bolha da internet ou do sub-prime. Nesse caso, uma redução da demanda implica nos movimentos tradicionais de queda de atividade e queda de inflação. O choque atual se assemelha ao choque de oferta com a elevação dos preços do petróleo na década de 1970. Nesse caso o crescimento se reduz e a inflação sobe – e, a princípio, a reação correta do Banco Central é não cortar as taxas de juros, como fez Arthur Burns naquela ocasião. No primeiro trimestre do ano, a atividade econômica retraiu 0,3%, e as projeções para o segundo trimestre apontam para um crescimento positivo modesto. O componente de consumo no PIB que cresceu +3,7% no terceiro trimestre de 2024 e +4% no quarto trimestre, desacelerou para +1,8% no primeiro trimestre de 2025. A magnitude do impacto das tarifas sobre a inflação ainda é debatida, mas o entendimento majoritário é de que seus efeitos sejam temporários. A preocupação do Fed em não repetir a atuação de Burns na década de 70 deve manter o discurso preocupado com a inflação num primeiro momento. No entanto, se o mercado de trabalho começar a se deteriorar, o que não aconteceu até abril, o Fed deve mudar o foco de inflação para a atividade e iniciar uma redução nas taxas de juros – ainda que correndo o risco de repetir Burns.

Em paralelo, a trajetória da inflação americana segue em queda, apoiada principalmente na normalização do mercado de trabalho e na desaceleração do núcleo de preços, em especial de bens e aluguéis. Ainda assim, o impacto das tarifas pode atrasar a convergência da inflação para a meta de 2% perseguida pelo Federal Reserve. Com a adoção de tarifas em 2 de abril, os dados correntes ainda não refletem os impactos dessas medidas. A dúvida sobre o caráter transitório dessa nova pressão inflacionária já se reflete na comunicação do Fed e nas expectativas de mercado.

No mercado de trabalho americano, observa-se uma dinâmica distinta de ciclos anteriores. O desemprego aumentou, mas não em decorrência de demissões, e sim pelo crescimento da oferta de trabalho — impulsionado pela imigração. Indicadores como o número de vagas em aberto, as horas trabalhadas e os salários nominais apontam para um desaquecimento gradual. O ritmo de contratações caiu para cerca de 150 mil por mês. Com a demanda e a oferta de trabalho finalmente convergindo, a pressão de alta sobre os salários enfraqueceu, contribuindo para a atual tendência de queda da inflação. Nesse contexto, o Fed se vê diante do dilema entre o crescimento que pode enfraquecer e a incerteza inflacionária provocada por choques externos.

No Brasil, a condução da política econômica tem sido marcada por uma forte ênfase no aperto da política monetária enquanto a política fiscal vinha sendo frouxa, ao menos até meados de 2024. A taxa de juros real está próxima de 11%, muito acima da estimativa do Banco Central para o juro neutro, de aproximadamente 5%, o que caracteriza uma postura extremamente contracionista. Enquanto isso, a política fiscal começou a sinalizar moderação apenas no final

de 2024, quando o déficit primário recuou de -2,5% para -0,4% do PIB. Esse movimento tardio de retração fiscal gerou um descompasso no esforço para controlar a inflação, sobrecarregando a atuação do Banco Central.

A interação entre as duas políticas, portanto, não vinha sendo sinérgica. Com a política fiscal contribuindo pouco para o controle da demanda, a taxa Selic se manteve elevada por mais tempo, o que, inevitavelmente, afeta o crescimento esperado para 2025. Apenas recentemente o impulso fiscal se tornou negativo. A projeção atual é de um crescimento de cerca de 2%, puxado majoritariamente pelo setor agropecuário, beneficiado por uma safra recorde que representa um choque de oferta positivo.

Do ponto de vista político, o enfraquecimento da popularidade do governo Lula mesmo em meio a uma economia relativamente aquecida aumenta o risco de iniciativas populistas ou expansionistas no campo fiscal. A dificuldade em sustentar a trajetória de corte de gastos num contexto de baixa aprovação e pressão eleitoral coloca em dúvida a continuidade do ajuste fiscal necessário para sustentar a confiança dos investidores e garantir a desinflação.

O cenário prospectivo aponta para um pico do IPCA no segundo trimestre de 2025. Diversos fatores devem colaborar para a inflexão da trajetória inflacionária: a sazonalidade favorável do fluxo cambial no primeiro semestre, a estabilidade cambial, a forte safra agrícola e a desaceleração da atividade econômica. Esses elementos, combinados aos juros reais ainda extremamente elevados, reforçam a expectativa de queda da inflação implícita e criam espaço para uma redução mais consistente da Selic no segundo semestre.

Apesar disso, a taxa de câmbio segue como variável-chave. Mesmo com uma balança comercial robusta e juros elevados, o Real se desvalorizou fortemente no final de 2024, refletindo saídas significativas na conta de capital. A estabilização do câmbio, portanto, será crucial para ancorar as expectativas inflacionárias, especialmente diante da persistência de pressões externas e da sensibilidade dos preços administrados à volatilidade cambial.

No mercado financeiro, os ativos brasileiros se encontram em patamares atrativos. A bolsa opera com múltiplos historicamente baixos — cerca de 8 vezes os lucros esperados. A expectativa de queda nos juros no Brasil e de alívio inflacionário, em meio a uma economia global com crescimento moderado e políticas monetárias menos restritivas, pode criar um ambiente mais favorável para a valorização dos ativos domésticos.

Performance do Fundo

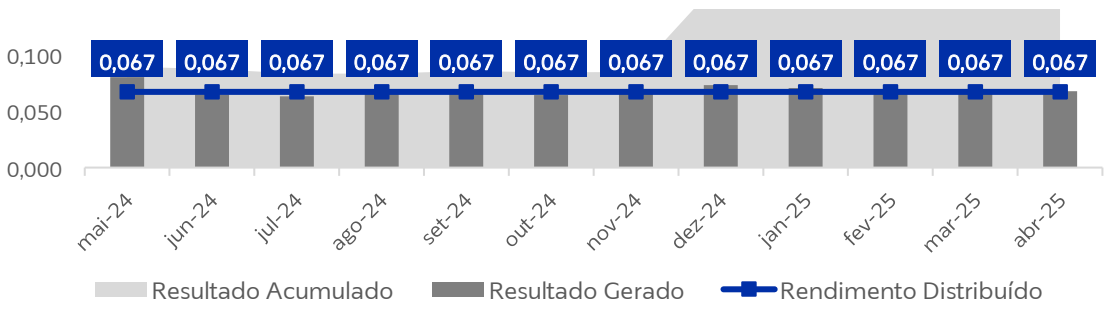
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R$ 1.824 mil, o equivalente a R$ 0,068/cota. A receita dos imóveis totalizou R$ 2.319 mil e o resultado financeiro foi de R$ -353 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 abril 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$ 4.636 mil, equivalente a R$ 0,172/cota.

Resultado do Fundo	*Abril 25 (R$ mil)*	*Abril 25 (R$/cota)*	*Acum. 2025 (R$/cota média mensal)*	*Acum. desde IPO (R$/cota média mensal)*
Resultado Imóveis	2.319	0,086	0,088	0,090
Resultado Financeiro	-353	-0,013	-0,013	-0,011
Receita Financeira	248	0,009	0,009	0,006
Despesa Financeira	-602	-0,022	-0,022	-0,017
Taxa de Administração	-103	-0,004	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-15	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-89	-0,003	-0,004	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-38	-0,001	-0,003	-0,002
Resultado Recorrente Total	**1.824**	**0,068**	**0,068**	**0,071**
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	**1.824**	**0,068**	**0,068**	**0,073**
Rendimentos a serem distribuídos	**1.805**	**0,067**	**0,067**	**0,070**

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	**4.618**	**0,171**
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	19	0,001
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**4.636**	**0,172**

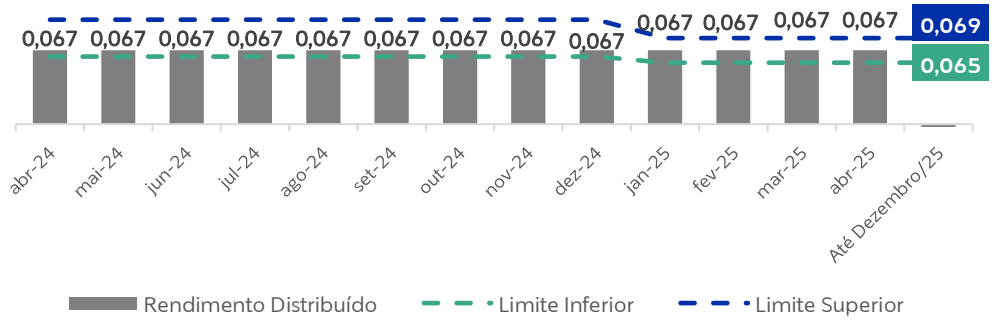
Histórico de Distribuição (R$/cota)



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)

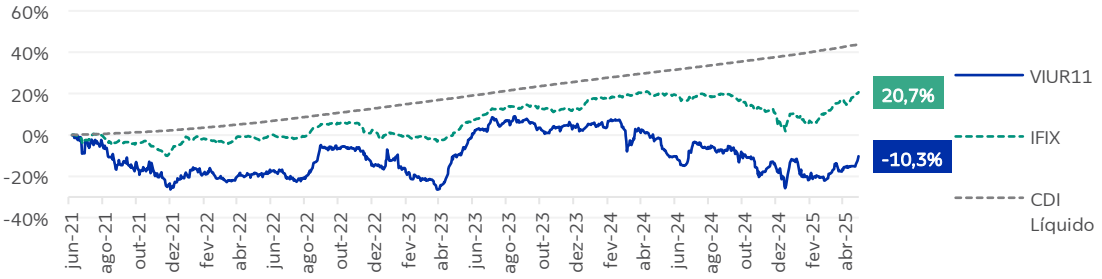


Rentabilidade

Rentabilidade	*Abril 25*	*Acumulado 2025*	*Desde o IPO - 1ª emissão[7]*
Valor da Cota de Referência Inicial	*5,27*	*5,88*	*10,00*
Valor da Cota Final Ajustada [1]	*5,68*	*5,68*	*5,68*
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	*7,8%*	*-3,4%*	*-43,2%*
Rendimentos e Outros [2]	*1,3%*	*5,0%*	*32,9%*
Rentabilidade Bruta do Fundo	**9,0%**	**1,6%**	**-10,3%**
IFIX[3]	*3,0%*	*9,5%*	*20,7%*
IBOVESPA [4]	*3,7%*	*12,3%*	*3,3%*
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	*6,2%*	*-3,4%*	*-43,2%*
Rendimentos e Outros	*1,3%*	*5,0%*	*32,9%*
Rentabilidade Líquida do Fundo [5]	**7,5%**	**1,6%**	**-10,3%**
CDI Líquido [6]	*0,9%*	*3,5%*	*43,8%*

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril avaliada na B3 a R$ 5,68, o que equivale a uma variação de 7,8%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 9,0% no mês, o equivalente a 6,0 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Rentabilidade Bruta do Fundo



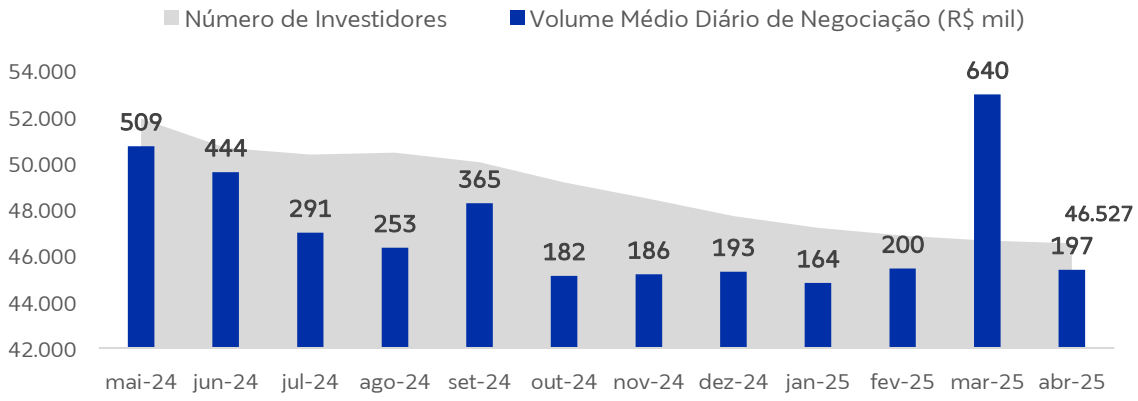
1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.
2 Considera os rendimentos declarados no período
3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.
4 Índice que mede o desempenho médio 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	*Abril 25*
Valor de Mercado (R$ mil)	*154.941*
Número de Cotistas	*46.527*
Presença diária em Pregões	*100%*
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	*197*
Giro (% de cotas negociadas no mês)	*2,7%*

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

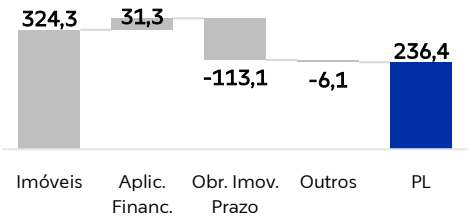
O Fundo encerrou o mês de abril com 46.527 cotistas e um valor de mercado de R$ 154,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R$ 197 mil que representou um giro equivalente a 2,7% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R$ 236,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R$ 324,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R$ 31,3 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfolio	*R$ MM*	*R$/cota*
Imóveis	*324,3*	*12,03*
Aplicações Financeiras	*31,3*	*1,16*
Obrigações Imóveis a Prazo	*-113,1*	*-4,20*
A Pagar / Receber	*-6,1*	*-0,23*
Patrimônio Líquido	***236,4***	***8,77***

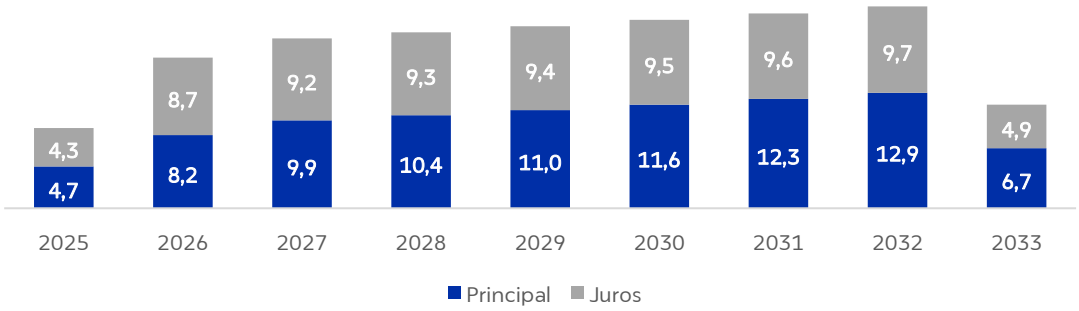


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R$ 113,1 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*	*110.814*	*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]

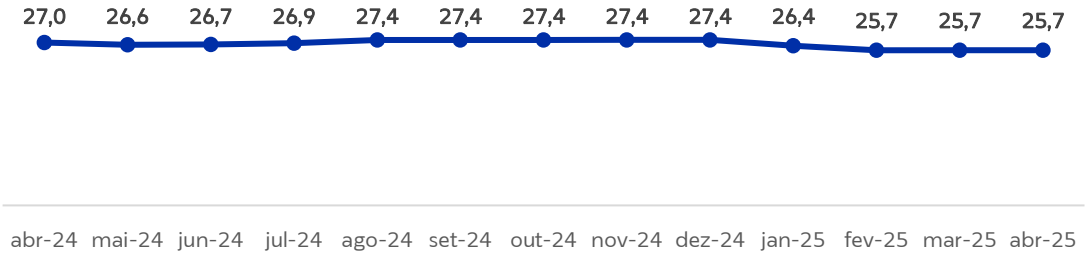


[1] O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

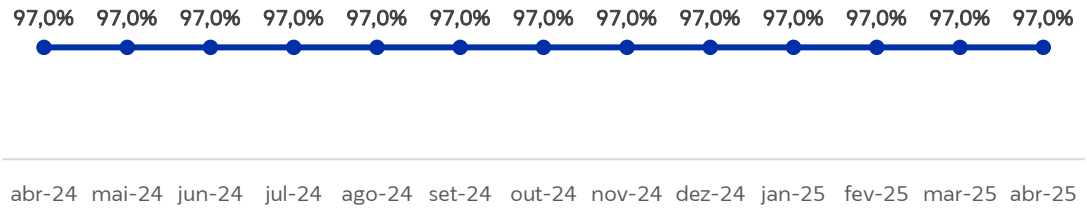
Indicadores Operacionais

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

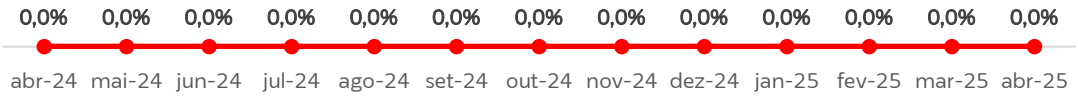
Aluguel Médio/m² (R$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

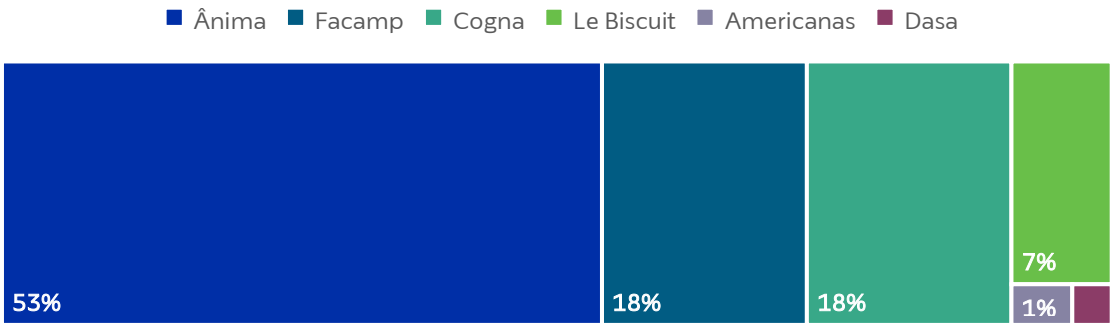


Portfólio

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

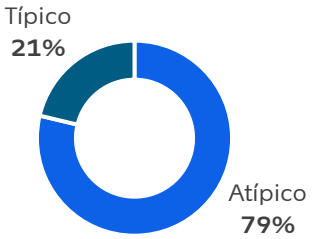
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

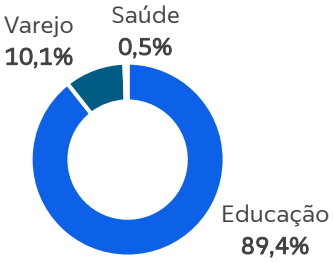


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

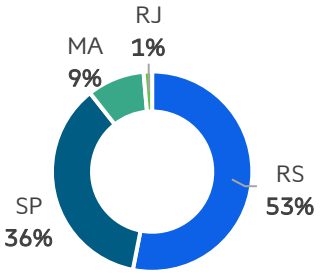
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



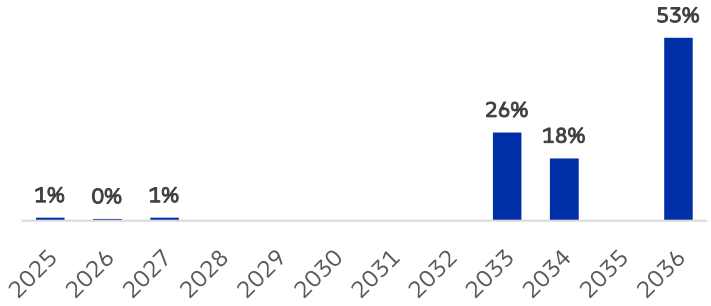
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)[2] de 9,7 anos e cerca de 97% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT[1]

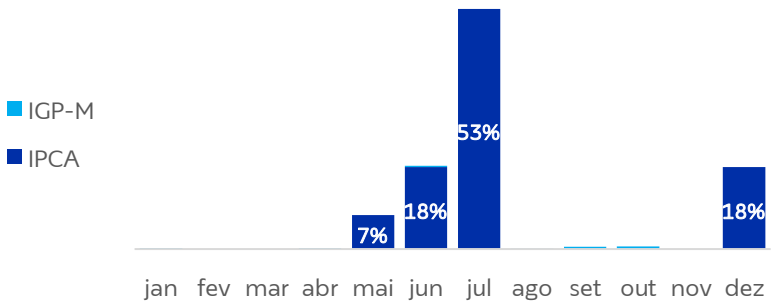
9,7
anos

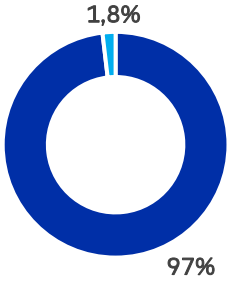
Ano de Vencimento do Contrato



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