

VINCI COMPASS

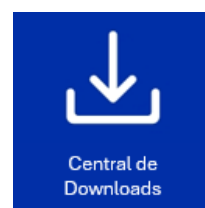
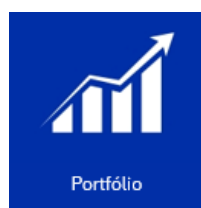
Vinci Imóveis Urbanos FII Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 fevereiro de 2025.

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo.....	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico.....	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 Cota¹ (28-02-25)

R\$ 5,06

Valor Patrimonial da Cota (28-02-25)

R\$ 8,83

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (28-02-25)

46.867

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

15,7% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro de 2025, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 15,7% sobre a cota de fechamento do mês.

0,170 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)
O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2025 com cerca de R\$ 0,170/cota de resultado acumulado.

8,83 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliado em R\$ 5,13, o que representa um desconto de 41,9% para o valor da cota patrimonial do fundo ao final do mês, de R\$ 8,83.

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

Após um começo tímido, onde alguns acreditaram que as tarifas eram somente uma estratégia de negociação, o último mês mostrou que elas são para valer e vieram para ficar. Os alvos variam de México, Canadá, Europa e China a produtos específicos, como cobre e alumínio. A implementação tem sido gradual, com tarifas anunciadas e somente implementadas um mês à frente, gerando tempo para Trump negociar suas demandas. Alguns anúncios, ainda sem mesma data para implementar. Fato é que as tarifas são uma realidade, e a implementação gradual não pode ser interpretada como blefe.

Se o mercado exagerou nas expectativas das tarifas serem somente narrativa no início, no final de fevereiro, quando as tarifas anunciadas ao México, Canadá e China foram implementadas, os preços se moveram para o outro extremo, para um cenário onde as tarifas geram uma desaceleração forte da economia global, que não encontra respaldo nos dados. Pelo contrário, a economia norte americana segue com crescimento sólido, e as expectativas de crescimento para 2025 em tendência de alta.

Mesmo a Europa, que tem sido a grande fonte de preocupação no contexto do crescimento global, parece ter sofrido uma grande virada. Após a vitória do bloco centro-direita nas eleições de final de fevereiro, o futuro primeiro-ministro Merz não perdeu tempo e anunciou o que tem tudo para ser a maior mudança no paradigma fiscal do país dos últimos anos. Afrouxamento da regra fiscal – debt brake – e fundos off-budget para financiamento de infraestrutura que, somados, chegam a dezenas de percentual do PIB. Embora seja ainda muito cedo para definir os impactos na economia, essa mudança reflete a nova ordem geopolítica definida pelo Trump, onde a Europa precisa ser autossustentável militarmente.

No cenário doméstico, o grande destaque do mês foi para a continua piora das pesquisas de popularidade presidenciais, com a média das últimas 7 pesquisas mostrando a avaliação ruim/péssima do governo Lula subindo de 34% no começo do ano para 42.5% no final de fevereiro. Com mais de 18 meses até as próximas eleições, a avaliação do governo é uma métrica muito mais informativa do que simulações eleitorais, e os níveis registrados já dificultariam a reeleição de Lula para um quarto mandato.

A piora ocorreu com a economia ainda aquecida, renda em alta e desemprego no nível mais baixo da série histórica, cenário que já começa a dar sinais de exaustão, uma vez que desde meados do segundo semestre de 2024 passamos a observar forte desaceleração das despesas do Governo, que se somaram a retomada do ciclo de alta do Banco Central que prometendo ao menos mais uma alta de 100bps em março, elevando a Selic em 14.25%. O cenário de mercado é de novas altas, o que leva o juro real ex-ante a níveis acima de 10%, patamar muito acima do juro neutro.

Nossas estimativas já mostram desaceleração considerável do PIB no quarto trimestre de 2024, tendência que será ofuscada no primeiro trimestre de 2025 devido a nova safra recorde de Soja, que provavelmente elevará o PIB trimestral para taxas acima de 1%QoQ, após ter ficado perto de zero no final do ano passado.

A execução mais lenta do orçamento nesse começo de ano (que ainda deve contar com algum bloqueio relevante após a aprovação da LOA) tem ajudado a destravar os canais da política monetária, o que resultará em desaceleração mais forte de atividades cíclicas ao longo do primeiro semestre de 2025. Além disso, continuamos observando um desempenho mais positivo do câmbio, com o Real recuando de 6.30 para 5.70.

A melhora do câmbio e a intensificação da colheita da safra de grãos trarão alívio para a inflação de tradables, enquanto a atividade menos aquecida exercerá menor pressão sobre serviços, que deve continuar em patamar elevado, mas não acelerar muito além dos níveis que temos observado ao longo dos últimos 2 anos. Assim, seguimos com nossa projeção de IPCA de 4.8% em 2025, com desaceleração após as leituras mais pressionadas até meados do segundo trimestre.

Com a desaceleração em curso, a maior harmonia entre a política fiscal e monetária e menor pressão inflacionária, acreditamos que o Banco Central deixará a reunião de maio em aberto, e se o cenário continuar evoluindo de forma positiva, o comitê já poderia sinalizar na reunião de maio que deixará a Selic estável em nível bastante contracionista, sendo compatível com a convergência da inflação para perto da meta no horizonte relevante.

O grande risco para esse cenário é uma reação do Governo a piora da popularidade, acionando políticas parafiscais e abandonando o discurso mais moderado defendido pela Fazenda. Apesar dessas ferramentas serem muito mais limitadas atualmente, qualquer sinalização nessa direção terá impacto negativo nos mercados e começamos a ter pequenos sinais de que o governo não está disposto a aceitar uma desaceleração mais forte da economia. Além da discussão da isenção do IR, novas medidas já foram anunciadas recentemente, como a injeção de R\$12 bilhões de recursos do FGTS e a discussão (em tempo inoportuno) sobre o crédito consignado privado.

Do lado político, a aguardada reforma ministerial que tinha potencial de melhorar a articulação e governabilidade também parece ter ficado para trás, principalmente após a nomeação da presidente do PT, Gleisi Hoffmann, para a SRI, assumindo a articulação política, frustrando os planos de membros do Centrão, e algo que provavelmente dificultará ainda mais a agenda do ministro da Fazenda, Fernando Haddad.

Performance do Fundo

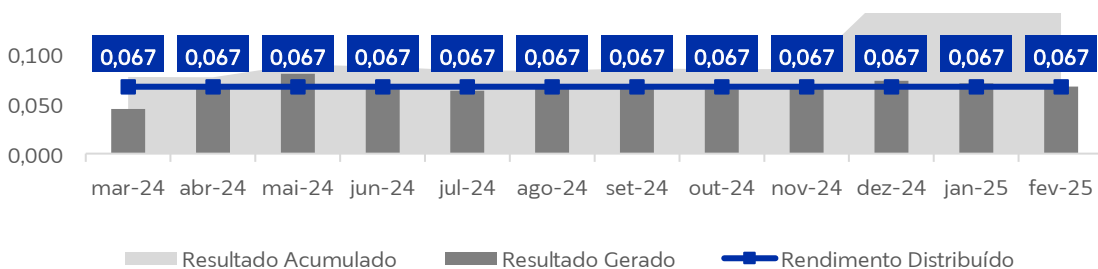
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 1.811 mil, o equivalente a R\$ 0,067/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.359 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -354 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 fevereiro 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\$ 4.577 mil, equivalente a R\$ 0,170/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 25 (R\$ mil)	Fevereiro 25 (R\$/cota)	Acum. 2025 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.359	0,088	0,090	0,090
Resultado Financeiro	-354	-0,013	-0,013	-0,011
Receita Financeira	237	0,009	0,009	0,006
Despesa Financeira	-591	-0,022	-0,022	-0,017
Taxa de Administração	-124	-0,005	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador Gestor	-15 -109	-0,001 -0,004	-0,001 -0,004	-0,001 -0,006
Outras Receitas/Despesas	-69	-0,003	-0,004	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.811	0,067	0,069	0,072
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.811	0,067	0,069	0,074
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,067	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.571	0,170
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	6	0,000
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	4.577	0,170

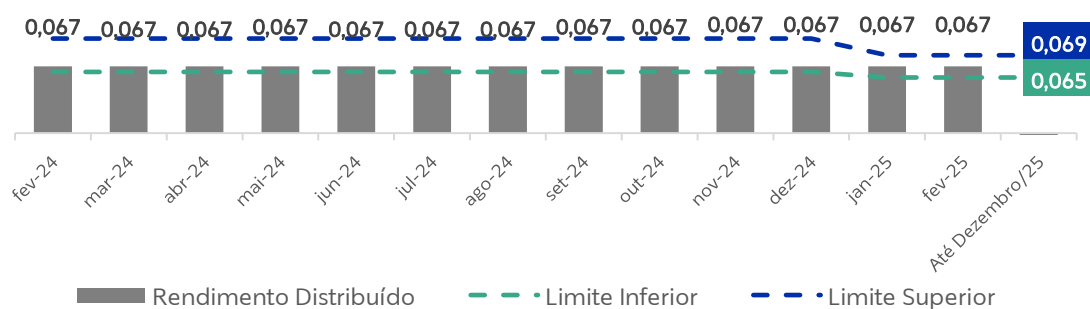
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



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)

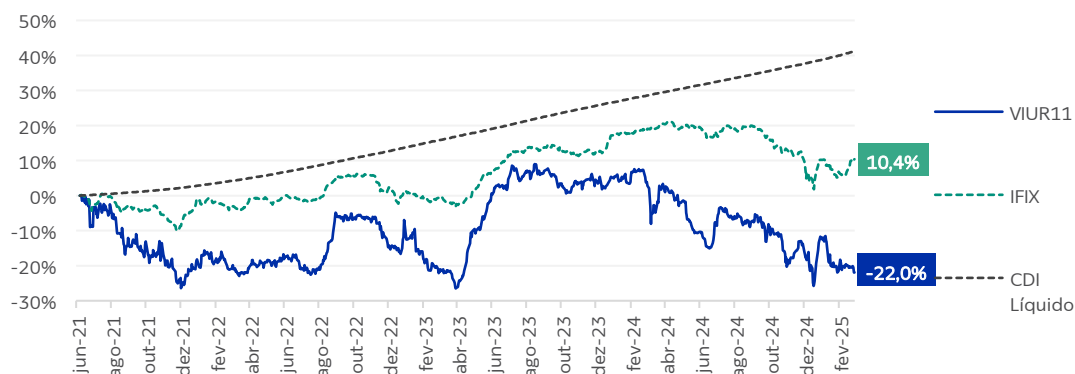


Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 25	Acumulado 2025	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,16	5,88	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,06	5,06	5,06
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	-1,9%	-13,9%	-49,4%
Rendimentos e Outros ²	1,3%	2,3%	27,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,6%	-11,7%	-22,0%
IFIX ³	3,3%	0,2%	10,4%
IBOVESPA ⁴	-2,6%	2,1%	-6,1%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	-1,9%	-13,9%	-49,4%
Rendimentos e Outros	1,3%	2,3%	27,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,6%	-11,7%	-22,0%
CDI Líquido ⁶	0,8%	1,7%	41,2%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 5,06, o que equivale a uma variação de -1,9%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,6% no mês, o equivalente a 4,0 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).

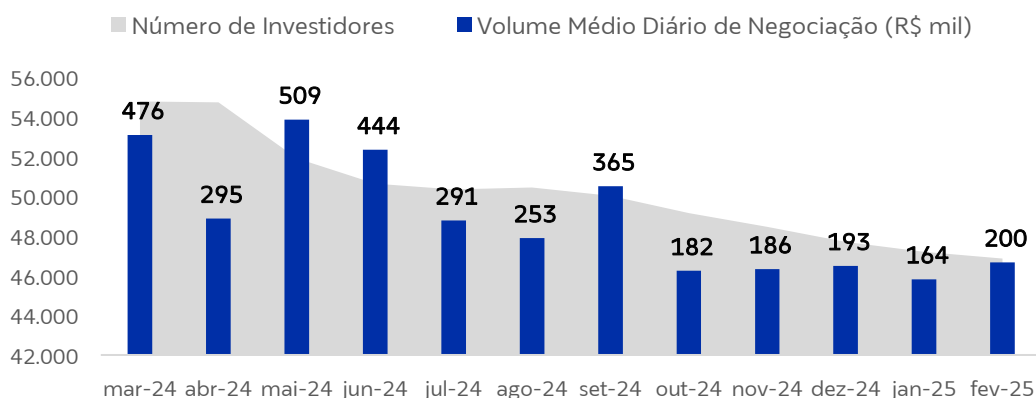
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 25
Valor de Mercado (R\$ mil)	138.234
Número de Cotistas	46.867
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	200
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,9%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

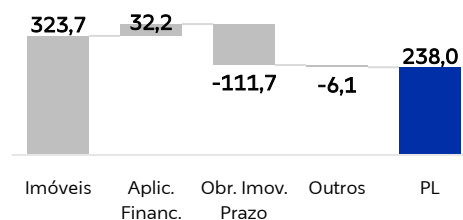
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 46.867 cotistas e um valor de mercado de R\$ 138,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 200 mil que representou um giro equivalente a 2,9% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 238,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 323,7 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 32,2 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	323,7	12,01
Aplicações Financeiras	32,2	1,19
Obrigações Imóveis a Prazo	-111,7	-4,15
A Pagar / Receber	-6,1	-0,23
Patrimônio Líquido	238,0	8,83

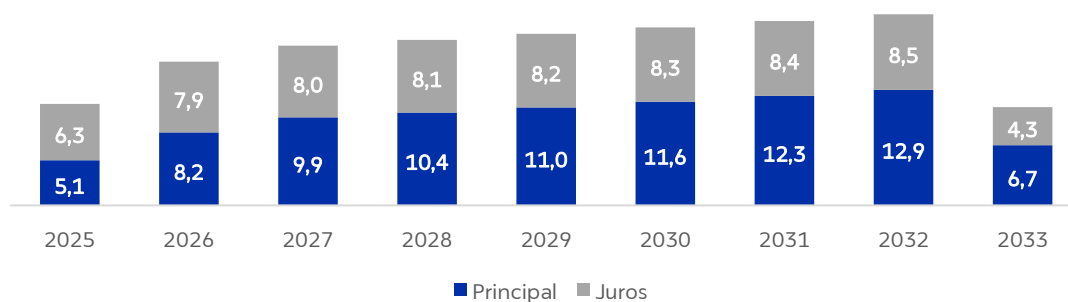


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 111,7 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% ¹	mar/33	109.481	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 fevereiro.

Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24 out-24 nov-24 dez-24 jan-25 fev-25

Taxa de Ocupação Média (%)



fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24 out-24 nov-24 dez-24 jan-25 fev-25

Inadimplência Líquida Média (%)



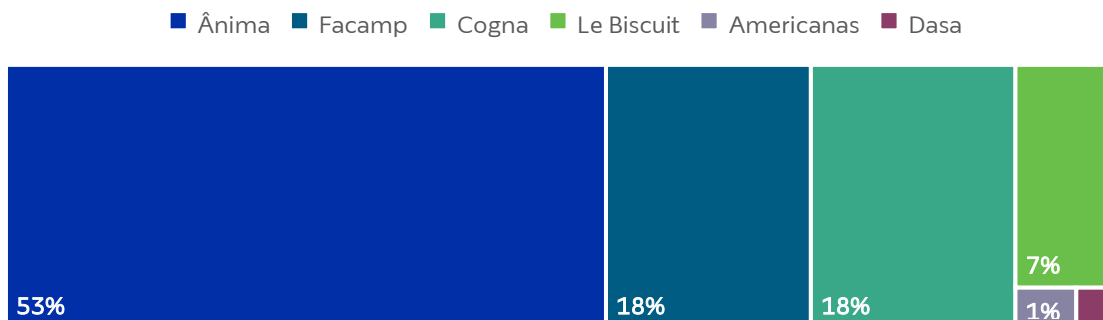
fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24 out-24 nov-24 dez-24 jan-25 fev-25

Portfólio

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

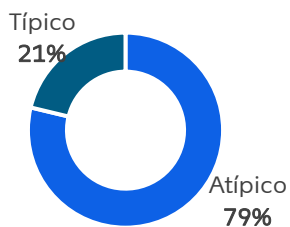
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

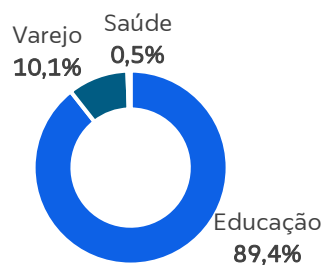


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

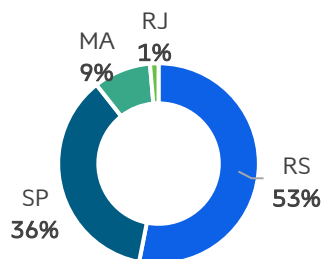
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



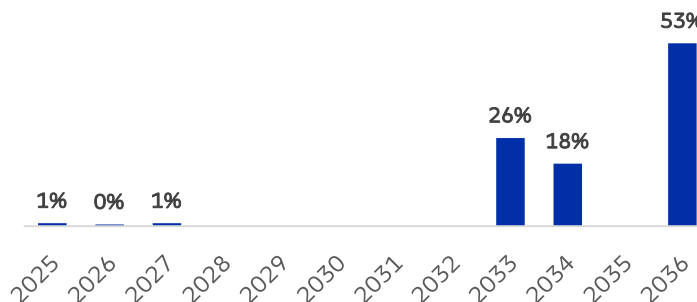
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 9,9 anos e cerca de 97% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹



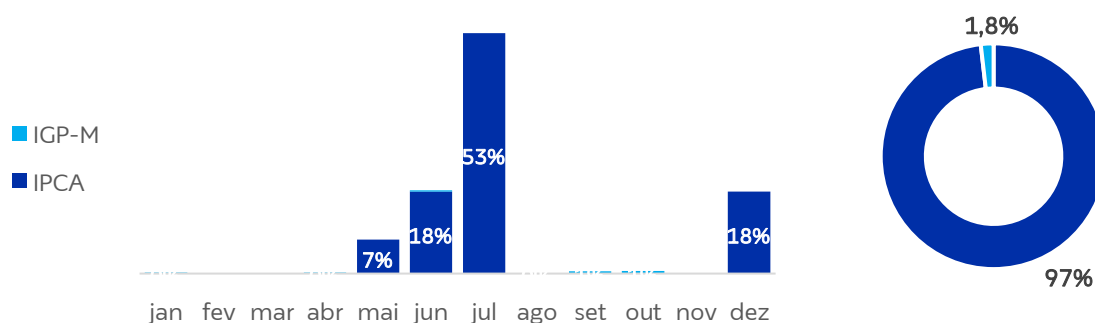
Ano de Vencimento do Contrato



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 [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**