



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2024.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

Sumário

Informações Gerais	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Performance do Fundo	5
Rentabilidade	7
Negociação do Fundo na B3.....	8
Carteira do Fundo.....	9
Indicadores Operacionais	10
Portfólio.....	11



Vinci Fundos
Listados



Cadastre-se
no Mailing



Podcast
Mensal



Portfólio



Linha do
Tempo



Central de
Downloads

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

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 (30-09-24)**
R\$ 6,33
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-24)**
R\$ 8,81
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (30-09-24)**
50.033

Taxa de Administração²

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
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.

Conforme compromisso voluntário estabelecido pelo Gestor no [Prospecto da 1ª Emissão de Cotas \(pág. 81\)](#), nos dois primeiros períodos consecutivos de 12 meses o Gestor não receberá 50% da taxa de administração caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam R\$ 0,6250/cota. Para mais detalhes sobre o mecanismo, favor acessar o Prospecto no link acima.

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

12,6

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro de 2024, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,6% sobre a cota de fechamento do mês.

0,085

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2024 com cerca de R\$ 0,085/cota de resultado acumulado.

8,81

COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de setembro avaliado a R\$ 6,40, o que representa um desconto de 27,3% 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.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Juros nos Estados Unidos para baixo e juros no Brasil para cima. Dá para explicar, mas requer algum trabalho. Nos Estados Unidos o cenário de uma economia inequivocamente mais forte foi ficando para trás. O mercado de trabalho é onde os indicadores aparecem mais fracos. A taxa de desemprego, que chegou a apenas 3,4% no seu mínimo, já subiu para 4,2%. É um valor ainda baixo, mas como o desemprego é uma variável muito inercial, é bem provável que siga subindo nos próximos meses. O Fed quer cortar o “mal” pela raiz, e anunciou que “não planeja nem desejar qualquer piora adicional no mercado de trabalho”.

Mas o principal mandato do Fed não é a inflação? Sim, mas os sinais nessa seara são bons para o médio prazo. Todos os indicadores estão em queda: CPI total, Núcleo do CPI, Núcleo de Serviços, Preços ao produtor e o famoso Núcleo do PCE (deflator implícito do PIB) que é a medida que determina a meta de 2% do Fed. É bem provável que o componente de aluguel, que tem um peso bem importante nos índices de inflação, continue caindo nos próximos seis meses pelo menos. Isso porque a amostra que entra na medida de inflação é composta de contratos de aluguéis novos e velhos – e os aluguéis novos estão mostrando uma pequena deflação. Na medida em que a amostra vai mudando, os contratos antigos vão vencendo e sendo renovados com menores reajustes. Com o passar do tempo o componente de inflação de aluguéis ainda deve pressionar para baixo os diversos indicadores de inflação nos Estados Unidos.

Temos então um céu de brigadeiro? Inflação sob controle e a possibilidade de focar exclusivamente no emprego? Não é bem assim, os Estados Unidos têm um “problema bom”. A economia segue crescendo forte. O PIB esperado pelo mercado para o ano de 2024 ainda é 2,5% e para o próximo ano, 1,7%. Por isso no último dia de setembro Jay Powell comunicou ao mercado “que não tem pressa”. Com uma economia robusta e com uma inflação bem ancorada em 2% uma queda mais lenta num ritmo de 25 pontos base por reunião parece ser mais adequada. O que pode fazer o Fed mudar de opinião e manter o ritmo de 50 pontos base de queda? Com certeza uma piora significativa do mercado de trabalho. Esperamos um enfraquecimento progressivo, mas não uma deterioração acelerada que justifique uma queda de juros em ritmo acelerado.

Nesse contexto, numa aparente contradição, o Brasil sobe a taxa de juros. Já discutimos esse fato previsível no último relatório mensal. Trata-se do cenário em que o Banco Central está com o pé no freio (juros reais de um ano entre 7 e 8% desde 2022 não pode ser considerado uma política monetária expansionista), mas o Tesouro Nacional com o pé no acelerador (o gasto do governo central subiu de cerca de 18% do PIB no início de 2023 para 20,4% do PIB dois meses atrás). A política monetária parece não fazer efeito, mas a culpa da atividade muito acelerada foi da enorme injeção de adrenalina da política fiscal. Felizmente, nos parece que o impulso fiscal deverá ser neutro no terceiro trimestre e negativo no quarto trimestre. O gasto do governo que chegou a atingir 20,4% do PIB no meio do ano já se reduziu para 20,2% do PIB no último mês e esperamos que siga caindo até 19,4% do PIB em dezembro. Adicionalmente a arrecadação de impostos vem crescendo, em termos reais, três vezes mais do que o crescimento do PIB. O crescimento do PIB anual está em 3,3% e o último número de arrecadação mostra um crescimento de mais de 12% real. Com isso, esperamos que o total da arrecadação salte para próximo de 19% do PIB no final do ano. Com a contração de gastos como proporção do PIB e com o aumento de arrecadação, esperamos uma queda forte do estímulo fiscal no quarto trimestre.

Nesse contexto, imaginamos que o caminho do Brasil rumo a um novo equilíbrio vai ser dar em parte pelo impulso fiscal negativo e uma parte pequena pelo aumento adicional das taxas de juros. Por isso imaginamos que o ciclo de altas de juros será modesto, num total de três altas de 25 pontos base – uma ponte para esperar o efeito da contração fiscal. Para o ano que vem, imaginamos um cenário onde o Tesouro Nacional mantenha o pé fora do acelerador, o que poderá permitir o Banco Central tirar o pé do freio. Se nossa hipótese estiver correta, e muitos acham que não está, poderemos ver o início de uma queda de juros em meados de 2025.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

Performance do Fundo

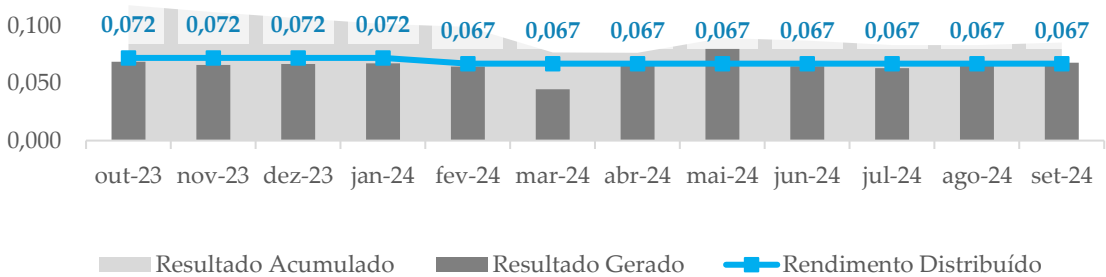
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 1.868 mil, o equivalente a R\$ 0,069/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.554 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -546 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 setembro 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\$ 2.301 mil, equivalente a R\$ 0,085/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 24 (R\$ mil)	Setembro 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.554	0,095	0,093	0,090
Resultado Financeiro	-546	-0,020	-0,020	-0,010
Receita Financeira	34	0,001	0,001	0,006
Despesa Financeira	-580	-0,022	-0,021	-0,016
Taxa de Administração	-146	-0,005	-0,006	-0,006
Administrador e Escriturador	-15	-0,001	-0,000	-0,001
Gestor	-132	-0,005	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-37	-0,001	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.824	0,068	0,065	0,072
Resultado Não Recorrente	44	0,002	0,000	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.868	0,069	0,065	0,072
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,068	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.238	0,083
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	63	0,002
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.301	0,085

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

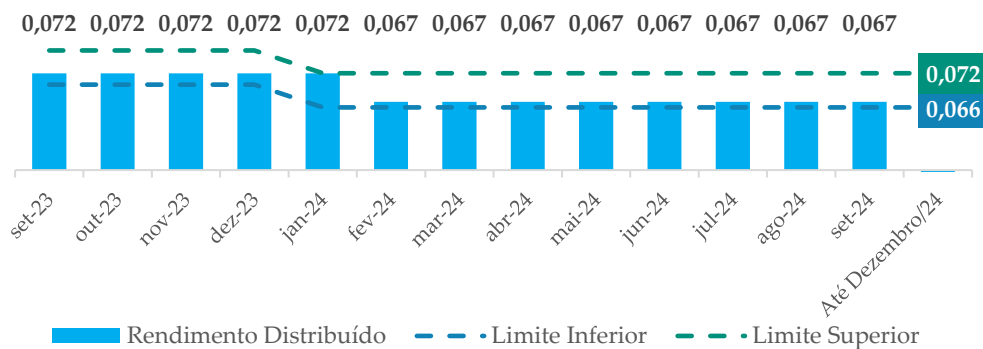
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

Estimativa de Rendimentos

Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até dezembro/24 se situe entre R\$ 0,072 e R\$ 0,066/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)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

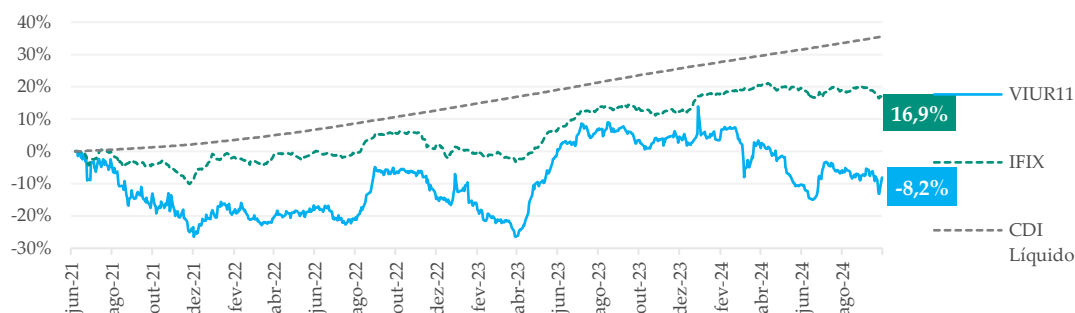
SETEMBRO 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 24	Acumulado 2024	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	6,44	7,93	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	6,33	6,33	6,33
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-1,7%	-20,1%	-36,7%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	7,3%	28,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,7%	-12,8%	-8,2%
IFIX ³	-2,6%	-0,2%	16,9%
IBOVESPA ⁴	-3,1%	-1,8%	0,8%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-1,7%	-20,1%	-36,7%
Rendimentos e Outros	1,0%	7,3%	28,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,7%	-12,8%	-8,2%
CDI Líquido ⁶	0,7%	6,8%	35,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 6,33, o que equivale a uma variação de -1,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,7% no mês, o equivalente a 1,9 ponto percentual 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.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

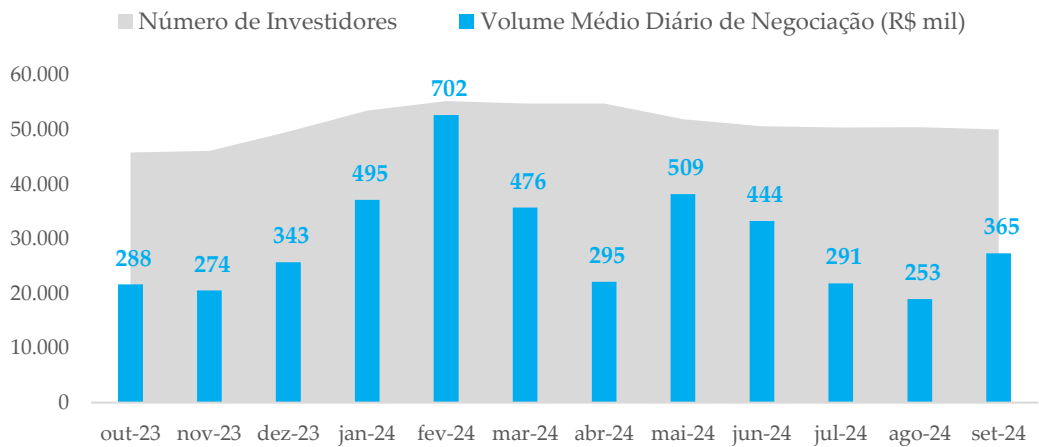
SETEMBRO 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	172.456
Número de Cotistas	50.033
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	365
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 50.033 cotistas e um valor de mercado de R\$ 172,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 365 mil que representou um giro equivalente a 4,6% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

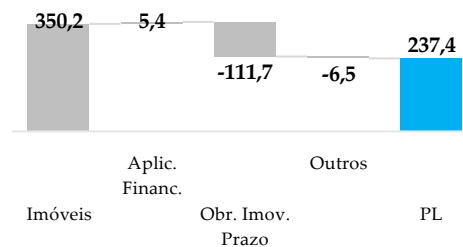
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 237,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 5,4 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata. No mês de setembro, o Fundo realizou uma nova antecipação da parcela retida no âmbito da aquisição do imóvel FACAMP, o valor retido passa a ser de R\$ 3,2 milhões.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,2	13,00
Aplicações Financeiras	5,4	0,20
Obrigações Imóveis a Prazo	-111,7	-4,15
A Pagar / Receber	-6,5	-0,24
Patrimônio Líquido	237,4	8,81

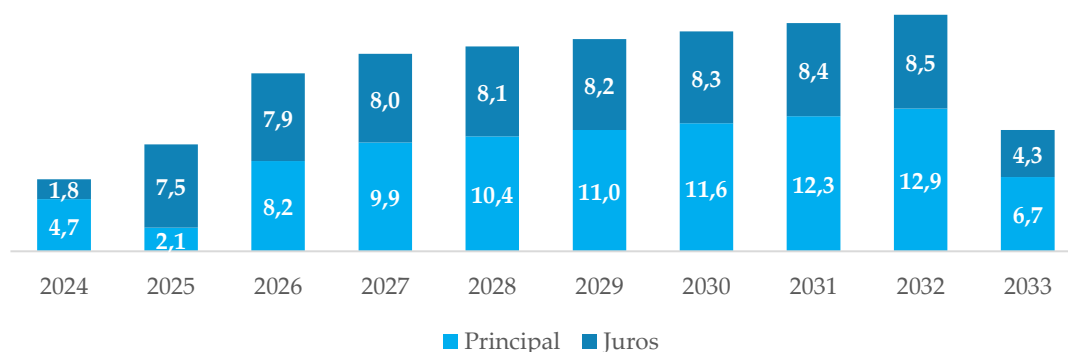


Fonte: Administrador

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%3	mar/33	108.488	97%
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	2.500	2%
FACAMP	n.a.	n.a.	jan/23	732	1%

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (Próximos 10 anos) (R\$ MM)²



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

Indicadores Operacionais

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

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



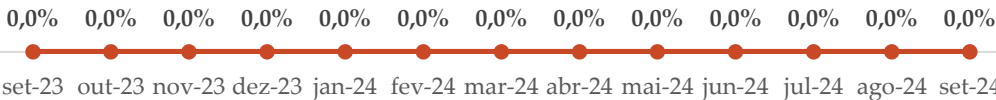
set-23 out-23 nov-23 dez-23 jan-24 fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24

Taxa de Ocupação Média (%)



set-23 out-23 nov-23 dez-23 jan-24 fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24

Inadimplência Líquida Média (%)



set-23 out-23 nov-23 dez-23 jan-24 fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

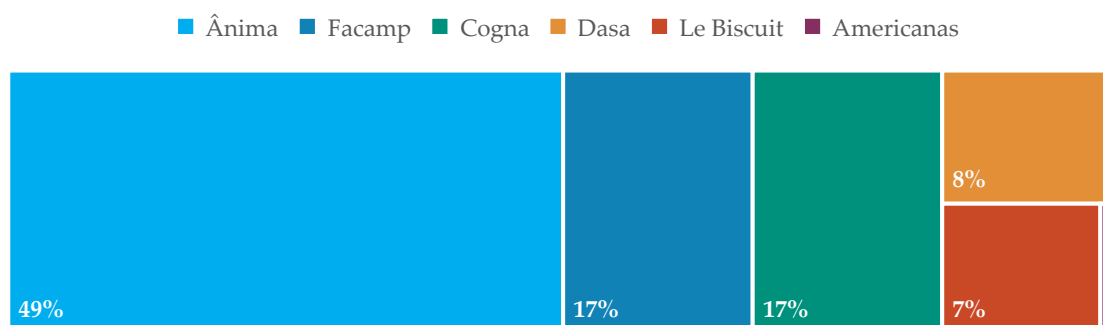
SETEMBRO 2024

Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 95,5 mil m² de ABL próprio.

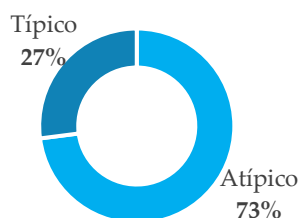
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

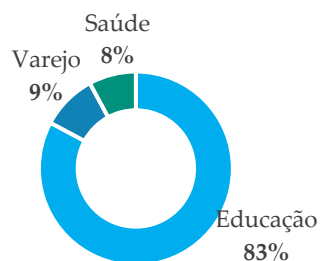


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

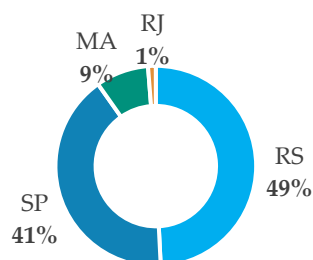
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

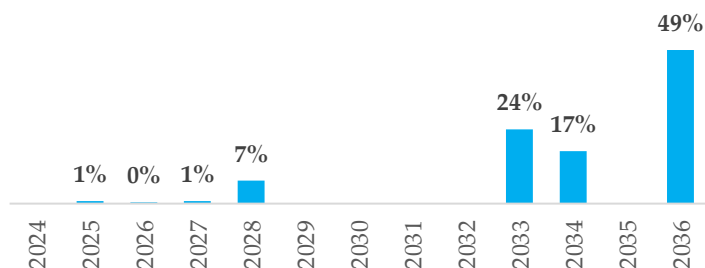
SETEMBRO 2024

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,9 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

WAULT¹

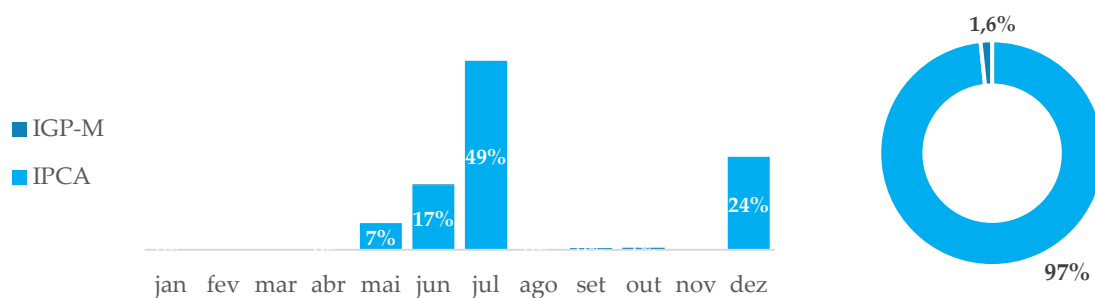
Ano de Vencimento do Contrato



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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024



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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024



São Paulo – 3 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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024



São Paulo – 3 Imóveis

Laboratório Alta Vila Olímpia

Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1.200, Vila Olímpia, São Paulo – SP



Área Construída	1.091 m ²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	100%
Locatário(s)	Laboratório Alta (DASA S.A.)
Segmento	Saúde
Tipo de Contrato	Típico

Maranhão – 1 Imóvel

Grande Center

Rua Oswaldo Cruz (Rua Grande), 415, Centro, São Luis – MA



Área Construída	7.500 m ²
Área Bruta Locável	5.937 m ²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	49%
Locatário(s)	Le Biscuit, Cacau Show, Ortoplan, etc
Segmento	Varejo
Tipo de Contrato	Atípico

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024



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	

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2024

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.

**RIO DE JANEIRO**

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

SÃO PAULO

55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277 – 14º andar
Jardim Paulistano - 01452-000

55 16 2101 4641 | Ribeirão Preto
Av. Presidente Vargas, 2.121 – Sala 106
Jardim América - 14020-260

RECIFE

55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

NOVA YORK

1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
10017