VINCI COMPASS

Vinci Imóveis Urbanos FII

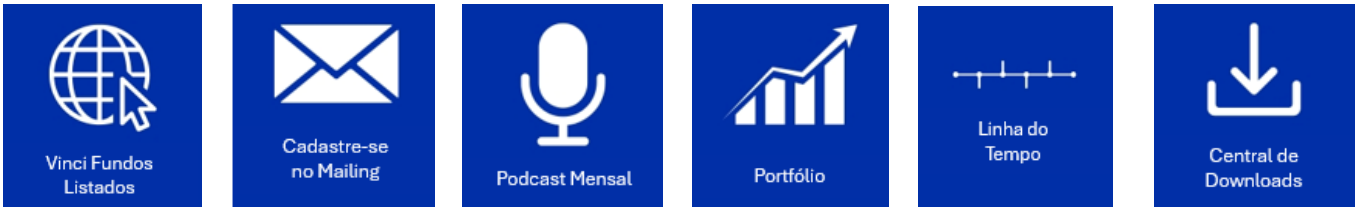
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro de 2024.

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



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$ 5,81

Valor Patrimonial da Cota (29-11-24)
R$ 8,90

Quantidade de Cotas
26.946.220

Número de Cotistas (29-11-24)
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

13,7

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 13,7% sobre a cota de fechamento do mês.

0,085

RESULTADO ACUMULADO (R$/COTA)

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

3,5

VENDA DO LABORATÓRIO ALTA

Em caso de efetivação da venda do Laboratório alta, a operação irá gerar 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

A eleição de Donald Trump trouxe mudanças significativas ao cenário macroeconômico global, especialmente na curva de juros e no dólar americano. Apesar do receio inicial de uma elevação persistente dos juros longos (em função da possibilidade de um déficit fiscal mais elevado no futuro), a nomeação de Scott Bessent como um dos principais estrategistas econômicos trouxe estabilidade. Seu plano "3-3-3" prevê metas ambiciosas: crescimento de 3% do PIB, aumento da produção de petróleo em 3 milhões de barris ou equivalente por dia e redução do déficit fiscal para 3% do PIB até o final do mandato de Trump. A queda do déficit seria efetivada via corte de gastos do governo – que historicamente se situava em torno de 20% do PIB e hoje se encontra acima de 23% do PIB. Esse conjunto de políticas sinaliza um compromisso com o crescimento sustentável e o equilíbrio fiscal, fatores que acalmaram os mercados.

Entre os efeitos mais imediatos da política econômica de Trump está a apreciação do dólar. As tarifas impostas às importações devem enfraquecer as moedas dos países afetados, gerando uma valorização relativa da moeda americana. Além disso, o "otimismo ideológico" impulsionado pela eleição deve aumentar o investimento. O crescimento atual já é forte. As projeções de crescimento do PIB dos EUA para 2024 foram revisadas para 2,7%, acima dos 2,5% registrados em 2023. Esse crescimento acima do potencial americano reduz a probabilidade de cortes significativos nas taxas de juros pelo Federal Reserve no próximo ano, contrariando algumas expectativas do mercado.

No Brasil, o cenário econômico é marcado por desafios internos significativos, principalmente devido à inflação elevada e a um desequilíbrio fiscal crescente desde 2023. A pressão inflacionária é reflexo de um crescimento acima do potencial em anos recentes, agravado por gastos governamentais excessivos no último ano. Para enfrentar essa situação, o país tem dois caminhos principais a seguir: ou a elevação das taxas de juros (SELIC) ou a redução dos gastos públicos. No entanto, a implementação de um ajuste combinado entre as duas medidas, inicialmente esperado, parece cada vez menos provável. A divulgação de um pacote fiscal recente sinalizou que o governo não pretende fazer cortes profundos nos gastos públicos. Essa decisão transfere quase toda a responsabilidade pelo ajuste econômico para a política monetária. Consequentemente, as taxas de juros precisarão subir mais e permanecer elevadas por mais tempo do que o previsto, a fim de conter a demanda agregada e trazer a inflação de volta ao centro da meta. Essa dependência maior da política monetária também eleva o custo econômico do ajuste, impactando o crescimento de médio prazo.

Mesmo com a inflação acima do teto da meta de 4,5%, acreditamos que o comprometimento com a estabilidade de preços por parte do Banco Central permaneça. A mudança na direção do Banco Central, prevista para janeiro de 2025, não deve alterar a postura em relação à meta de inflação. Para os investidores, o cenário requer cautela e estratégias ajustadas às condições econômicas muito voláteis. No Brasil, a atratividade da renda fixa se mantém alta devido às taxas de juros elevadas. Mas, por outro lado, o mercado de ativos em geral, como bolsa por exemplo, está bastante depreciado, gerando oportunidades para investidores com horizonte de investimento mais longo.

Assinatura de Compromisso para Venda do Imóvel Laboratório Alta, Localizado na Vila Olímpia, São Paulo

Conforme divulgado por meio de fato relevante em novembro, foi assinado o compromisso para a 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 representa 7,4% da receita imobiliária do fundo. O valor total da transação é de R$ 29 milhões, sendo R$ 2,9 milhões já pagos a título de sinal e R$ 26,1 milhões a serem pagos concomitantemente à Escritura Definitiva, com a transação sujeita à diligência, com previsão de conclusão nas próximas semanas.

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. Manteremos esta seção atualizada com quaisquer novos andamentos relevantes deste processo.

Embora o compromisso de venda tenha sido assinado, o ativo ainda está incluído nos dados apresentados neste relatório, uma vez que o portfólio contará com a sua presença até a data da venda.

Performance do Fundo

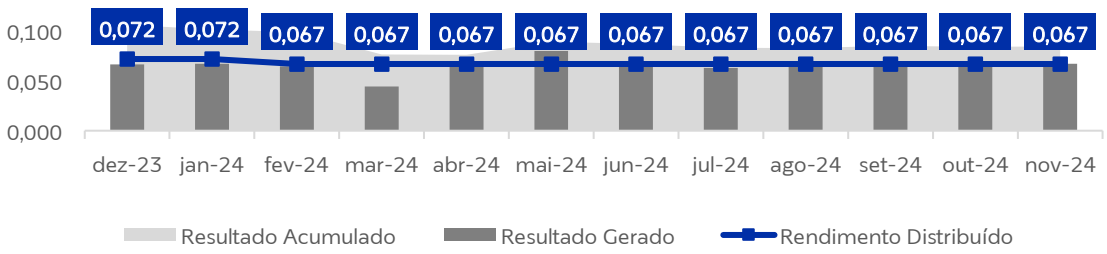
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em novembro foi de R$ 1.814 mil, o equivalente a R$ 0,067/cota. A receita dos imóveis totalizou R$ 2.560 mil e o resultado financeiro foi de R$ -547 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 novembro 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$ 2.281 mil, equivalente a R$ 0,085/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 24 (R$ mil)	Novembro 24 (R$/cota)	Acum. 2024 (R$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.560	0,095	0,093	0,090
Resultado Financeiro	-547	-0,020	-0,020	-0,011
Receita Financeira	35	0,001	0,001	0,006
Despesa Financeira	-582	-0,022	-0,021	-0,017
Taxa de Administração	-142	-0,005	-0,006	-0,006
Administrador e Escriturador	-15	-0,001	-0,000	-0,001
Gestor	-128	-0,005	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-57	-0,002	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	**1.814**	**0,067**	**0,065**	**0,072**
Resultado Não Recorrente	-	-	0,000	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	**1.814**	**0,067**	**0,065**	**0,072**
Rendimentos a serem distribuídos	**1.805**	**0,067**	**0,067**	**0,070**

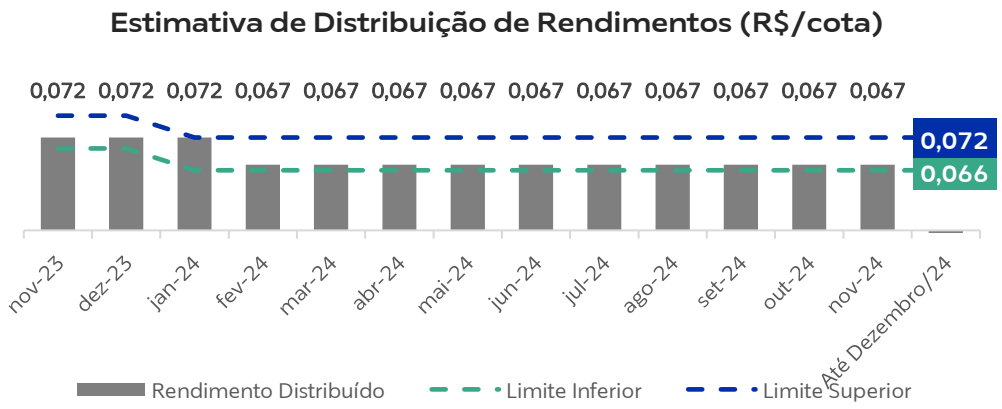
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	**2.273**	**0,084**
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	9	0,000
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	**2.281**	**0,085**

Histórico de Distribuição (R$/cota)



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.**



Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 24	Acumulado 2024	Desde o IPO - 1ª emissão[7]
Valor da Cota de Referência Inicial	5,60	7,93	10,00
Valor da Cota Final Ajustada [1]	5,81	5,81	5,81
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	3,8%	-26,7%	-41,9%
Rendimentos e Outros [2]	1,2%	8,6%	28,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	**4,9%**	**-18,1%**	**-13,7%**
IFIX[3]	-2,1%	-5,3%	11,0%
IBOVESPA [4]	-3,1%	-6,3%	-3,9%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	3,0%	-26,7%	-41,9%
Rendimentos e Outros	1,2%	8,6%	28,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo [5]	**4,2%**	**-18,1%**	**-13,7%**
CDI Líquido [6]	0,7%	8,4%	37,6%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro avaliada na B3 a R$ 5,81, o que equivale a uma variação de 3,8%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 4,9% no mês, o equivalente a 7,1 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

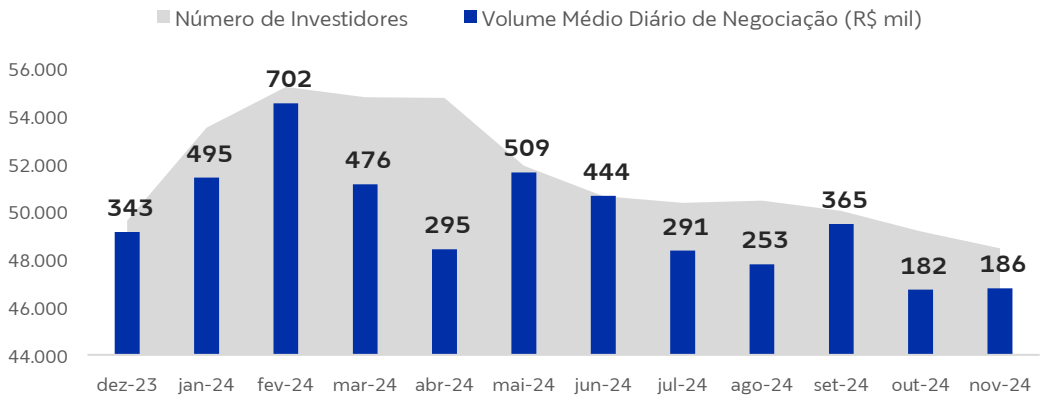
1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.
2 Considera os rendimentos declarados no período
3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.
4 Índice que mede o desempenho médio 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	Novembro 24
Valor de Mercado (R$ mil)	158.444
Número de Cotistas	48.461
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R$ mil)	186
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de novembro com 48.461 cotistas e um valor de mercado de R$ 158,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R$ 186 mil que representou um giro equivalente a 2,3% das cotas do Fundo.

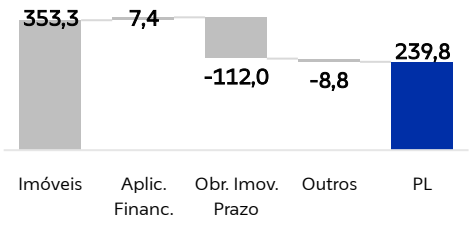


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R$ 239,8 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R$ 353,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R$ 7,4 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfolio	R$ MM	R$/cota
Imóveis	353,3	13,11
Aplicações Financeiras	7,4	0,27
Obrigações Imóveis a Prazo	-112,0	-4,16
A Pagar / Receber	-8,8	-0,33
Patrimônio Líquido	**239,8**	**8,90**

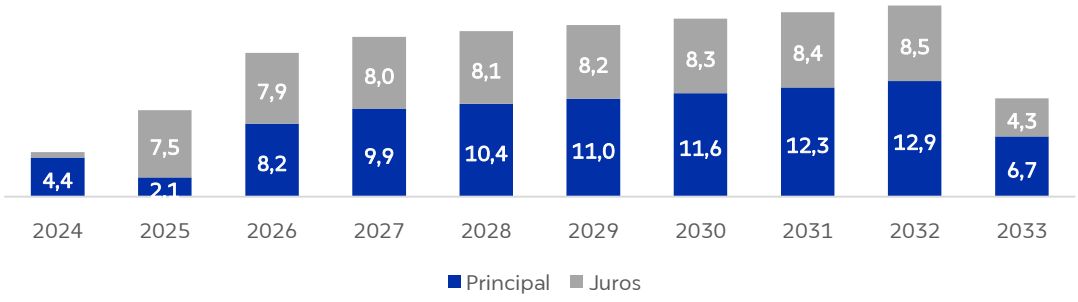
Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R$ 112,0 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	108.791	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]

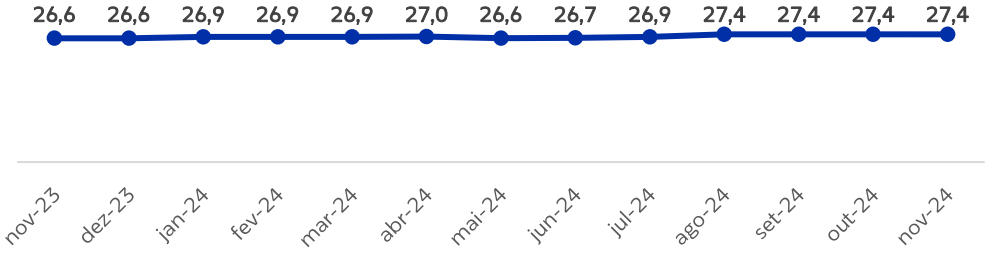


[1] O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

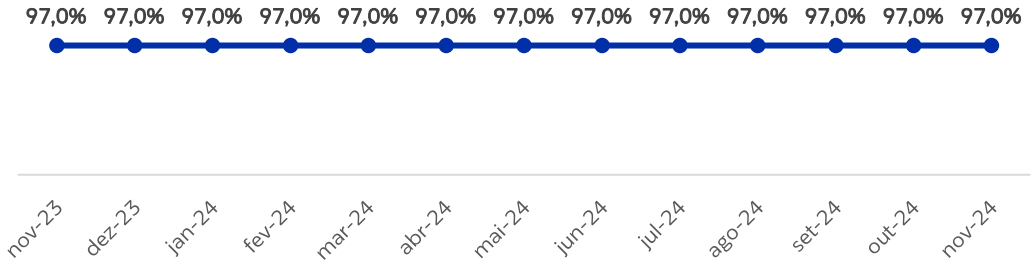
Indicadores Operacionais

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

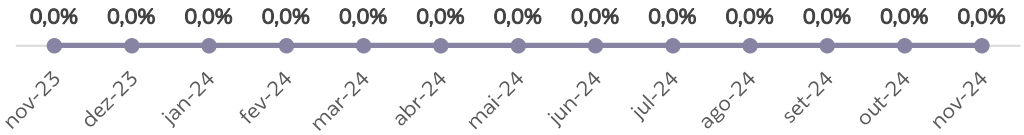
Aluguel Médio/m2 (R$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

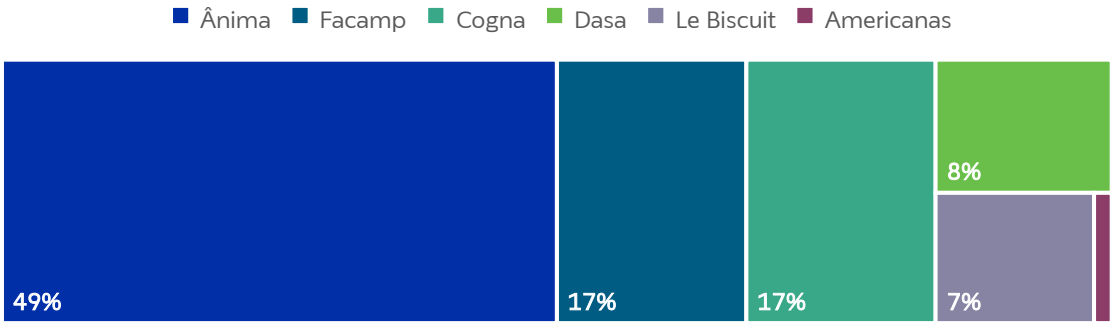


Portfólio

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

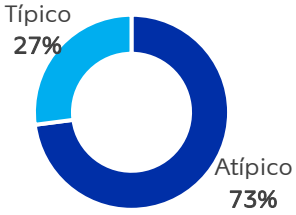
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

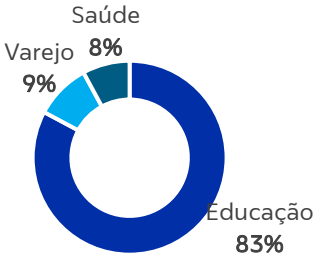


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

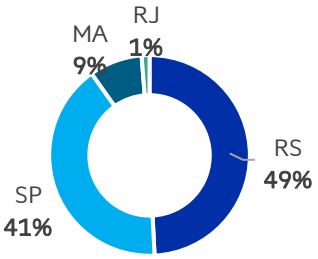
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



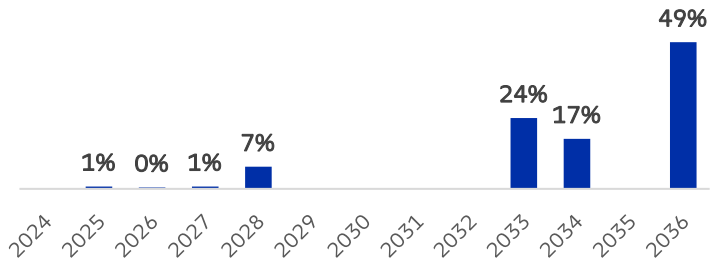
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)[2] de 9,7 anos e cerca de 90% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT[1]

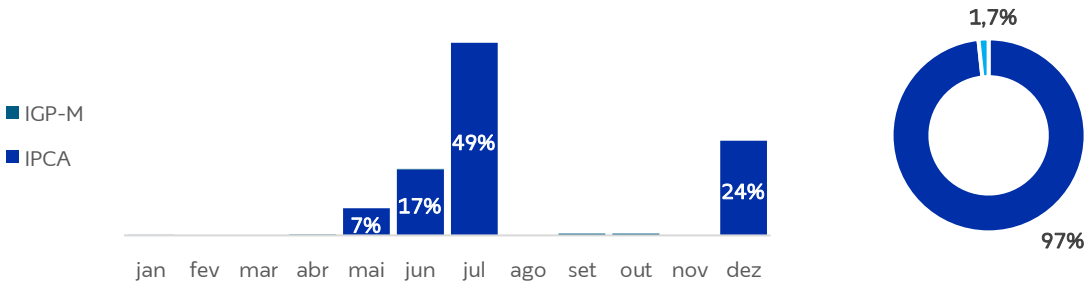
9,7
anos

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 – 3 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

São Paulo – 3 Imóveis

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

Área Construída	1.091 m²
% 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 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