



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 outubro de 2024.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2024

Sumário

Informações Gerais.....	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



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

OUTUBRO 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 (31-10-24)**
R\$ 5,60
- **Valor Patrimonial da Cota (31-10-24)**
R\$ 8,80
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (31-10-24)**
49.164

- **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

14,2% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro de 2024, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,2% sobre a cota de fechamento do mês.

0,084 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)
O Fundo encerrou o mês de outubro de 2024 com cerca de R\$ 0,084/cota de resultado acumulado.

0,80 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de outubro avaliado a R\$ 5,60 o que representa um desconto de 36,4% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 8,80.

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

OUTUBRO 2024

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Um dos destaques do mês de outubro foi a forte elevação das taxas de juros longas americanas. O mês iniciou com uma taxa de 3,70% e encerrou com 4,38%. Na medida em que as probabilidades de mercado foram indicando uma vitória mais provável de Trump, os “Trump Trades” foram ganhando força. O primeiro deles é o dólar americano forte. Recentemente numa reunião aberta em Washington DC o provável futuro Secretário do Tesouro Americano em caso de vitória de Trump, Scott Bessent, disse que o cenário de dólar forte é bem provável. Trump de fato deve anunciar um aumento nas tarifas nos produtos estrangeiros que desejem entrar no mercado americano. Esse anúncio deve provocar uma desvalorização das moedas dos países que exportam para os EUA (a fim de minimizar o efeito das tarifas), o que deve levar a um dólar forte. Países como China e México, que tem um saldo comercial muito expressivo com os EUA devem ser os mais afetados. Porém, os demais países também devem acompanhar parcialmente as desvalorizações das moedas da China, México. Em resumo, essa política pode provocar uma desvalorização do Real – apesar do fluxo cambial ainda positivo em 2024 de cerca de USD 10 bilhões, da desvalorização recente e do elevado diferencial de juros que deve seguir aumentando nos próximos meses.

O outro “Trump Trade”, o aumento das taxas de juros longas com que começamos essa carta, foi apontado por Scott Bessent como equivocado. Segundo ele, a eventual vitória de Trump seria seguida do anúncio do Plano 3-3-3: 3% de crescimento, 3% de déficit fiscal e 3 milhões de barris de petróleo adicionais ao longo do governo Trump. O déficit fiscal, que hoje vem oscilando entre 6 e 7% do PIB, declinaria rumo a 3% do PIB ao longo do governo Trump. Credibilidade de um anúncio desse tipo pode ser um problema (similar ao caso brasileiro) mas ainda assim seria um anúncio na direção oposta a que o mercado tomou no último mês.

De qualquer forma, a perspectiva de juros mais altos e de um dólar americano forte são potenciais problemas para o Brasil que já precifica nos mercados futuros uma forte elevação nas taxas de juros por motivos locais. Os juros reais atualmente no Brasil estão em patamares historicamente elevados – 8,5% a taxa de juros real de um ano e 6,8% para a NTN20 2050. Na nossa visão esse patamar de juros reais aponta para uma política monetária contracionista. Como então explicar a economia tão aquecida e a inflação se afastando da meta? Depois da PEC da Transição em 2023, os gastos do governo federal saltaram de 18% do PIB para 20,5% do PIB em pouco mais de um ano. Com o fim da PEC da transição, que permitia um gasto adicional por apenas um ano, os gastos do governo federal devem encerrar o ano de 2024 em 19,4% do PIB – isso apenas em função da execução do orçamento, sem depender de nenhum pacote adicional de corte de gastos. Considerando apenas o crescimento do gasto do governo executado, esse valor chegou a um crescimento anual de dois dígitos no primeiro semestre deste ano e já se encontra em valores negativos em setembro de 2024. Com essa combinação de juros altos e redução significativa do impulso fiscal (ao ponto de se tornar negativo nos últimos dois meses) esperamos uma desaceleração forte do crescimento no terceiro trimestre deste ano. Enquanto o PIB cresceu +1,4% no segundo trimestre contra o trimestre anterior, esperamos uma queda do crescimento para apenas 0,5% no terceiro trimestre contra o segundo trimestre do ano (apesar de um forte carrego estatístico vindo do crescimento forte do trimestre anterior). A maior parte dos dados da indústria, serviços de comércio do terceiro trimestre já foram divulgados. Adicionalmente, a arrecadação de impostos vem crescendo em termos reais. Enquanto o último dado do PIB aponta para um crescimento real de 3,3% ano contra ano, a arrecadação de impostos vem crescendo em termos reais +12,3% ano contra ano – ou seja, mais de três vezes o crescimento do PIB. Isso também é um fator adicional de retração do impulso fiscal.

Em resumo, é possível que nem todo o ajuste de frear a atividade para reduzir a inflação tenha que ser feito pela política monetária – como indicam os preços de mercado no momento. Parte do

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2024

trabalho já vem sendo feito pela política fiscal observada – sem os pacotes adicionais que podem ou não vir a ser anunciados. Acreditamos o mercado passará a considerar essa possibilidade quando forem divulgados os números de crescimento, no final do mês de novembro. Até lá teremos que digerir ainda os impactos da eleição americana.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2024

Performance do Fundo

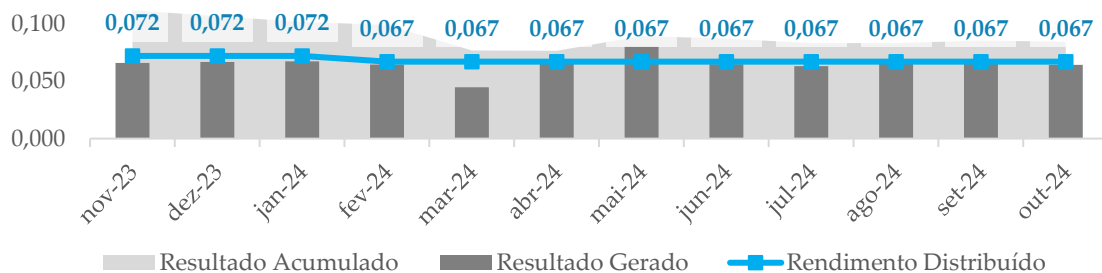
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 1.777 mil, o equivalente a R\$ 0,066/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.458 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 outubro 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\$ 2.273 mil, equivalente a R\$ 0,084/cota.

Resultado do Fundo	Outubro 24 (R\$ mil)	Outubro 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.458	0,091	0,093	0,090
Resultado Financeiro	-547	-0,020	-0,020	-0,010
Receita Financeira	33	0,001	0,001	0,006
Despesa Financeira	-580	-0,022	-0,021	-0,017
Taxa de Administração	-137	-0,005	-0,006	-0,006
Administrador e Escriturador	-15	-0,001	-0,000	-0,001
Gestor	-122	-0,005	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-42	-0,002	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.733	0,064	0,065	0,072
Resultado Não Recorrente	44	0,002	0,000	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.777	0,066	0,065	0,072
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,068	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.301	0,085
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-28	-0,001
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.273	0,084

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

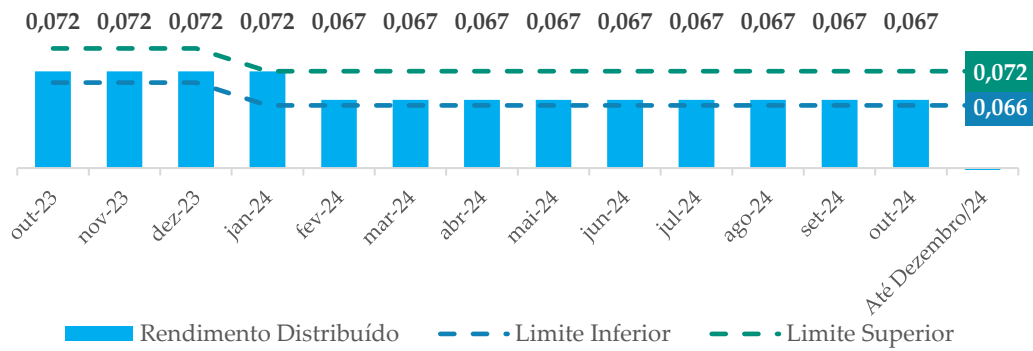
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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

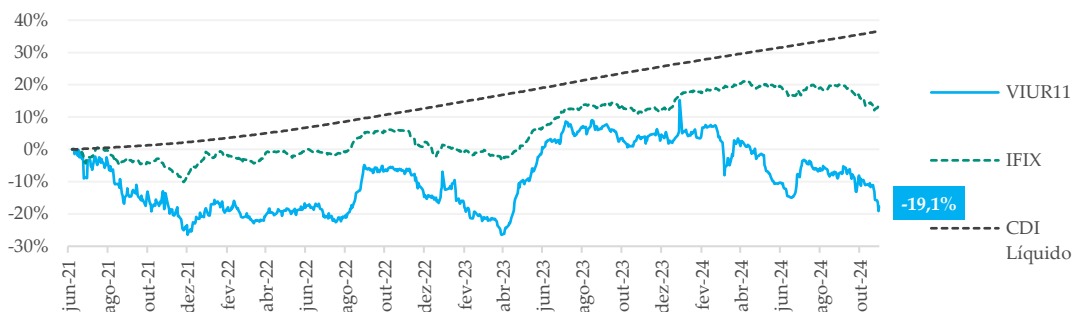
OUTUBRO 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 24	Acumulado 2024	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	6,33	7,93	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,60	5,60	5,60
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-11,5%	-29,3%	-44,0%
Rendimentos e Outros ²	1,1%	7,4%	26,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-10,5%	-21,9%	-17,8%
IFIX ³	-3,1%	-3,2%	13,3%
IBOVESPA ⁴	-1,6%	-3,3%	-0,8%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-11,5%	-29,3%	-44,0%
Rendimentos e Outros	1,1%	7,4%	26,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-10,5%	-21,9%	-17,8%
CDI Líquido ⁶	0,8%	7,7%	36,6%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro avaliada na B3 a R\$ 5,60, o que equivale a uma variação de -11,5%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -10,5% no mês, o equivalente a 7,4 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.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

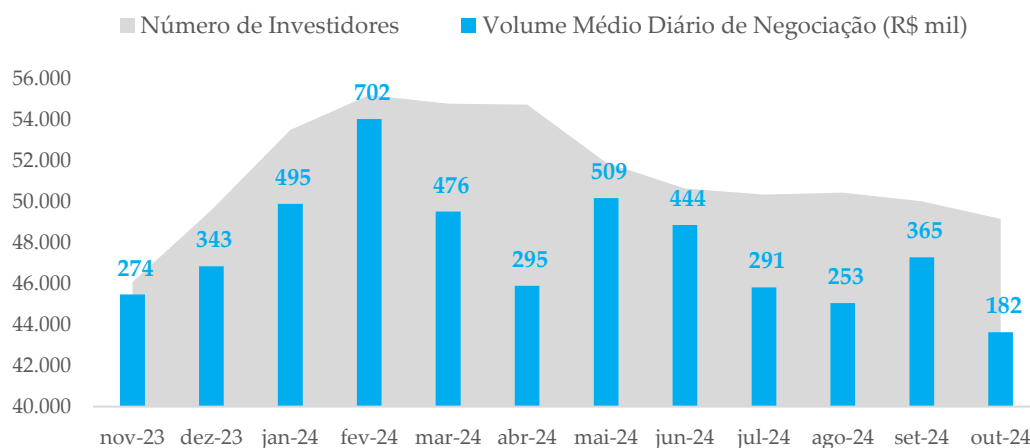
OUTUBRO 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	152.785
Número de Cotistas	49.164
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	182
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 49.164 cotistas e um valor de mercado de R\$ 152,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 182 mil que representou um giro equivalente a 2,6% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

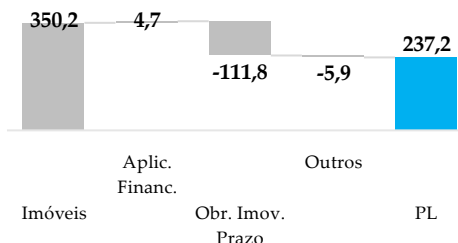
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 237,2 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 4,7 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,2	13,00
Aplicações Financeiras	4,7	0,17
Obrigações Imóveis a Prazo	-111,8	-4,15
A Pagar / Receber	-5,9	-0,22
Patrimônio Líquido	237,2	8,80

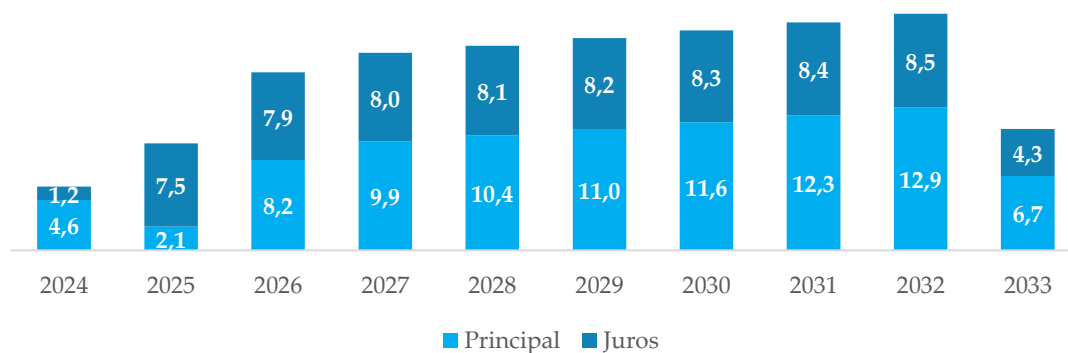


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 111,8 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	<u>21G0093703</u>	IPCA+5,6%3	mar/33	108.547	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

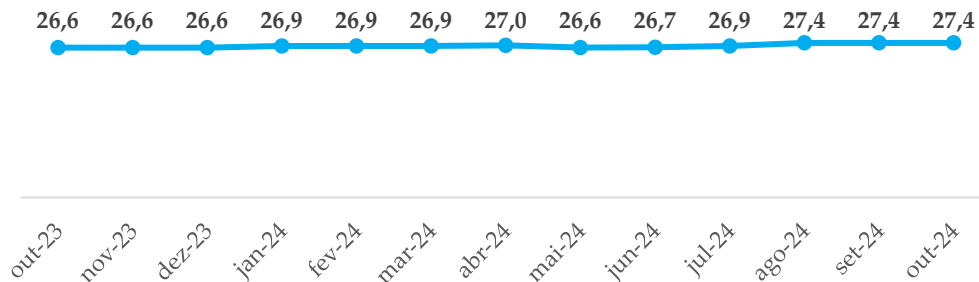
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2024

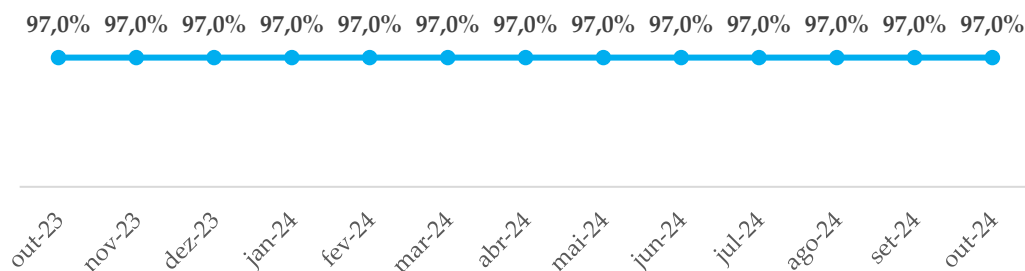
Indicadores Operacionais

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

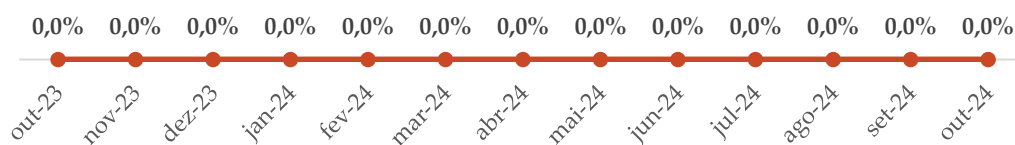
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

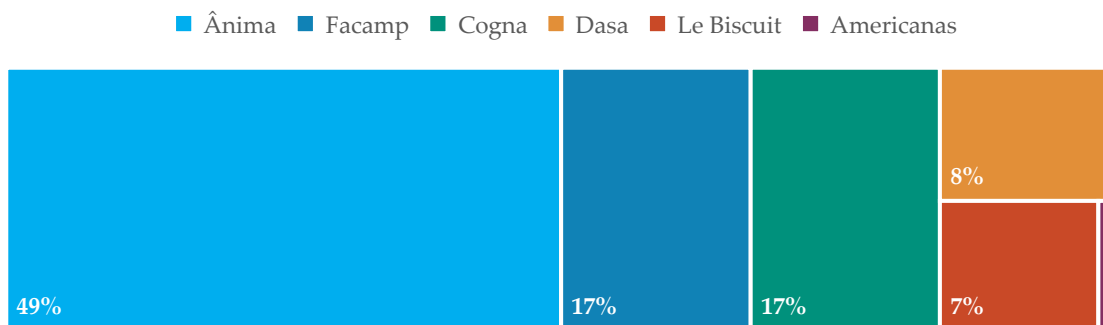
OUTUBRO 2024

Portfólio

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

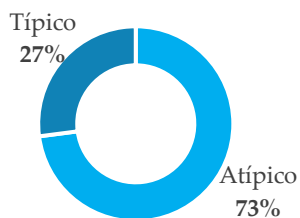
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

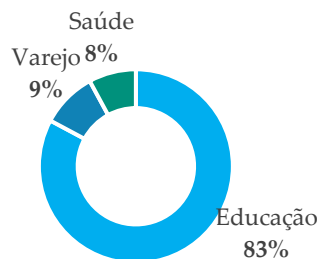


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

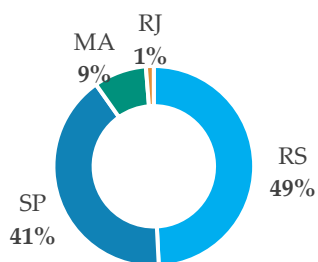
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

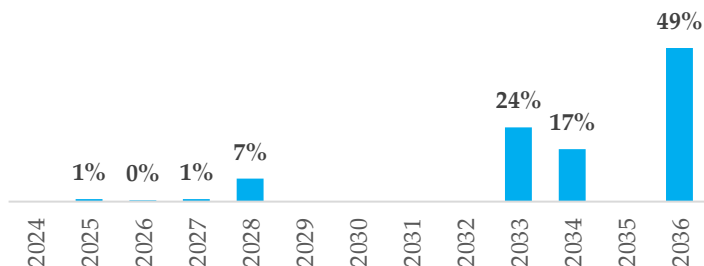
OUTUBRO 2024

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,8 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

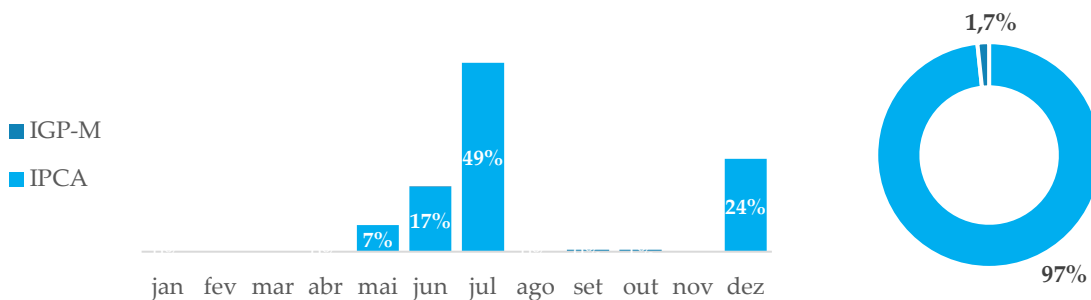
Ano de Vencimento do Contrato



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](#).

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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

OUTUBRO 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

OUTUBRO 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

OUTUBRO 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 m ²
% 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

OUTUBRO 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