



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 agosto de 2024.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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

AGOSTO 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 (30-08-24)**
R\$ 6,44
- **Valor Patrimonial da Cota (30-08-24)**
R\$ 8,81
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (30-08-24)**
50.453

- **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

12,4 **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO**
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto de 2024, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,4% sobre a cota de fechamento do mês.

0,083 **RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)**
O Fundo encerrou o mês de agosto de 2024 com cerca de R\$ 0,083/cota de resultado acumulado.

8,81 **COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)**
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de agosto avaliado a R\$ 6,51, o que representa um desconto de 26,1% 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

AGOSTO 2024

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Um pé no freio e outro no acelerador. Talvez essa seja a melhor imagem para descrever a falta de sincronia entre as políticas monetária e fiscal no Brasil. No lado da política monetária, a taxa de juros real de 1 ano (descontando a inflação esperada para os próximos 12 meses) está em 7,4% e vem oscilando entre 7 e 5% real desde 2022. É difícil dizer que, com taxas de juros reais tão elevadas, a política monetária não esteja contracionista. O Banco Central estima que a taxa de juros real neutra seja de 4,75%. Mas, se a taxa de juros está tão elevada e, ainda assim o desemprego está tão baixo e a economia segue crescendo em torno de 3%, não seria o caso de concluir que os juros estão baixos? Aí entra o pé no acelerador da política fiscal.

A PEC da Transição aprovada para o orçamento de 2023 permitia um gasto fiscal adicional de cerca de 2% do PIB. Esse efeito, por si só, já elevou os gastos do governo de 18% do PIB em 2022 para cerca de 22% do PIB no final de 2023. O orçamento de 2024 vem sendo executado de forma antecipada – por exemplo, os gastos com precatórios em 2024 (1% do PIB) foram pagos, em sua grande maioria, na primeira metade do ano. Em resumo, os gastos do governo subiram mais de 2,5% do PIB em pouco mais de um ano e meio.

Por que a economia segue aquecida apesar dos juros altos? Porque a política monetária não está com juros altos o suficiente ou porque a política fiscal causou um impulso fiscal sem precedentes nos últimos 18 meses? É difícil dizer que, com taxas de juros reais entre 7 e 8% por mais de dois anos, muito acima do juro neutro, a política monetária não seja restritiva. O problema é que, nos últimos dois anos, a política fiscal foi extremamente expansionista, o que explica os números de crescimento forte, apesar dos juros altos. Esse é o problema de ter um pé no freio (política monetária) e outro no acelerador (política fiscal). A forma de resolver esse conflito é óbvia...

Se as regras fiscais brasileiras forem cumpridas, o gasto fiscal, que no momento está em 20,4% do PIB, deverá cair para 19,4% até o final deste ano. O impulso fiscal deverá se tornar neutro no terceiro trimestre e negativo no quarto trimestre do ano. Se a política fiscal vai tirar o pé do acelerador e eventualmente até frear um pouco, o freio da política monetária se fará sentir de forma mais intensa. Podemos estar em um ponto de inflexão na combinação dessas políticas. Uma redução do impulso fiscal poderá reduzir o excesso de demanda da economia e abrir espaço para alguma queda nas taxas de juros no próximo ano. Evidentemente, com tão pouca credibilidade na seara fiscal, o mercado não vai antecipar esses movimentos de forma significativa e terá que “ver para crer”.

Felizmente, esse momento de transição no Brasil será acompanhado de um vento de cauda. O Banco Central Europeu já iniciou o ciclo de queda nas taxas de juros, e o Banco Central americano deverá iniciar o ciclo de queda no dia 19 de setembro. Ainda que a queda de juros internacional venha a ser lenta, o vento será a favor. Adicionalmente, o principal motivo para uma queda lenta nas taxas de juros lá fora é o fato que as economias centrais seguem com crescimento saudável – o que, por sua vez, é bom para mercados emergentes produtores de commodities, como o Brasil. Nesse contexto, se houver algum ciclo de alta de juros no Brasil, esperamos que ele seja pequeno. O objetivo principal seria construir alguma credibilidade para o próximo presidente do Banco Central. Se de fato o estímulo fiscal ficar negativo e com a queda de juros internacionais, as eventuais altas na Selic seriam pequenas.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Performance do Fundo

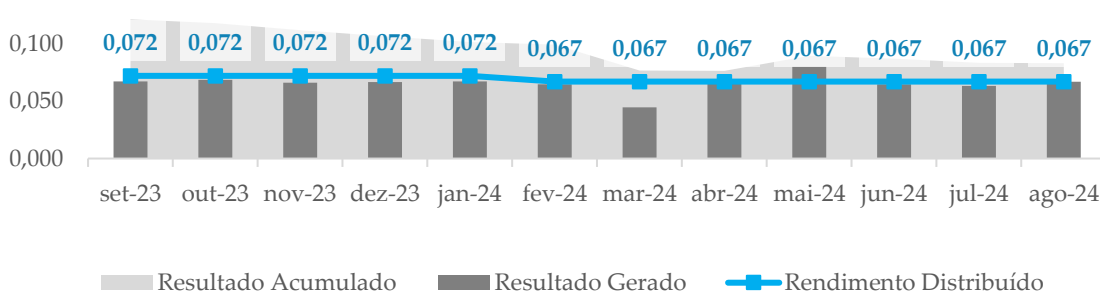
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 1.802 mil, o equivalente a R\$ 0,067/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.535 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -541 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 agosto 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\$ 2.238 mil, equivalente a R\$ 0,083/cota.

Resultado do Fundo	Agosto 24 (R\$ mil)	Agosto 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.535	0,094	0,092	0,090
Resultado Financeiro	-541	-0,020	-0,020	-0,010
Receita Financeira	38	0,001	0,001	0,006
Despesa Financeira	-578	-0,021	-0,021	-0,016
Taxa de Administração	-158	-0,006	-0,006	-0,006
Administrador e Escriturador	-13	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-144	-0,005	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-35	-0,001	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.802	0,067	0,065	0,072
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.802	0,067	0,065	0,072
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,068	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.242	0,083
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-3	-0,000
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.238	0,083

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

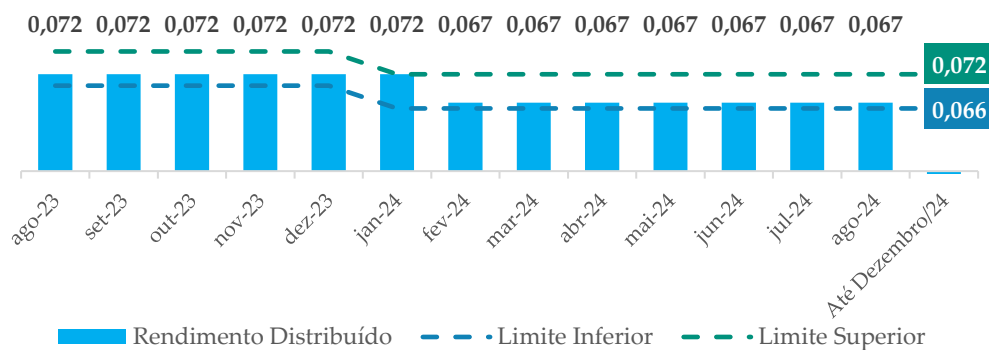
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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

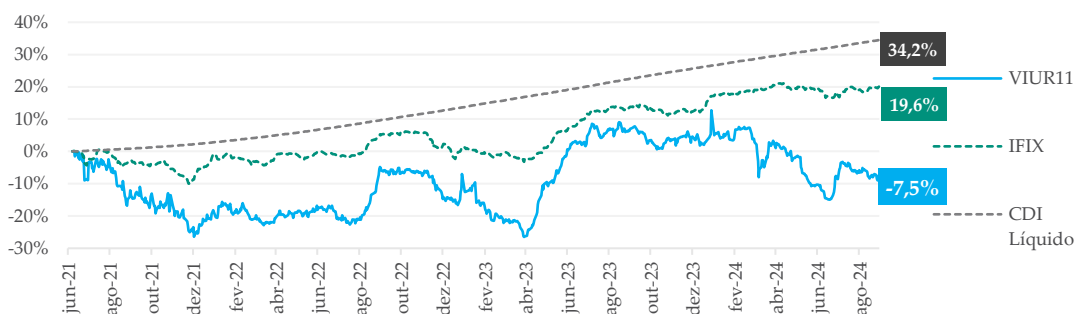
AGOSTO 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 24	Acumulado 2024	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	6,57	7,93	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	6,44	6,44	6,44
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-2,0%	-18,7%	-35,6%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	6,5%	28,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,0%	-12,2%	-7,5%
IFIX ³	0,9%	2,5%	20,0%
IBOVESPA ⁴	6,5%	1,4%	4,0%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-2,0%	-18,7%	-35,6%
Rendimentos e Outros	1,0%	6,5%	28,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-1,0%	-12,2%	-7,5%
CDI Líquido ⁶	0,7%	6,1%	34,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto avaliada na B3 a R\$ 6,44, o que equivale a uma variação de -2,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -1,0% no mês, o equivalente a 1,8 ponto percentual 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

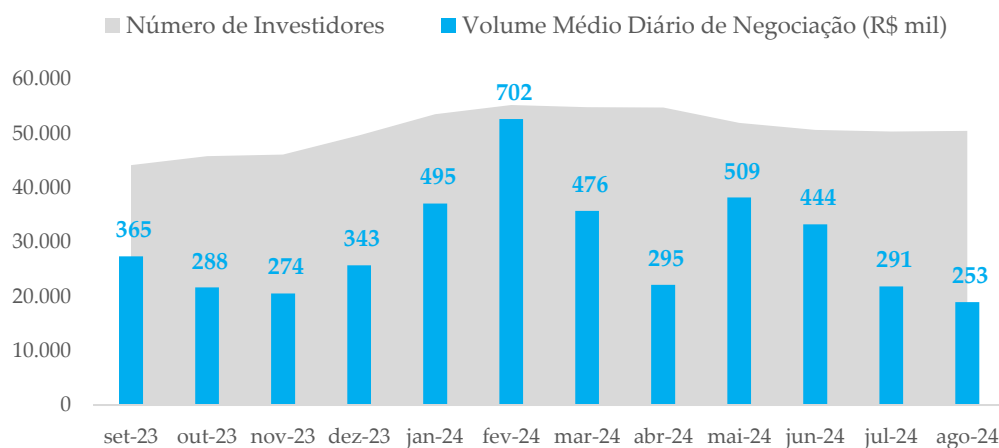
AGOSTO 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	175.420
Número de Cotistas	50.453
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	253
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,2%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 50.453 cotistas e um valor de mercado de R\$ 175,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 253 mil que representou um giro equivalente a 3,2% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

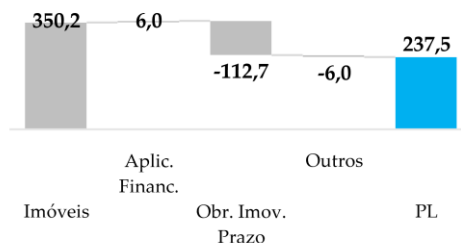
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 237,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 6,0 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,2	13,00
Aplicações Financeiras	6,0	0,22
Obrigações Imóveis a Prazo	-112,7	-4,18
A Pagar / Receber	-6,0	-0,22
Patrimônio Líquido	237,5	8,81

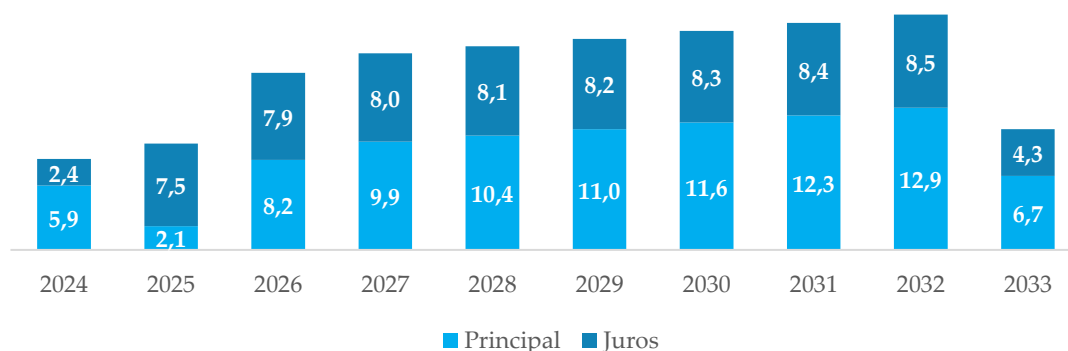


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 112,7 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% ¹	mar/33	108.482	96%
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	2.500	2%
FACAMP	n.a.	n.a.	jan/23	1.700	2%

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



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

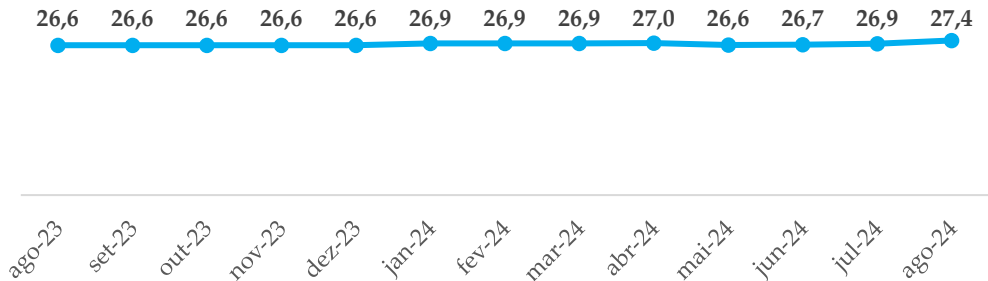
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

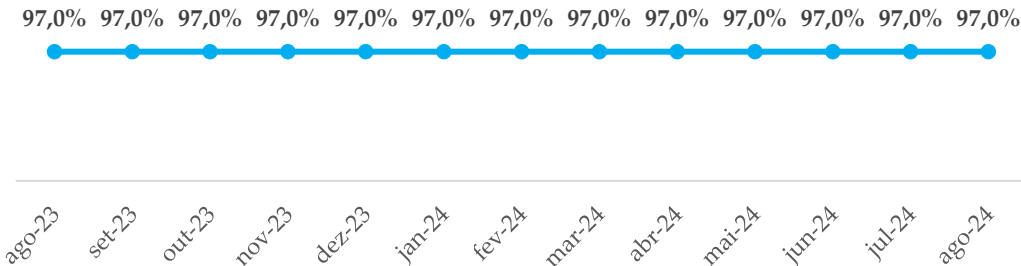
Indicadores Operacionais

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

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

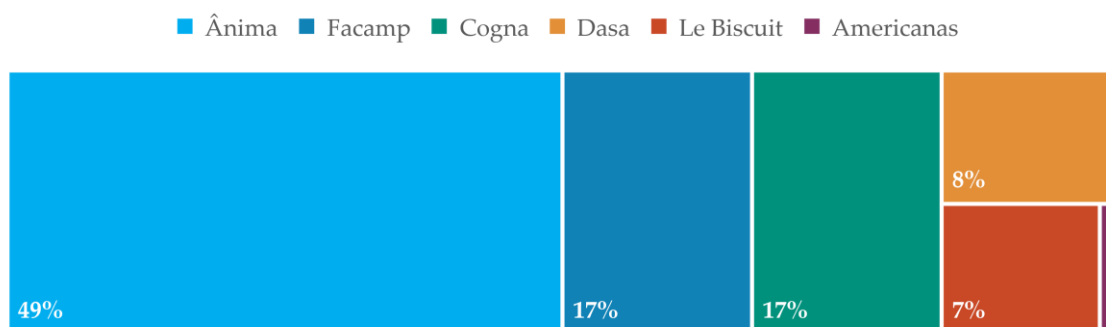
AGOSTO 2024

Portfólio

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

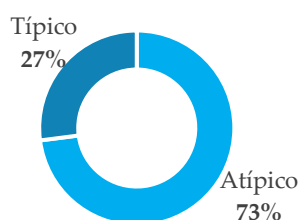
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

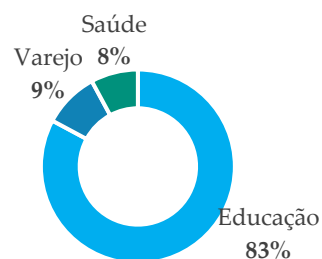


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

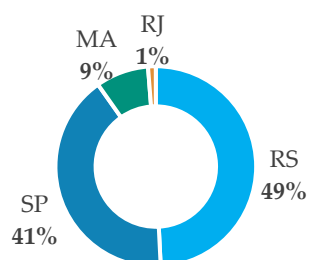
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2024

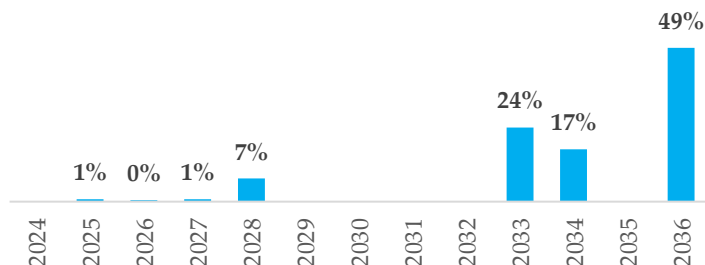
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 10,0 anos e cerca de 90% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

Ano de Vencimento do Contrato

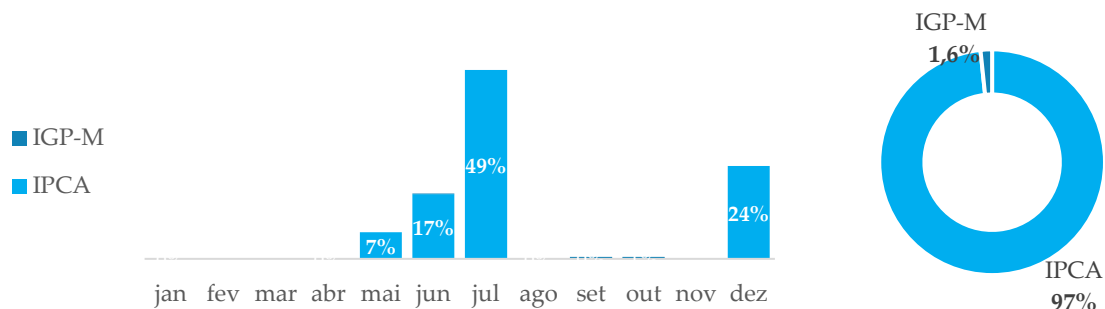
10,0
anos



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

AGOSTO 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

AGOSTO 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

AGOSTO 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 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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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

AGOSTO 2024

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@viur11.com

+55 21 2159 6225

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