



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 julho de 2024.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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

JULHO 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 (31-07-24)**
R\$ 6,57
- **Valor Patrimonial da Cota (31-07-24)**
R\$ 8,84
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (31-07-24)**
50.361

- **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

12,1 **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)**
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de julho de 2024, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,1% sobre a cota de fechamento do mês.

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

8,84 **COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)**
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de julho avaliado a R\$ 6,64, o que representa um desconto de 24,9% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 8,84.

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

Uma característica notável nos mercados é a velocidade com que as “narrativas” mudam, sem que os fundamentos tenham se alterado significativamente. Até alguns poucos meses atrás era comum ouvir comentário de que o Fed não havia subido as taxas de juros o suficiente, que as condições financeiras estavam muito frouxas, que a economia ainda estava muito acelerada... Ao longo do mês de julho essa narrativa se alterou para o extremo oposto. Agora se ouve que o Fed está atrasado, perdeu a oportunidade de cair ainda em julho e que a economia está caminhando para a recessão. O mercado futuro de juros que no início de maio esperava uma queda no Fed Funds de apenas 20 pontos base no ano de 2024, hoje espera uma queda de mais de 110 pontos base. A verdade, acreditamos, está no meio do caminho. O PIB americano ainda cresce acima de 2% e um corte de juros com a atividade ainda forte deve evitar uma recessão. Com cortes nesse estágio do ciclo, o mais provável é que a economia americana se equilibre num crescimento do PIB mais moderado (mais próximo do crescimento potencial americano, em torno de 1,8%) e com uma taxa de inflação mais baixa, próximo da meta do Fed. Mas definitivamente o foco deixou de ser inflação e passou a ser atividade nos Estados Unidos.

No Brasil, a questão fiscal é cada vez mais o centro das atenções, com razão. Para entender o cenário atual, temos que tentar entender a resposta a essa pergunta: por que a economia segue crescendo forte, desemprego está perto dos valores mínimos e a inflação segue em queda apesar da taxa de juros (de 1 ano, descontando a inflação futura) estar em 7,4%, muito acima do juro neutro de 4,75%?

Muita gente responde a essa pergunta dizendo que a taxa de juros neutra deve ser mais alta. Porém, mais alta do que 7%? Não parece ser uma resposta razoável. O principal motivo para a economia seguir muito forte apesar dos juros reais muito elevados foi o gigantesco impulso fiscal que foi adotado pelo governo, em especial nos últimos 12 meses. A PEC da transição permitiu que o atual governo gastasse, além do teto, cerca de R\$ 200 bi (aproximadamente 2% do PIB). Esse volume de gastos foi realizado majoritariamente no segundo semestre de 2023. Em 2024, o governo antecipou muito das despesas para o primeiro semestre (talvez pensando em causar um impacto positivo na economia buscando um resultado positivo nas eleições municipais). Essa concentração de gastos no final do ano passado e no início desse ano fez com que o volume de gastos do governo federal saltasse de 18% do PIB no início do governo para 20,4% do PIB em junho de 2024. Uma alta de 2,4% do PIB em pouco mais de um ano! Por que a economia não desacelera mesmo com uma taxa de juros real tão alta? Por causa do impulso fiscal muito significativo. Como corrigir esse problema? Reduzindo esse impulso fiscal.

É praticamente impossível continuar nesse ritmo de estímulo fiscal. Se o arcabouço fiscal for respeitado, acrescentando ao teto de gastos os gastos autorizados além do teto e a ajuda ao Rio Grande do Sul, o gasto total do governo federal deverá se retrair para 19,4% do PIB no final de 2024. Com o aumento da arrecadação fiscal (que vem batendo recordes seguidos) é possível que o déficit primário consiga alcançar a meta -0,5% do PIB em 2024 (usando o intervalo de confiança). Mas mesmo que isso aconteça, o enorme ruído político fará com que o mercado siga desconfiando que as metas nos anos seguintes serão atingidas. Mas de qualquer forma esse comprometimento ajudará ao reduzir o impulso fiscal e, portanto, reduzir também o excesso de demanda que vem pressionando a inflação. Com menos demanda causada pela expansão fiscal, as taxas de juros reais elevadas terão mais potência para reduzir a inflação.

A possibilidade de fazer uma expansão fiscal exagerada no primeiro ano de governo (permitida pela PEC da transição) parece ter gerado uma trajetória de ciclo político diferente da tradicional. Em geral o primeiro ano de um governo é um momento de “arrumar a casa” e juntar munição para ser utilizada no momento da campanha presidencial. Dessa vez, houve um exagero de gastos

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2024

no primeiro ano de governo, que vem pressionando a inflação e os juros ainda no início do mandato. Na segunda metade do mandato, o atual governo terá que conviver com uma redução do estímulo fiscal para evitar que a inflação elevada atrapalhe a sua popularidade e que os juros elevados que decorrem da inflação elevada acabem por causar uma queda no crescimento. Novas mudanças da meta fiscal têm que passar pelo Congresso e a maioria parlamentar da oposição deverá dificultar mudanças que permitam ao atual governo aumentar os gastos próximo da eleição presidencial.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2024

Performance do Fundo

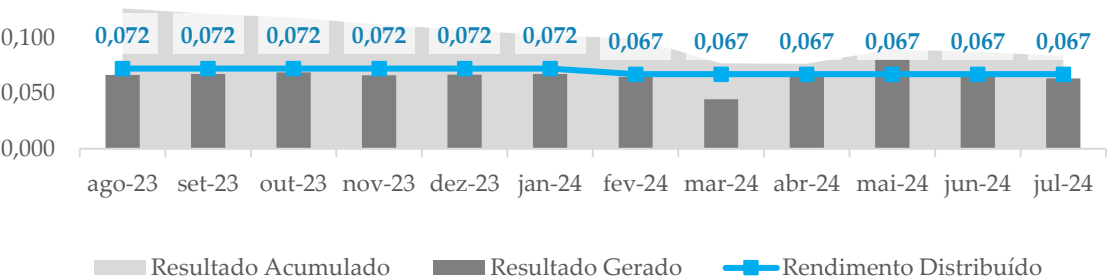
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 1.701 mil, o equivalente a R\$ 0,063/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.474 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -537 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 julho 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\$ 2.242 mil, equivalente a R\$ 0,083/cota.

Resultado do Fundo	Julho 24 (R\$ mil)	Julho 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.474	0,092	0,092	0,090
Resultado Financeiro	-537	-0,020	-0,020	-0,010
Receita Financeira	40	0,001	0,001	0,007
Despesa Financeira	-577	-0,021	-0,021	-0,016
Taxa de Administração	-128	-0,005	-0,006	-0,006
Administrador e Escriturador	-13	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-114	-0,004	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-109	-0,004	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.701	0,063	0,064	0,072
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.701	0,063	0,064	0,072
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,068	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.346	0,087
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-104	-0,004
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.242	0,083

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

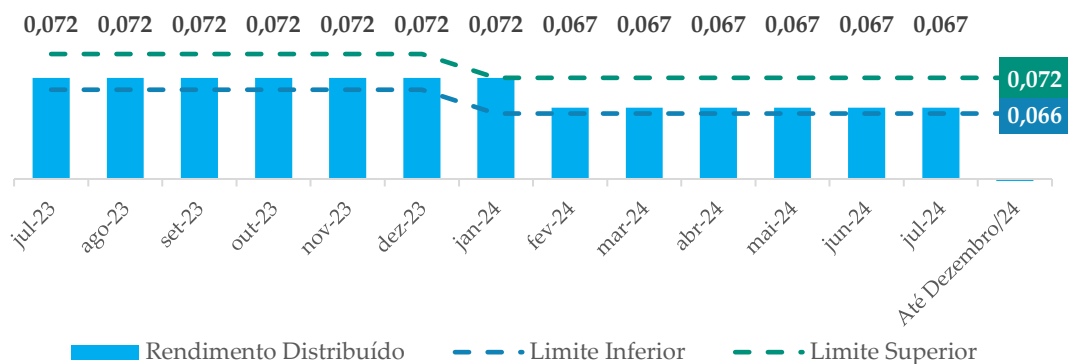
Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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

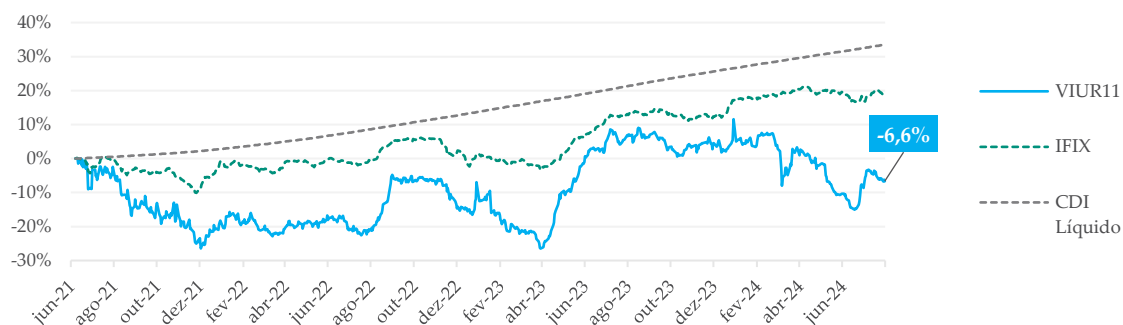
JULHO 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Julho 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	6,57	6,57	6,57
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	0,0%	-17,1%	-34,3%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	5,7%	27,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,0%	-11,4%	-6,6%
IFIX ³	0,5%	1,6%	19,0%
IBOVESPA ⁴	3,0%	-4,9%	-2,4%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	0,0%	-17,1%	-34,3%
Rendimentos e Outros	1,0%	5,7%	27,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,0%	-11,4%	-6,6%
CDI Líquido ⁶	0,8%	5,3%	33,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 6,57, o que equivale a uma variação de 0,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 1,0% no mês, o equivalente a 0,5 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

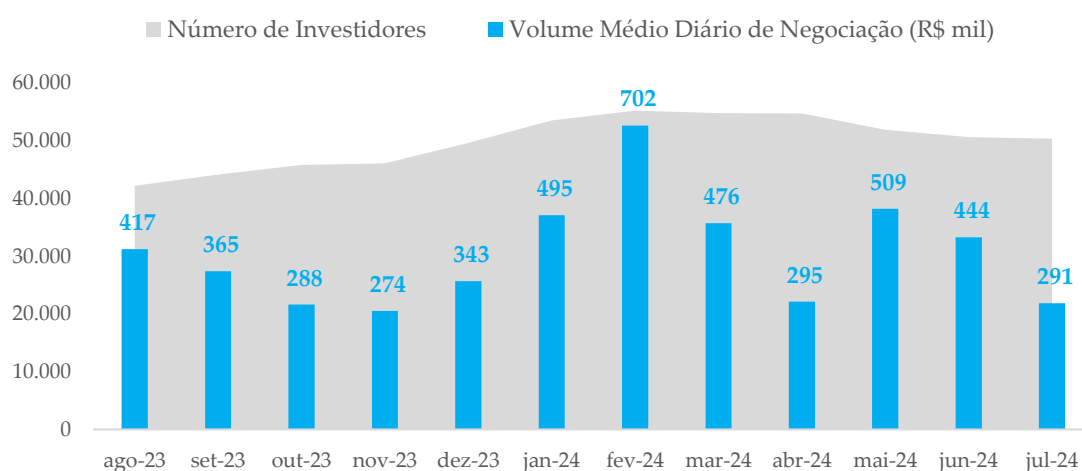
JULHO 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	178.923
Número de Cotistas	50.361
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	291
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 50.361 cotistas e um valor de mercado de R\$ 178,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 291 mil que representou um giro equivalente a 3,7% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

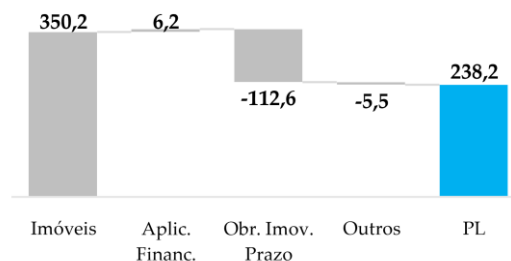
Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 238,2 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,2 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 6,2 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,2	12,99
Aplicações Financeiras	6,2	0,23
Obrigações Imóveis a Prazo	-112,6	-4,18
A Pagar / Receber	-5,5	-0,21
Patrimônio Líquido	238,2	8,84

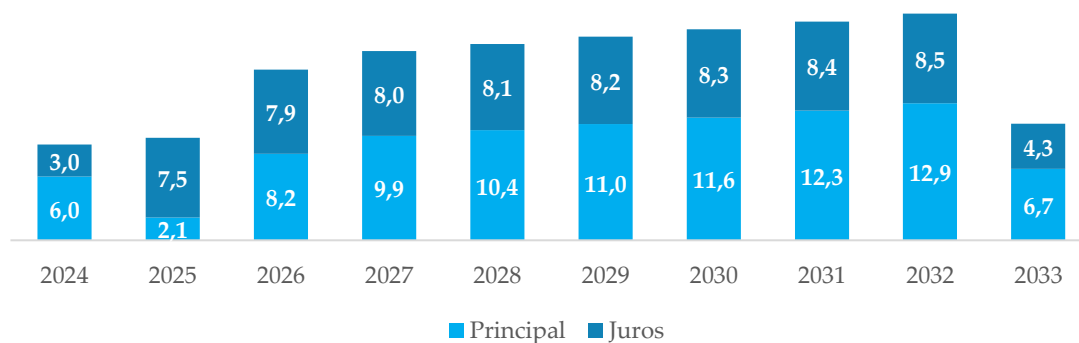


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 112,6 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	108.360	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

JULHO 2024

Indicadores Operacionais

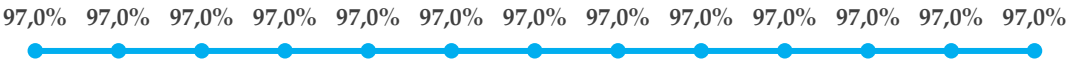
Abaixo detalhamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de julho.

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Jul-23 Ago-23 Set-23 Out-23 Nov-23 Dez-23 Jan-24 Fev-24 Mar-24 Abr-24 Mai-24 Jun-24 Jul-24

Taxa de Ocupação Média (%)



Jul-23 Ago-23 Set-23 Out-23 Nov-23 Dez-23 Jan-24 Fev-24 Mar-24 Abr-24 Mai-24 Jun-24 Jul-24

Inadimplência Líquida Média (%)



Jul-23 Ago-23 Set-23 Out-23 Nov-23 Dez-23 Jan-24 Fev-24 Mar-24 Abr-24 Mai-24 Jun-24 Jul-24

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

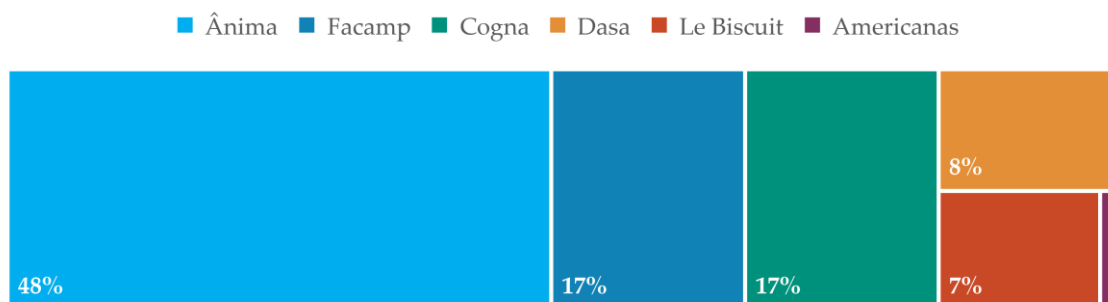
JULHO 2024

Portfólio

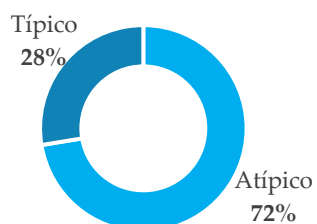
O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 95,5 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

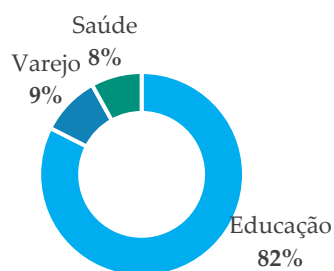
Locatário, acima de 0,5% da Receita de Aluguel Própria



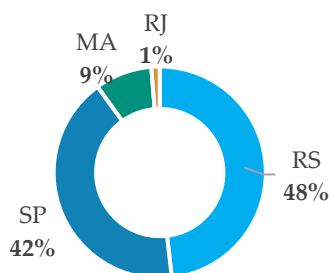
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

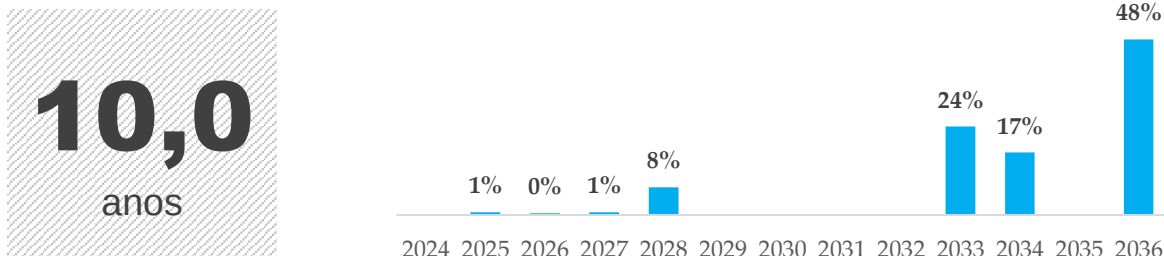
JULHO 2024

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

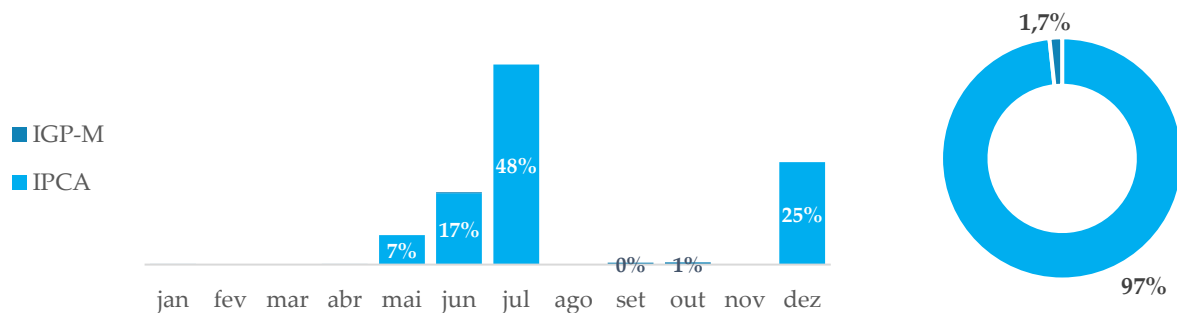
Ano de Vencimento do Contrato



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

JULHO 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

JULHO 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

JULHO 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

JULHO 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

JULHO 2024

Contato RI

www.vincifii.com

ri@viur11.com

+55 21 2159 6225



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 - BRASIL

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336 - Leblon
22431-002 Rio de Janeiro RJ

SÃO PAULO - BRASIL

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

RECIFE - BRASIL

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

NOVA YORK - EUA

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