



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 junho de 2024.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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

JUNHO 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 (28-06-24)**
R\$ 6,57
- **Valor Patrimonial da Cota (28-06-24)**
R\$ 8,85
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (28-06-24)**
50.649

- **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 junho 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.

0,087 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)
O Fundo encerrou o mês de junho de 2024 com cerca de R\$ 0,087/cota de resultado acumulado.

8,85 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de junho 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\$ 8,85.

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

JUNHO 2024

Comentários do Gestor

No mês de junho, a Vinci Partners ganhou o prêmio de “Melhor Gestora de Fundos Imobiliários” na 5ª edição do Finance & Law Summit and Awards (FILASA), maior premiação para departamentos jurídicos, financeiros e assessores financeiros do mercado brasileiro, organizada pela Leaders League Brasil em São Paulo.

Cenário Macroeconômico

Na confusão do dia a dia é sempre fácil perder a perspectiva de quais fatos são relevantes e quais são secundários. Ao longo desse primeiro semestre houve um acontecimento que teve mais importância do que todos os demais: a reavaliação pelo mercado da magnitude e da velocidade na queda de juros nos Estados Unidos. Ainda que o Fed em dezembro do ano passado tenha sinalizado uma queda de apenas 75 pontos base em 2024, o mercado futuro de juros americano estimava no final de 2024 que a queda seria de 150 pontos base, ou seja, o dobro do sinalizado pelo Fed.

Esse otimismo foi se diluindo nos meses seguintes na medida em que os dados econômicos mostravam uma economia ainda forte e uma taxa de inflação piorando marginalmente. No meio do semestre, depois de terem sido divulgados os números de inflação de janeiro, fevereiro e março, o mercado futuro de juros americanos chegou a precificar que não haveria nenhuma queda em 2024. Essa mudança em pouco mais de três meses, de queda de 150 bps para zero, gerou um movimento de mercado onde o dólar americano ficou forte contra a maior parte das moedas do mundo, reduzindo a liquidez global. Esse evento explica muito do comportamento dos mercados no primeiro semestre, embora os jornais locais sempre culpem os fatores locais, como a ausência de intervenção do BOJ para explicar a fraqueza do Yen, a eleições no México, África do Sul e Índia para explicar a fraqueza das suas moedas e outros fatores em outros países.

É possível que esse movimento nas taxas de juros americanos comece a refluir no segundo semestre. Lentamente a taxa de desemprego que no momento mais apertado foi de 3,4% já chegou a 4% -- ainda que ainda esteja abaixo da taxa natural de desemprego estimada em 4,6%. A inflação de salários segue em queda, o pedido de demissões voluntárias (ótimo indicador antecedente para a evolução de salários no futuro) segue mostrando forte queda. Ainda, o número de horas trabalhadas em média pelos trabalhadores, que havia subido significativamente quando a mão-de-obra estava escassa (aumento do número de horas extras), vem mostrando um declínio persistente e hoje se encontra abaixo da média histórica americana. Finalmente, após a última revisão, o PIB americano no primeiro trimestre cresceu 1,4%, com a parcela de consumo crescendo 1,5%. Para o segundo trimestre, o nowcasting do Atlanta Fed sinaliza um crescimento de 1,7%, expectativa que chegou a ser 4% em maio e foi sendo ajustada à medida que os dados divulgados foram surpreendendo para baixo. Esses números ainda são extremamente saudáveis, mas reduzem significativamente o temor de um superaquecimento da economia americana. Finalmente a taxa de inflação relevante para a meta americana, o Core PCE, retomou a trajetória de queda nos últimos dois meses e se encontra no momento em 2,6%, caminhando rumo à meta de 2%. É provável que os mercados futuros de juros voltem a precificar mais quedas de juros nos EUA nesse segundo semestre. Esse cenário parece garantir uma queda de juros, mas também permite antever duas quedas caso esse bom comportamento dos últimos dois meses continue.

Momentos de retração de liquidez nunca são propícios a adotar políticas econômicas equivocadas. Na famosa frase de Warren Buffet, “é quando a maré baixa que se vê quem está nadando pelado”. Ignorando esse conselho, o Brasil pegou esse período adverso e abusou das más notícias. O prometido superávit fiscal primário foi adiado para 2026. Ainda que a situação fiscal não seja explosiva (esperamos um déficit primário de 0,6% do PIB em 2024), sugerir irresponsabilidade fiscal nunca é bom, ainda mais num período de redução de liquidez global. Some-se a isso os

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2024

sucessivos ataques do presidente Lula à condução da política monetária pelo Banco Central seguido por um Copom onde a votação dividida sugeriu uma orientação política dos diretores nomeados por Lula. O ambiente global mais esse conjunto de ruídos fez com que o Real mudasse de patamar, com uma alta de cerca de 10%. Alterações dessa magnitude têm consequências. A alta do Real, e o questionamento da independência do Banco Central nos próximos anos fez com que as expectativas de inflação se elevassem. A inflação de 2024, que faz pouco tempo estimava-se que poderia ficar abaixo de 3,5%, agora parece que seja mais provável que feche o ano acima de 4,5%, mesmo que a Petrobrás não repasse a alta do dólar e do petróleo. Essa revisão de expectativas, por sua vez, obriga que o Banco Central interrompa a queda de juros – a meta é de 3% e 4,5% é o teto da meta. Com a taxa de juros real de um ano oscilando em torno de 7%, é praticamente impossível ver os ativos brasileiros performando bem, em especial a bolsa.

Como sair desse ciclo vicioso? Em primeiro lugar o Ministério da Fazenda tem que mostrar no próximo dia 22 de julho um contingenciamento de gastos que dê credibilidade que a meta fiscal será atingida em 2024. Finalmente, seria desejável uma nomeação rápida do próximo presidente do Banco Central, alguém que tenha experiência no mercado, senioridade e independência. Pode parecer difícil no momento, mas não é impossível. O jogo é de xadrez, e não damas.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2024

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 1.744 mil, o equivalente a R\$ 0,065/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.466 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -540 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 junho 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\$ 2.346 mil, equivalente a R\$ 0,087/cota.

Resultado do Fundo	Junho 24 (R\$ mil)	Junho 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.466	0,092	0,092	0,090
Resultado Financeiro	-540	-0,020	-0,020	-0,009
Receita Financeira	37	0,001	0,001	0,007
Despesa Financeira	-577	-0,021	-0,021	-0,016
Taxa de Administração	-144	-0,005	-0,006	-0,006
Administrador e Escriturador	-13	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-131	-0,005	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-38	-0,001	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.744	0,065	0,065	0,072
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.744	0,065	0,065	0,073
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,068	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.407	0,089
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-61	-0,002
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.346	0,087

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

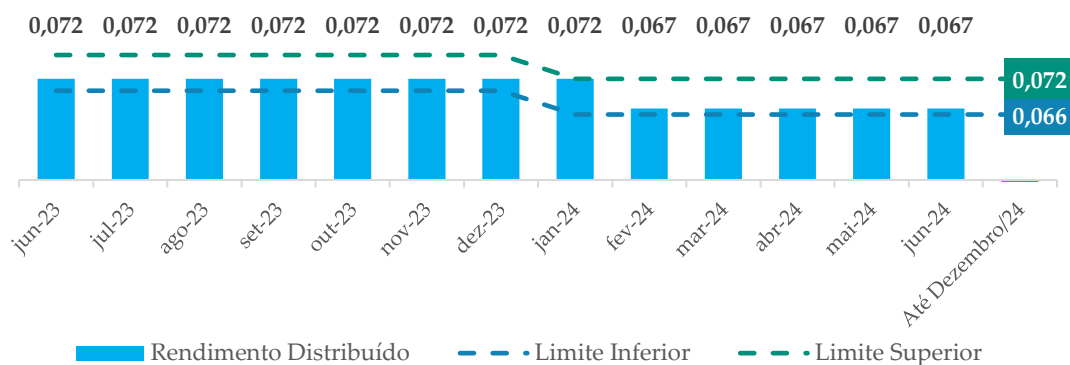
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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

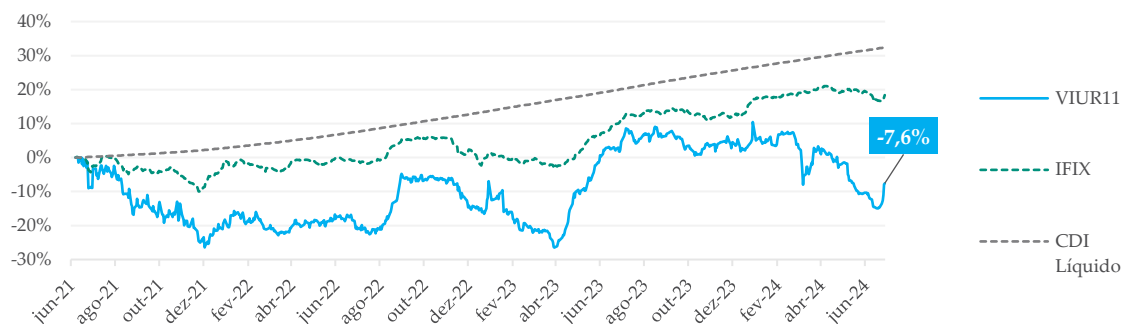
JUNHO 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Junho 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	6,57	6,57	6,57
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	2,0%	-17,1%	-34,3%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	4,8%	26,7%
Rentabilidade Bruta do Fundo	3,1%	-12,3%	-7,6%
IFIX ³	-1,0%	1,1%	18,4%
IBOVESPA ⁴	1,5%	-7,7%	-5,3%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	1,6%	-17,1%	-34,3%
Rendimentos e Outros	1,0%	4,8%	26,7%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	2,7%	-12,3%	-7,6%
CDI Líquido ⁶	0,7%	4,5%	32,4%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho avaliada na B3 a R\$ 6,57, o que equivale a uma variação de 2,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 3,1% no mês, o equivalente a 4,1 pontos percentuais 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

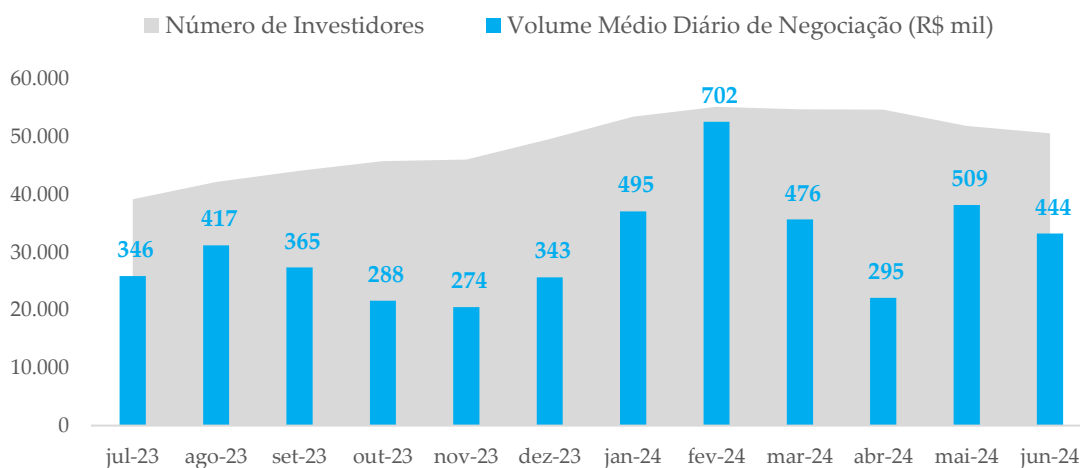
JUNHO 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	178.923
Número de Cotistas	50.649
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	444
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de junho com 50.649 cotistas e um valor de mercado de R\$ 178,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 444 mil que representou um giro equivalente a 5,3% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

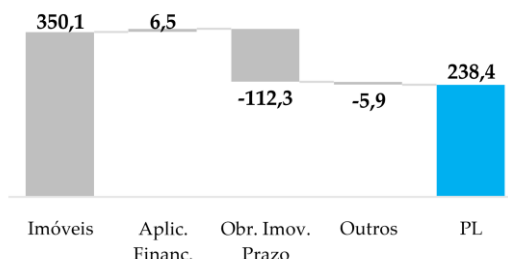
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 238,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 6,5 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,1	12,99
Aplicações Financeiras	6,5	0,24
Obrigações Imóveis a Prazo	-112,3	-4,17
A Pagar / Receber	-5,9	-0,22
Patrimônio Líquido	238,4	8,85

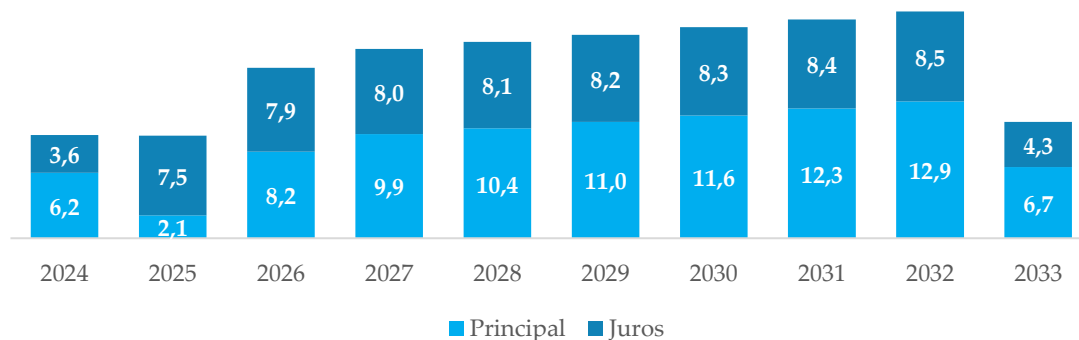


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 112,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo. O time de gestão segue focado na geração de caixa e desalavancagem do Fundo através da reciclagem de portfólio. A venda de ativos, além de alongar o perfil de disponibilidade de caixa, também permite destravar valor dos ativos existentes no portfólio.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	<u>21G0093703</u>	IPCA+5,6%3	mar/33	108.106	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

JUNHO 2024

Indicadores Operacionais

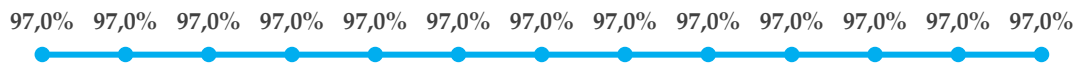
Abaixo detalhamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de junho.

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



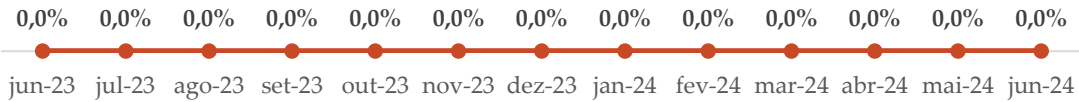
jun-23 jul-23 ago-23 set-23 out-23 nov-23 dez-23 jan-24 fev-24 mar-24 abr-24 mai-24 jun-24

Taxa de Ocupação Média (%)



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

Inadimplência Líquida Média (%)



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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

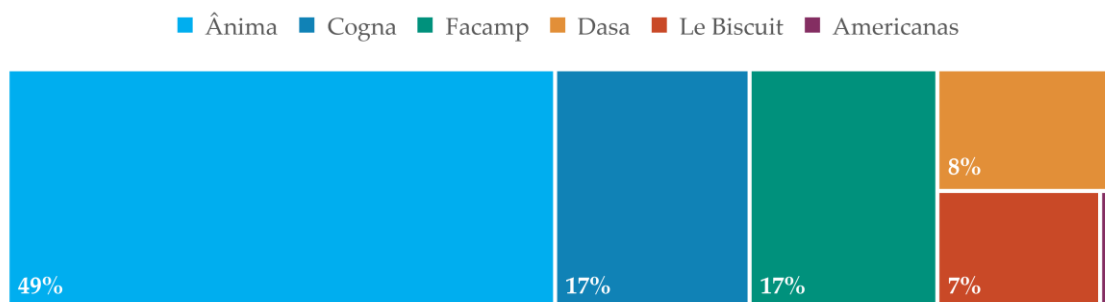
JUNHO 2024

Portfólio

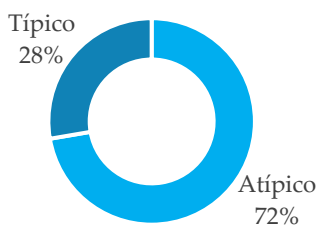
O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 95,5 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

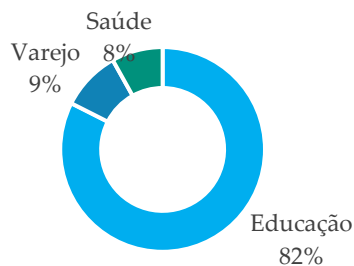
Locatário, acima de 0,5% da Receita de Aluguel Própria



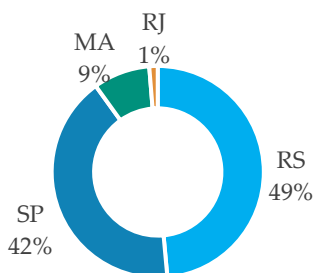
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

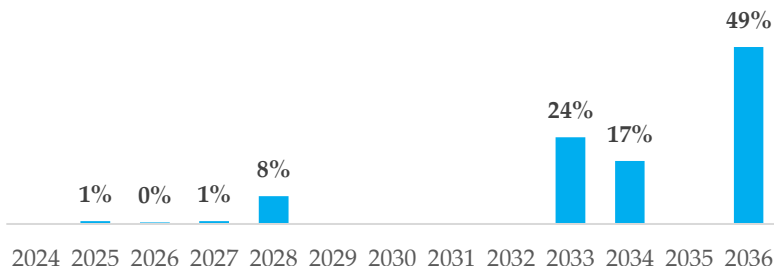
JUNHO 2024

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 10,1 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

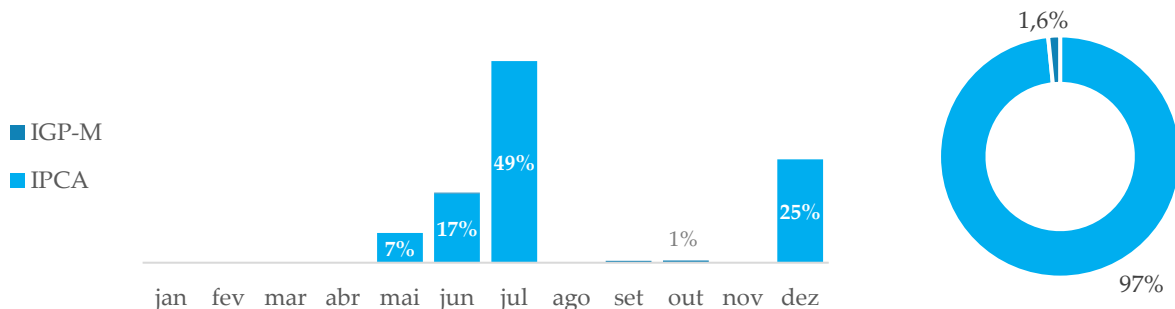
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisão 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

JUNHO 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

JUNHO 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

JUNHO 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

JUNHO 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

JUNHO 2024

Contato RI

www.vincifii.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 - 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