



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 abril de 2024.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

ABRIL 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 (30-04-24)

R\$ 7,14

▪ Valor Patrimonial da Cota (30-04-24)

R\$ 8,86

▪ Quantidade de Cotas

26.946.220

▪ Número de Cotistas (30-04-24)

54.754

▪ 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

11,3

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de abril de 2024, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,3% sobre a cota de fechamento do mês.

0,076

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de abril de 2024 com cerca de R\$ 0,076/cota de resultado acumulado.

8,86

COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de abril avaliado a R\$ 7,14, o que representa um desconto de 19,3% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 8,86.

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

ABRIL 2024

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O mês de abril foi bastante agitado em termos de economia e mercados. O fio da meada certamente começa com mais uma rodada de números piores do que o esperado na inflação americana. A expectativa de queda nas taxas de juros americana no início do ano era superior aos 75 pontos bases previstos pelo Fed. Mas com o passar do ano, os dados de economia fortes e a surpresa inflacionária para cima foram progressivamente reduzindo as expectativas de queda. No mês de maio o mercado retirou dos preços qualquer expectativa de queda nas taxas de juros do Fed Funds de maneira abrupta, depois de mais uma rodada de números de inflação acima do esperado. A taxa de juros do bond americano de 10 anos iniciou o mês de maio a 4,20% ao ano e fechou o mês em 4,70%. Esse movimento rápido e brusco no mercado americano levou a uma reprecificação dos ativos de risco em todo o mundo.

No Brasil a expectativa de queda nas taxas de juros foi afetada imediatamente. Todo o mercado no Brasil pensava os limites de queda nas taxas de juros brasileiras a partir do equilíbrio doméstico. A taxa de juros neutra no Brasil (aquela que não faz a inflação acelerar nem desacelerar) é estimada em torno de 4,5% real pelo próprio Banco Central. Com expectativas de inflação em torno de 3,5% para os próximos anos, acreditava-se que as taxas de juros no Brasil poderiam cair até cerca de 8% nominal, ou seja, 4,5% de juro real mais 3,5% de inflação. No entanto, com a mudança de cenário do mercado internacional, esse valor passou a ser irrelevante, e a restrição externa passou a ser crítica. Qual é essa restrição externa?

Obviamente se num caso hipotético as taxas de juros fossem idênticas no Brasil e no exterior, muito capital deixaria o país para aplicar em dólares, gerando uma forte desvalorização do Real. Portanto, as taxas de juros têm que ser mais altas no Brasil do que no exterior. Se pegarmos a taxa de juros em dólar no Brasil, adicionarmos uma medida de risco Brasil e mais a expectativa de desvalorização cambial do Real, chegamos a uma taxa de juros limítrofe de cerca de 9-9,25%. Portanto, após as modificações no cenário internacional que discutimos no primeiro parágrafo, esse é o novo piso para a queda de juros no Brasil. Juros locais abaixo desse limite tendem a estimular a saída de capitais para o exterior, desvalorizar o Real e, portanto, elevar a inflação brasileira. Esse piso só deve se reduzir na medida em que as taxas de juros americanas comecem a cair mais à frente.

Essa mudança rápida de cenário no exterior também gerou um movimento forte de redução de posições que apostavam em quedas mais agressivas nas taxas de juros no Brasil. Em função da necessidade de zerar as posições, o mercado futuro de juros chegou em alguns dias a precificar uma taxa terminal para a Selic acima de 10,5%, o que nos parece exagerado. Nossa previsão atual é que o Banco Central pare a queda nas taxas de juros um pouco acima do limite da “paridade de juros”, em torno de 9,75%. Se o cenário externo mudar em função de dados mais favoráveis, obviamente também alteraremos essa expectativa de queda.

Esse forte ajuste na curva de juros obviamente também afetou negativamente outros ativos em geral, como a bolsa de valores e a taxa de câmbio. Com uma taxa de juros mais alta, o câmbio pode voltar a se beneficiar mais a frente, uma vez que os fluxos de dólares advindos da balança comercial ainda continuam bem positivos.

Os próximos meses devem ser de acomodação a esse novo cenário global – e isso quer dizer que o cenário brasileiro vai ficar ainda mais dependente dos dados internacionais. O desaquecimento da economia americana tem sido bem gradual. Por um lado, as taxas de juros reais americanas, olhando o mercado de bonds indexados à inflação (TIPS), tem oscilado em torno de 2% -- o que deve ser acima da taxa de juro real neutra da economia americana. Por outro lado, a política fiscal americana tem sido francamente expansionista, ajudando a manter a atividade aquecida. Esses

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

dois vetores opostos vêm gerando a atual incerteza sobre a trajetória futura de inflação e atividade. Essa incerteza impactará significativamente as taxas de juros no Brasil ao longo dos próximos meses e, portanto, as trajetórias de juros e bolsa também.

Temporais no Rio Grande do Sul e os imóveis Ânima Porto Alegre e Canoas

Diante da situação de calamidade no Rio Grande do Sul, informamos que os ativos **Ânima Porto Alegre** e **Ânima Canoas**, localizados no estado e que representam 45% do portfólio, não foram diretamente afetados pelas chuvas e, até o momento, não apresentam nenhum dano material à propriedade. Ambos estão servindo como base para as operações na região.

A equipe de gestão continuará o monitoramento da situação e, caso haja qualquer alteração, irá atualizar os cotistas e o mercado em geral.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

Performance do Fundo

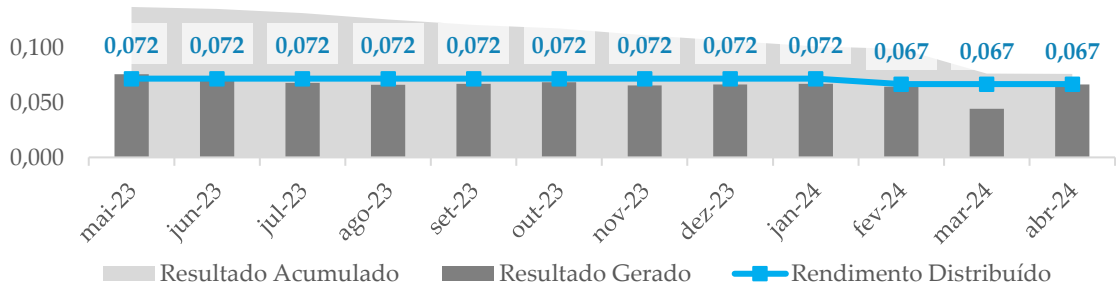
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 1.795 mil, o equivalente a R\$ 0,067/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.499 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -516 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 abril 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\$ 2.056 mil, equivalente a R\$ 0,076/cota.

Resultado do Fundo	Abril 24 (R\$ mil)	Abril 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.499	0,093	0,089	0,089
Resultado Financeiro	-516	-0,019	-0,020	-0,009
Receita Financeira	58	0,002	0,000	0,007
Despesa Financeira	-574	-0,021	-0,020	-0,016
Taxa de Administração	-148	-0,006	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-11	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-138	-0,005	-0,006	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-39	-0,001	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.795	0,067	0,061	0,072
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.795	0,067	0,061	0,073
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,068	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.067	0,077
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-10	-0,000
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.056	0,076

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

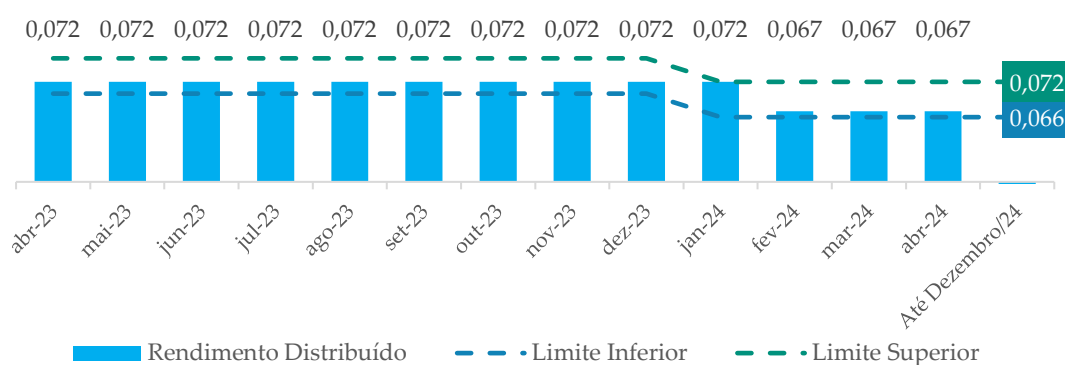
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

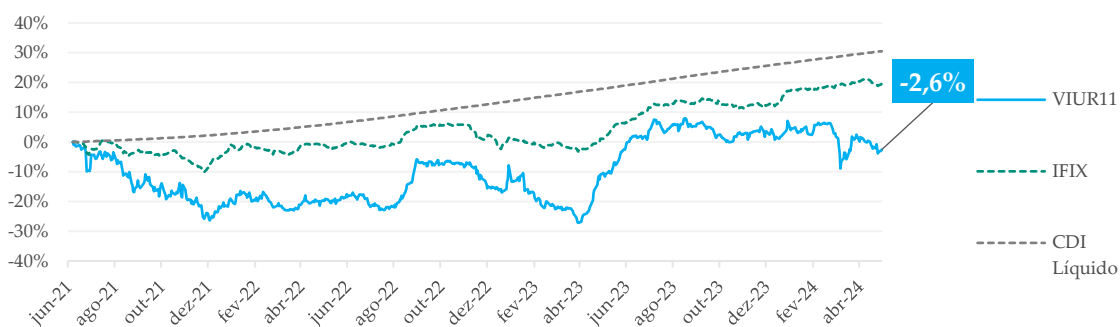
ABRIL 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Abril 24	Acumulado 2024	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,57	7,91	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,14	7,14	7,14
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-5,7%	-9,7%	-28,6%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	3,1%	26,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-4,9%	-6,6%	-2,6%
IFIX ³	-0,8%	2,1%	19,6%
IBOVESPA ⁴	-1,7%	-6,2%	-3,7%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-5,7%	-9,7%	-28,6%
Rendimentos e Outros	0,8%	3,1%	26,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-4,9%	-6,6%	-2,6%
CDI Líquido ⁶	0,8%	3,0%	30,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril avaliada na B3 a R\$ 7,14, o que equivale a uma variação de -5,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -4,9% no mês, o equivalente a 4,1 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

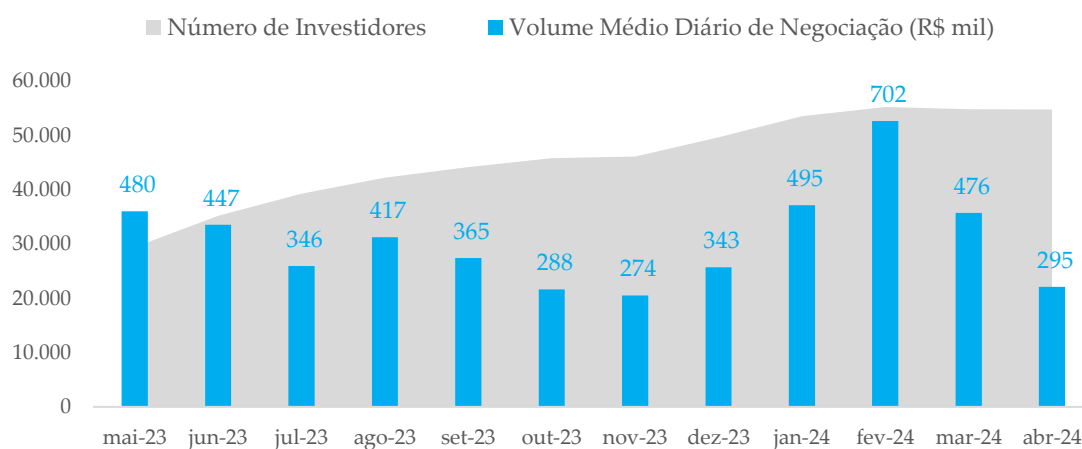
ABRIL 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	192.477
Número de Cotistas	54.754
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	295
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,4%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de abril com 54.754 cotistas e um valor de mercado de R\$ 192,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 295 mil que representou um giro equivalente a 3,4% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

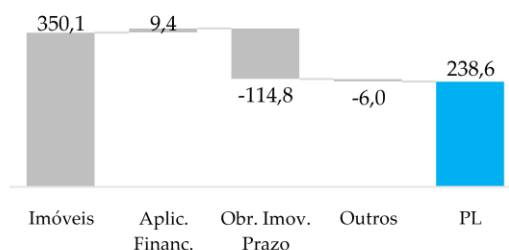
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 238,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 9,4 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,1	12,99
Aplicações Financeiras	9,4	0,35
Obrigações Imóveis a Prazo	-114,8	-4,26
A Pagar / Receber	-6,0	-0,22
Patrimônio Líquido	238,6	8,86

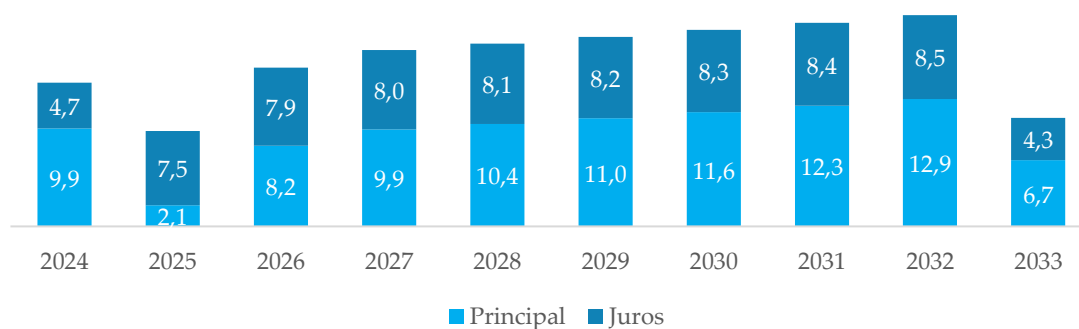


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 114,8 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	107.850	94%
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	2.500	2%
FACAMP	n.a.	n.a.	jan/23	4.500	4%

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



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

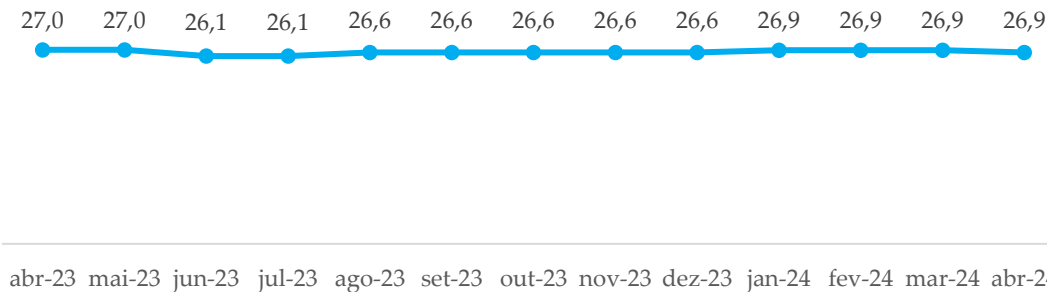
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2024

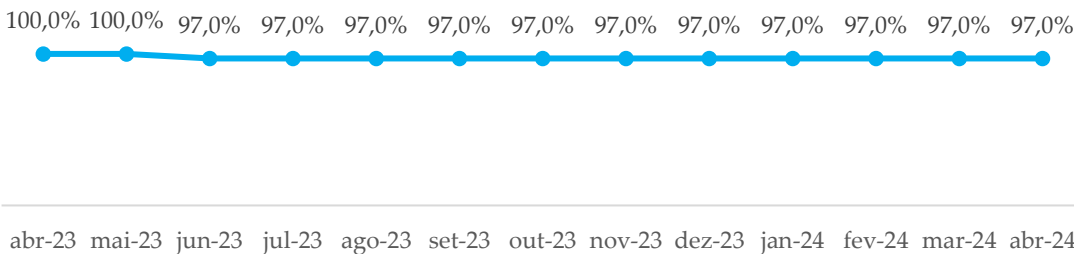
Indicadores Operacionais

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

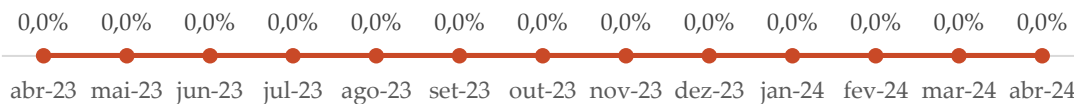
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

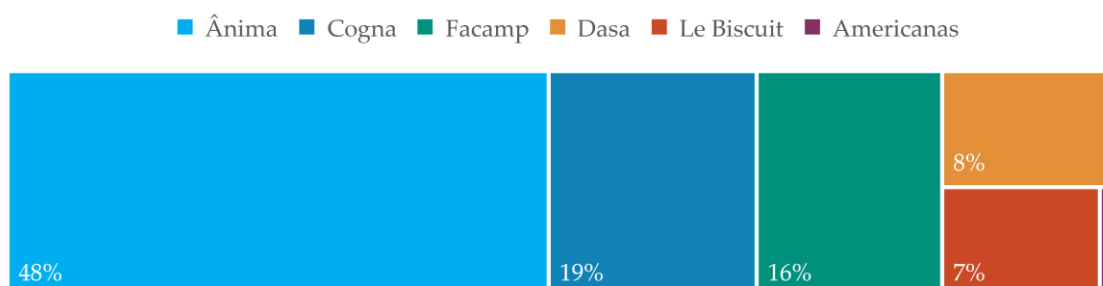
ABRIL 2024

Portfólio

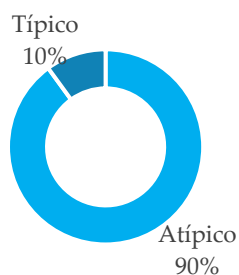
O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 95,5 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

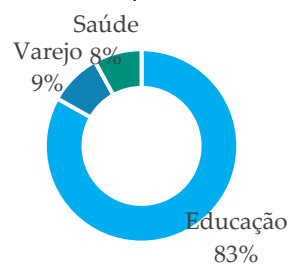
Locatário, acima de 0,5% da Receita de Aluguel Própria



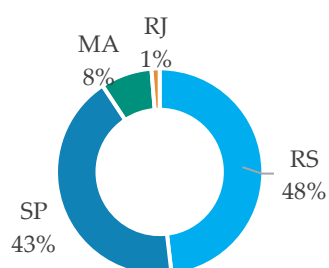
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

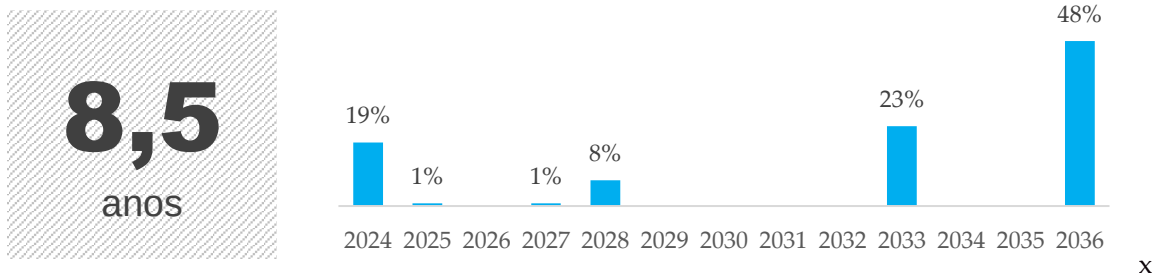
ABRIL 2024

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,5 anos e cerca de 71% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

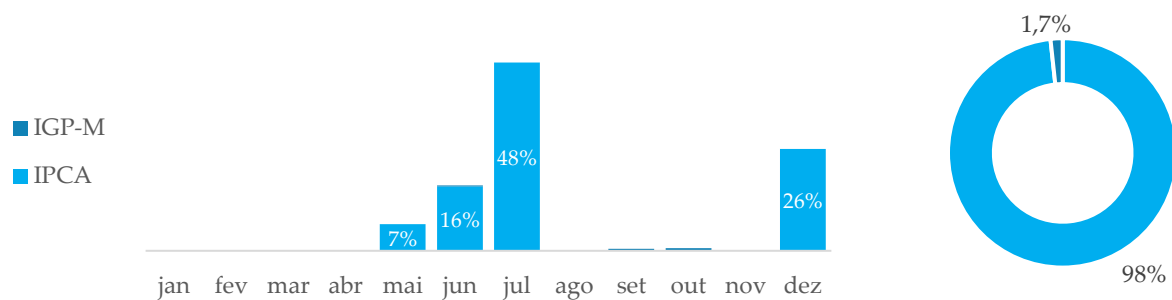
Ano de Vencimento do Contrato



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

ABRIL 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

ABRIL 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	Atípico

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

ABRIL 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

ABRIL 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

ABRIL 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