



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 maio de 2024.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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

MAIO 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 (31-05-24)**

R\$ 6,44

▪ **Valor Patrimonial da Cota (31-05-24)**

R\$ 8,86

▪ **Quantidade de Cotas**

26.946.220

▪ **Número de Cotistas (31-05-24)**

51.921

▪ **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 maio 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.

0,089 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)
O Fundo encerrou o mês de maio de 2024 com cerca de R\$ 0,089/cota de resultado acumulado.

8,86 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)
O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de maio avaliado a R\$ 6,51, o que representa um desconto de 26,5% 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

MAIO 2024

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O principal evento que marcou o primeiro semestre do ano de 2024 foi a progressiva mudança de percepção do mercado sobre a condução da política monetária pelo Fed em 2024. Ainda no final de 2023, o Fed sinalizou para o mercado com uma queda potencial de 75 pontos base no Fed Funds em 2024. O mercado se apressou e chegou a precificar mais de 125 pontos base de reduções na taxa básica americana. No entanto, a atividade econômica ainda forte e, principalmente, uma taxa de inflação persistente fizeram com que o mercado fosse progressivamente mudando a percepção sobre a atuação do Fed. No mês de maio, os mercados futuros de Fed Funds chegaram a precificar que não haveria queda alguma nas taxas de juros em 2024.

Essa mudança de percepção fez com que os principais mercados do mundo também se ajustassem. No Brasil, no início do ano, quando se discutia até onde poderia ir a taxa Selic, sempre se pensava nos limites internos – uma queda nas taxas de juros internacionais era dada como óbvia. Naquele momento, a referência doméstica sempre era taxa de juros real neutra da economia, que o Banco Central estima que se encontre em torno de 4,5%. Com uma expectativa de inflação futura em torno de 3,5%, naquele momento se acreditava que o piso de juros da Selic se encontrava em torno de 8% (4,5%+3,5%).

Quando o mercado passou a precificar juros estáveis nos Estados Unidos, o piso de juros relevante no Brasil deixou de ser o piso doméstico e sim aquele determinado pelo mercado internacional. Até onde pode cair a taxa de juros no Brasil sem que todos decidam enviar as suas poupanças domésticas para fora? Obviamente se as taxas de juros fossem idênticas, todos prefeririam poupar em dólares – menos risco, menor inflação a longo prazo... Portanto a taxa de juros no Brasil tem que ser a taxa de juros americana mais um prêmio de risco e de inflação. A melhor forma de precificar esse prêmio seria somar o risco Brasil e a expectativa de desvalorização do Real. Na ponta do lápis, esse piso hoje estaria em torno de 8,10%. Mas olhando a história, podemos observar que, exceto em momentos extraordinários como a pandemia, a taxa de juros no Brasil nunca veio abaixo da taxa do Fed Funds mais 4%. Hoje isso equivaleria a 9,25%.

A correlação entre os mercados de juros do Brasil e EUA tem sido ainda mais alta do que o normal nos últimos meses. A reavaliação do ritmo de quedas nos EUA obviamente também levou a uma reprecificação do ritmo de quedas no Brasil. O Brasil acabou por gerar notícias próprias que agravaram ainda mais a situação. Com a mudança no cenário internacional, o presidente do Banco Central comunicou ainda em abril ao mercado que o “forward guidance” de queda da Selic de 50 pontos base na reunião de maio estava menos certo. Como disse Keynes em um debate na camara dos Lords, quando foi “acusado” de ter mudado de opinião: “When facts change, I change. What do you do sir?”

Apesar da mudança de cenário, quatro diretores do Banco Central entenderam que deveriam manter o compromisso de queda de 50 pontos base – levando a um resultado onde os cinco diretores nomeados no governo anterior votaram por uma queda de juros de 25 pontos base e os quatro diretores nomeados pelo governo atual votaram pela queda de 50 pontos base. Em que pese o fato que a ata mencione que todos concordavam unanimemente que o cenário havia mudado, essa votação dissidente gerou a impressão de que o grupo minoritário (que se trinará majoritário a partir de 2025) é mais leniente com a inflação. Não bastasse toda a pressão de mudança no cenário internacional, o mercado doméstico foi impactado adicionalmente por essa confusão no Copom de maio.

A perda de credibilidade em função desse incidente ficou evidente pelo fato que as expectativas de inflação esperadas pelo mercado e pelo Focus se elevaram imediatamente. A “desancoragem” das expectativas de inflação acaba por exigir, a curto prazo, que o Banco Central seja mais

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

conservador na condução da política monetária a fim de restaurar a credibilidade e fazer com que as expectativas de inflação voltem a se reduzir. Um cenário que imaginamos possível é de uma pausa na queda de juros nas duas próximas reuniões e uma retomada de quedas de 25 pontos base nas três últimas reuniões do ano, encerrando o ano com a Selic em 9,75%. Obviamente assumimos que no segundo semestre de 2024 o cenário de queda de juros nos EUA esteja mais claro.

Um elemento adicional a essa análise é que continuamos esperando um crescimento do PIB em torno de 2,5% para 2024. O esforço de reconstrução do Sul deve impactar positivamente o crescimento no segundo semestre do ano. Como evidência desse ambiente de crescimento, vemos a taxa de desemprego próxima de níveis recordes de baixa, o que significa pressão de aumentos salariais e potencialmente pressão para cima na inflação de serviços nos próximos anos. Esse ambiente de crescimento acelerado poderá gerar ainda mais cautela na condução da política monetária nos próximos anos. A curto prazo, no entanto, a dinâmica do mercado de juros (e, portanto, dos demais ativos também) estará mais relacionada a evolução do cenário de cortes de juros no mercado americano.

Renovação Antecipada do Contrato de Locação do Ativo Anhanguera Campinas

Neste mês, o Fundo assinou a renovação antecipada do contrato do ativo Anhanguera Campinas, que possuía vencimento em dezembro de 2024. O novo contrato de locação foi dividido em dois períodos de 5 anos, sendo que:

1. No período compreendido entre 21/12/2024 e 20/12/2029, o valor do aluguel mensal será o valor atual deduzido de um desconto de 7,5%. Durante este período, o valor será reajustado por IPCA utilizando como data base o mês de dez/24 e a multa em caso de rescisão antecipada será de 5 aluguéis, não proporcionais.
2. No período compreendido entre 21/12/2029 e 20/12/2034, o valor do aluguel mensal será o valor atual, sem qualquer desconto. Durante este período, o valor será reajustado por IPCA utilizando como data base o mês de dez/23 e a multa em caso de rescisão antecipada será de 5 aluguéis, proporcionais à fração não cumprida do segundo período.

O novo contrato de locação, apesar de manter a remoção do direito à revisional, foi enquadrado como um contrato “típico” para fins deste relatório, visto que a multa deixa de ser na modalidade atípica, em que seria devido o saldo remanescente do contrato.

Além disso, esta negociação aumenta o WAULT do Fundo em 1,7 ano, que passa a ser de 10,2 anos e não gera impacto na capacidade de geração e distribuição de resultado do Fundo.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

Performance do Fundo

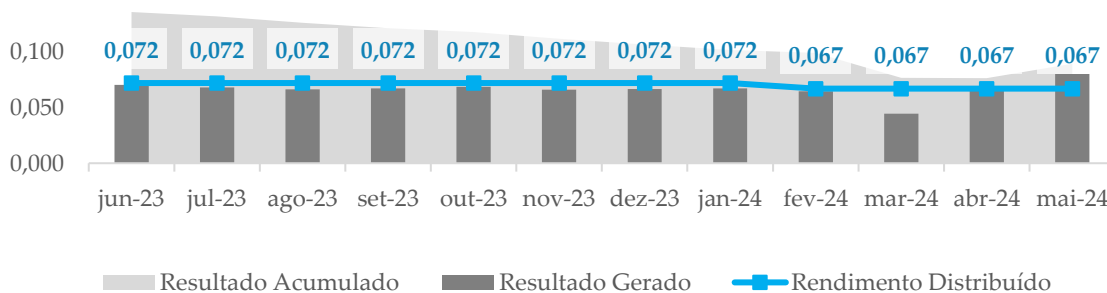
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 2.156 mil, o equivalente a R\$ 0,080/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.897 mil e foi positivamente impactada pelo recebimento do aluguel em atraso devido à um erro operacional de um dos inquilinos do Fundo no mês de março/24. O resultado financeiro foi de R\$ -526 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 maio 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\$ 2.407 mil, equivalente a R\$ 0,089/cota.

Resultado do Fundo	Maio 24 (R\$ mil)	Maio 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.897	0,108	0,092	0,090
Resultado Financeiro	-526	-0,020	-0,020	-0,009
Receita Financeira	49	0,002	0,001	0,007
Despesa Financeira	-575	-0,021	-0,020	-0,016
Taxa de Administração	-164	-0,006	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-14	-0,001	-0,000	-0,001
Gestor	-151	-0,006	-0,006	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-51	-0,002	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	2.156	0,080	0,065	0,073
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	2.156	0,080	0,065	0,073
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,068	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.056	0,076
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	351	0,013
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.407	0,089

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

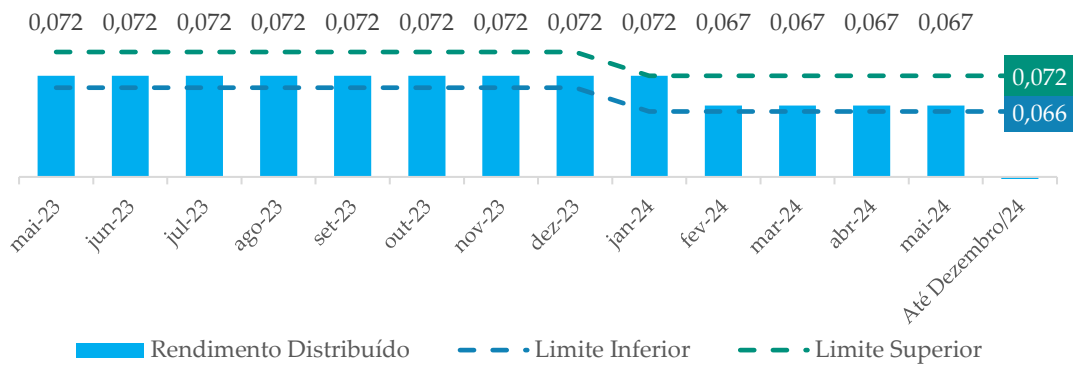
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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

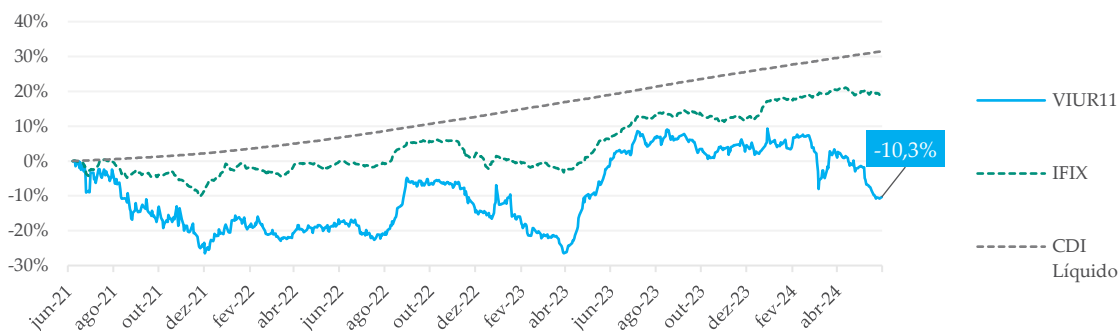
MAIO 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 24	Acumulado 2024	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,13	7,93	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	6,44	6,44	6,44
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-9,7%	-18,7%	-35,6%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	3,9%	25,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-8,7%	-14,9%	-10,3%
IFIX ³	0,0%	2,1%	19,6%
IBOVESPA ⁴	-3,0%	-9,0%	-6,6%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-9,7%	-18,7%	-35,6%
Rendimentos e Outros	0,9%	3,9%	25,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-8,7%	-14,9%	-10,3%
CDI Líquido ⁶	0,7%	3,8%	31,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio avaliada na B3 a R\$ 6,44, o que equivale a uma variação de -9,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -8,7% no mês, o equivalente a 8,8 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

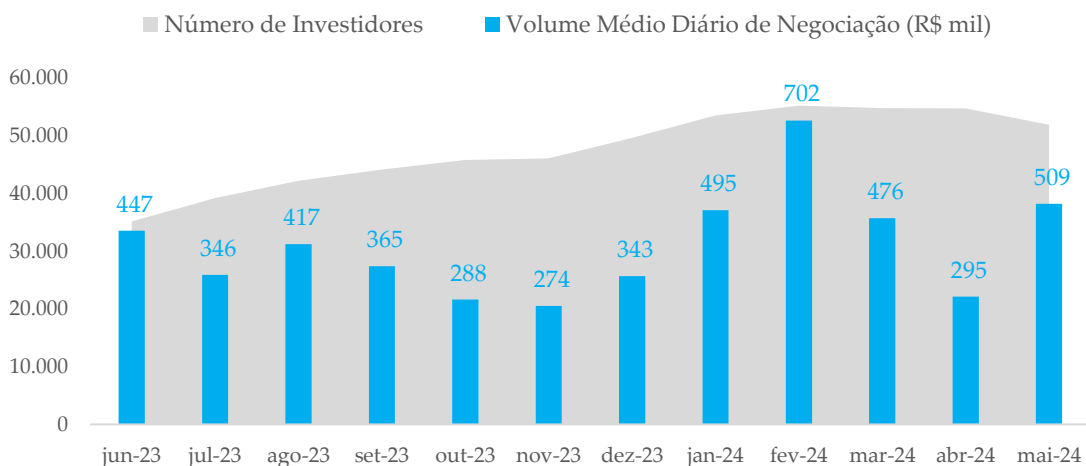
MAIO 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	175.420
Número de Cotistas	51.921
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	509
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,0%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de maio com 51.921 cotistas e um valor de mercado de R\$ 175,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 509 mil que representou um giro equivalente a 6,0% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

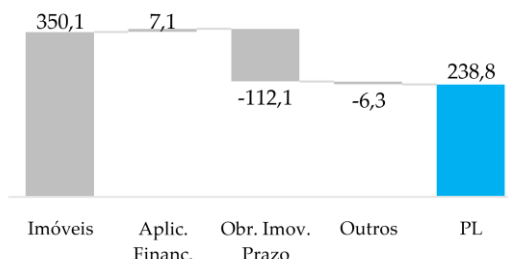
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 238,8 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 7,1 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,1	12,99
Aplicações Financeiras	7,1	0,26
Obrigações Imóveis a Prazo	-112,1	-4,16
A Pagar / Receber	-6,3	-0,24
Patrimônio Líquido	238,8	8,86

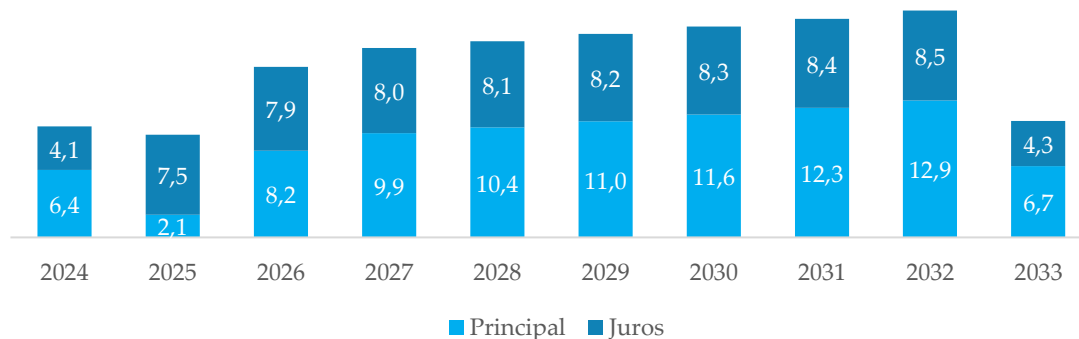


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 112,1 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo. Neste mês, o Fundo realizou uma antecipação parcial no valor de R\$ 2,8 milhões da parcela retida no âmbito da transação de aquisição do imóvel FACAMP, fruto dos avanços demonstrados nas condições precedentes da transação.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	<u>21G0093703</u>	IPCA+5,6%3	mar/33	105.136	96%
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	2.500	2%
FACAMP	n.a.	n.a.	jan/23 ¹	1.700	2%

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



¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

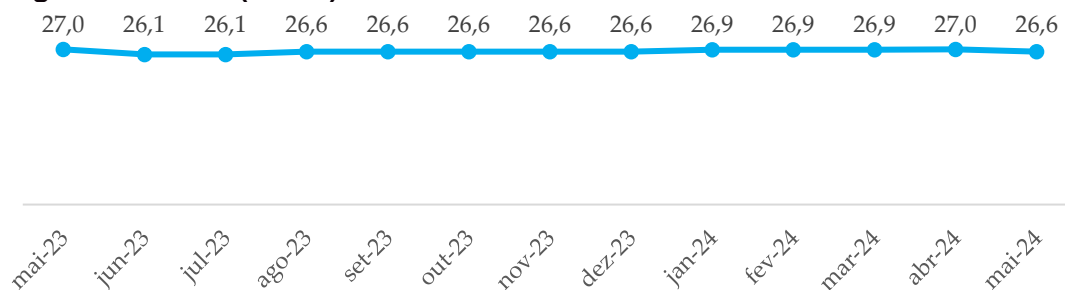
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2024

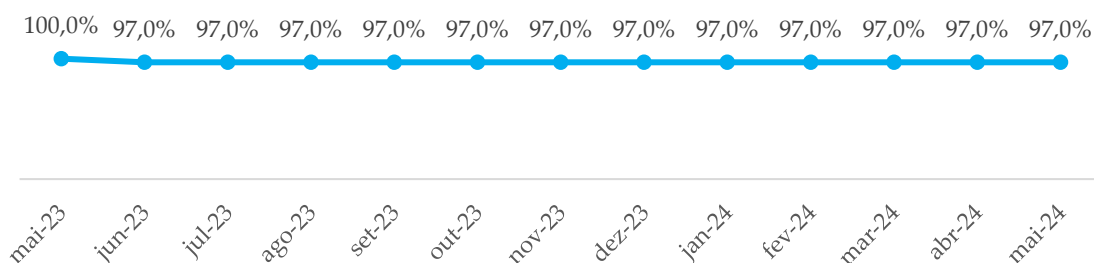
Indicadores Operacionais

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

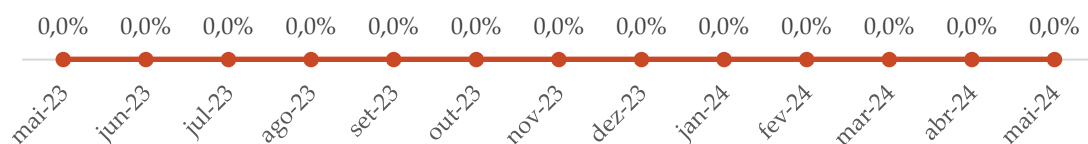
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

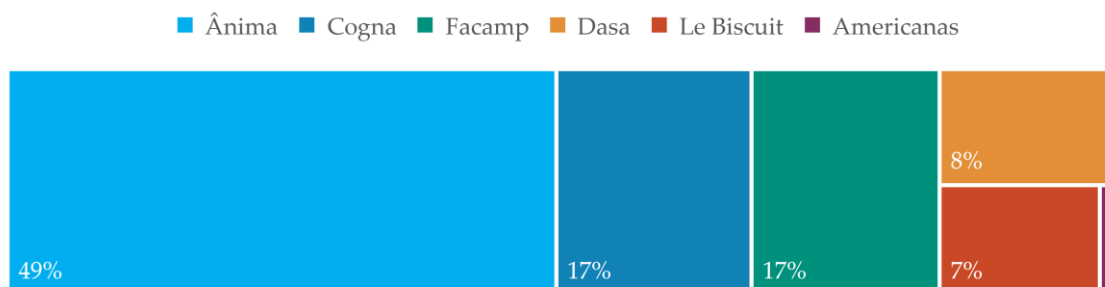
MAIO 2024

Portfólio

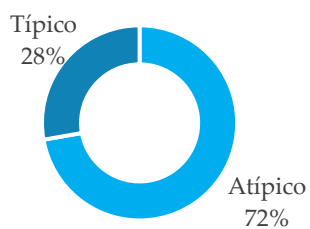
O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 95,5 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

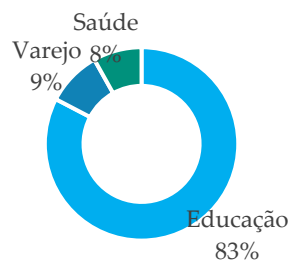
Locatário, acima de 0,5% da Receita de Aluguel Própria



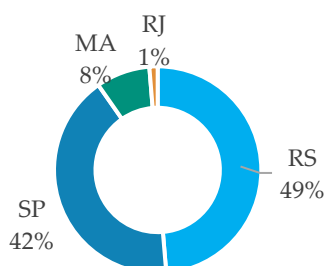
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

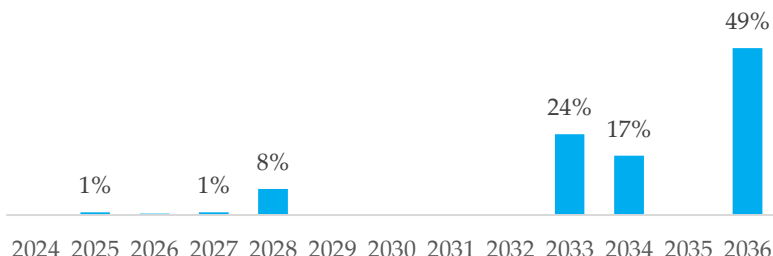
MAIO 2024

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 10,2 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

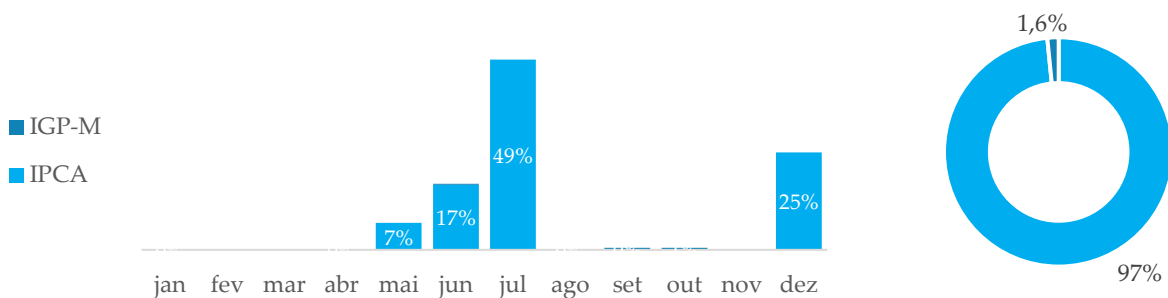
Ano de Vencimento do Contrato



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

MAIO 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

MAIO 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

MAIO 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

MAIO 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

MAIO 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