



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de dezembro de 2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

Sumário

Informações Gerais	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	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

DEZEMBRO 2023

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 (28-12-23)**
R\$ 7,93
- **Valor Patrimonial da Cota (28-12-23)**
R\$ 8,94
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (28-12-23)**
49.608

- **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

10,9% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de dezembro de 2023, no valor de R\$ 0,072/cota, mais de 15% acima da estimativa feita na viabilidade da 1ª emissão do Fundo.

0,106 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2023 com cerca de R\$ 0,106/cota de resultado acumulado.

0,066 - 0,072 ESTIMATIVA MENSAL DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

O time de gestão estima que as distribuições de rendimentos mensais até dezembro de 2024, inclusive, se situarão entre R\$ 0,066 e R\$ 0,072/cota³.

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

Em novembro, enfatizamos na nossa carta que era importante focar no que o Fed estava fazendo (sem altas de juros desde julho) e não no que estava falando (ameaçando fazer novas altas de juros). Finalmente, em dezembro, o Fed voltou a alinhar o seu discurso à prática. Um dos grandes eventos macroeconômicos de 2023 foi quando deixou claro que muito provavelmente as altas de juros já se encerraram e sinalizou que possivelmente teremos três quedas de 25 bps ao longo de 2024. Os mercados de ativos, em geral, que já se encontravam performando bem, aproveitaram a redução do risco de aperto monetário excessivo e retomaram as trajetórias de alta. Em resumo, no cenário americano temos a perspectiva de inflação em queda, crescimento desacelerando, mas ainda robusto e a perspectiva de queda nas taxas de juros.

Esse cenário global de crescimento morno e inflação em queda, tradicionalmente conhecido como Goldilocks, em geral, é extremamente positivo para mercados emergentes. Esse vem sendo o caso do Brasil. A balança comercial segue surpreendendo positivamente, com o superávit chegando a cerca de USD 100 bilhões de dólares em 2023. Mesmo em caso de uma quebra de safra em 2024, ela ainda deverá ser a segunda maior da história. Além disso, a produção e exportação de petróleo deverá seguir aumentando ao longo dos próximos anos. Em outras palavras, o mercado de câmbio deve seguir ofertado de dólares, o que deve manter a tendência de apreciação do real que estamos há mais de um ano.

A apreciação cambial tem um efeito certo sobre a queda na taxa de inflação. Isso é particularmente verdade no Brasil onde a inflação de bens (mais sujeita à arbitragem cambial) corresponde a 2/3 do índice. Como a meta de inflação é sobre o IPCA total, e não apenas os componentes de bens ou serviços, a pressão de apreciação ajuda a manter a inflação mais próxima da meta. Isso quer dizer que se cria um espaço para um equilíbrio entre juros e câmbio num patamar mais baixo.

Estamos descrevendo o que pode ser um ciclo virtuoso da economia brasileira nos próximos meses. Uma mudança estrutural na balança comercial brasileira leva a um influxo adicional de dólares que ajuda a manter o câmbio em tendência de apreciação ajudando na queda da inflação e permitindo uma queda maior de juros. O passo adicional dessa queda de juros são os efeitos sobre o crescimento. Depois de ter passado quase dois anos com uma taxa de juros real (de 1 ano) entre 7 e 8%, esperamos uma queda na taxa de juros real para cerca de 4,5%. Isso significa que a taxa Selic, que partiu de 13,75% em meados de 2023, pode chegar a 9% em 2024. Não seria impossível imaginar uma taxa de juros abaixo de 9% ainda em 2024, mas esse não parece ser o cenário de maior probabilidade no momento.

Cenários de queda de juros, em geral, vêm seguidos de cenários de elevação no crescimento econômico, o que deve acontecer a partir de 2024. O mercado ainda espera um crescimento de 1,5% para o ano de 2024, mas acreditamos que esse crescimento deva se situar entre 2 e 2,5%. O principal elemento de incerteza é a magnitude da quebra da safra em função da irregularidade climática do “El Niño” que vem afetando o país. Um dos destaques de crescimento em 2024 deve ser a parcela de consumo que depende de crédito – como carros, imóveis, bens de consumo duráveis como um todo. Com a redução nas taxas de juros há uma redução no custo de captação dos bancos que em seguida se traduz numa redução nas taxas de juros repassadas aos consumidores e empresas. A partir do segundo trimestre de 2024 esperamos observar uma reação mais significativa no crédito bancário que deve impulsionar o consumo de bens duráveis principalmente a partir do segundo semestre de 2024.

Como dizia Roberto Campos, “o Brasil não perde a oportunidade de perder uma boa oportunidade”. Vamos torcer para que esse cenário positivo que se desenha para 2024 venha a se tornar realidade.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

Reavaliação dos Ativos do Fundo

Nesta data, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Colliers, resultando em valor -0,5% inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza variação negativa de aproximadamente -0,7% no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 30/11/2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

Performance do Fundo

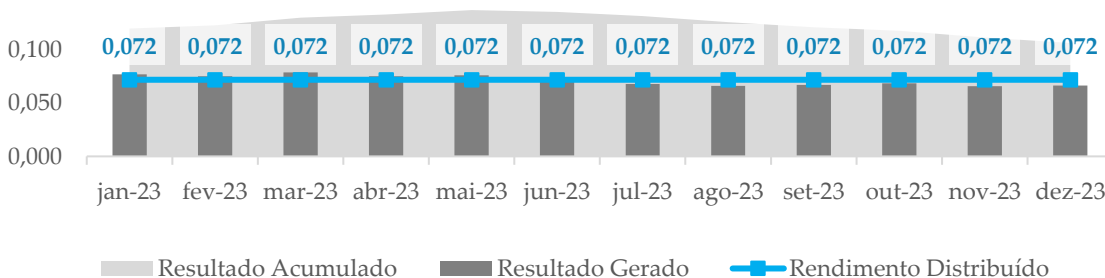
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 1.796 mil, o equivalente a R\$ 0,067/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.472 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -441 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 dezembro foi de R\$ 0,072/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 2.868 mil, equivalente a R\$ 0,106/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 23 (R\$ mil)	Dezembro 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.472	0,092	0,093	0,089
Resultado Financeiro	-441	-0,016	-0,014	-0,007
Receita Financeira	97	0,004	0,006	0,008
Despesa Financeira	-537	-0,020	-0,020	-0,015
Taxa de Administração	-162	-0,006	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-11	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-151	-0,006	-0,006	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-73	-0,003	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.796	0,067	0,071	0,074
Resultado Não Recorrente	-	-	-	-
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.796	0,067	0,071	0,074
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	3.013	0,112
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-144	-0,005
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.868	0,106

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



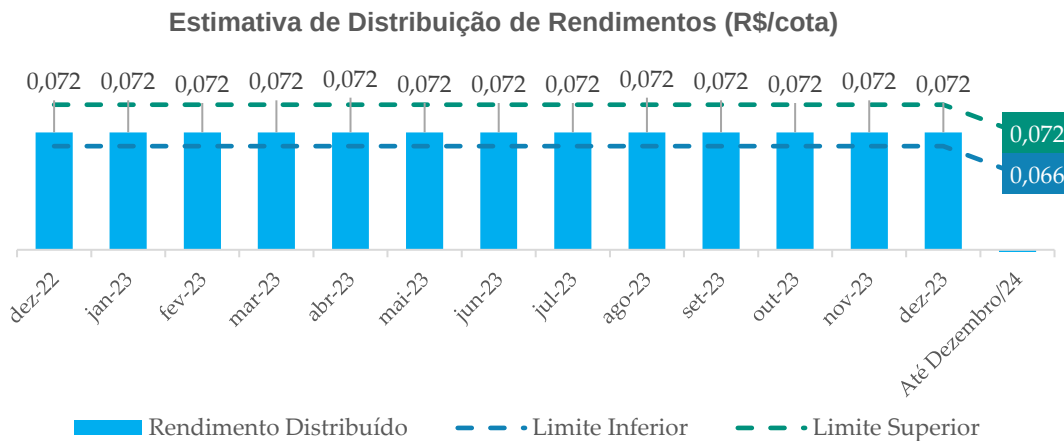
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

Estimativa de Rendimentos

Neste mês, o time de gestão revisou a estimativa de rendimentos a serem distribuídos ao longo do ano de 2024. Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até 31/12/2024 se situe entre R\$ 0,066 e R\$ 0,072/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.**



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

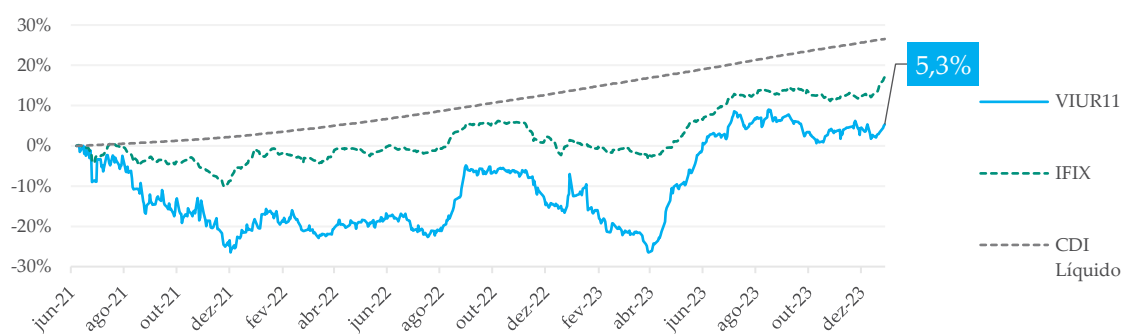
DEZEMBRO 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 23	Acumulado 2023	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,93	7,85	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,93	7,93	7,93
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	0,0%	1,0%	-20,7%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	12,2%	26,1%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,9%	13,2%	5,3%
IFIX ³	4,2%	15,5%	17,1%
IBOVESPA ⁴	5,4%	22,3%	2,6%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	0,0%	0,8%	-20,7%
Rendimentos e Outros	0,9%	12,2%	26,1%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	0,9%	13,0%	5,3%
CDI Líquido ⁶	0,7%	11,1%	26,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R\$ 7,93, o que equivale a uma variação de 0,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,9% no mês, o equivalente a 3,3 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

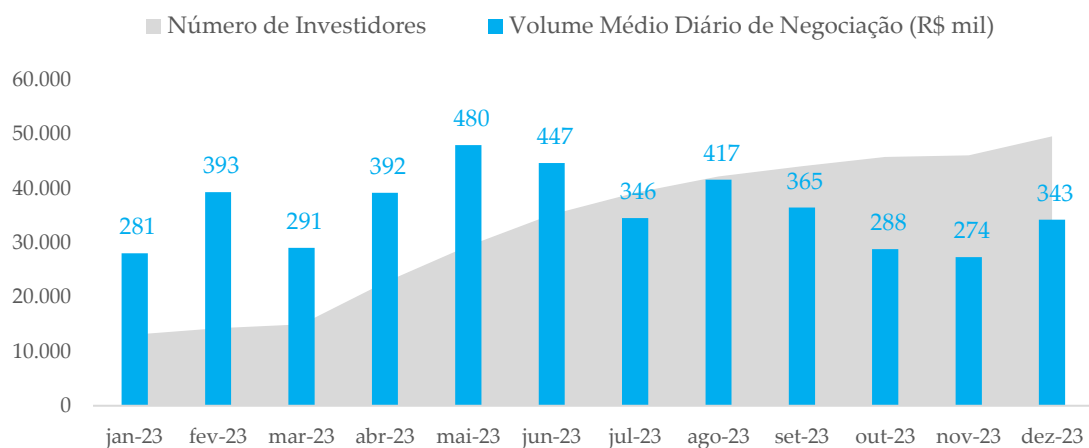
DEZEMBRO 2023

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	213.630
Número de Cotistas	49.608
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	343
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 49.608 cotistas e um valor de mercado de R\$ 213,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 343 mil que representou um giro equivalente a 3,1% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

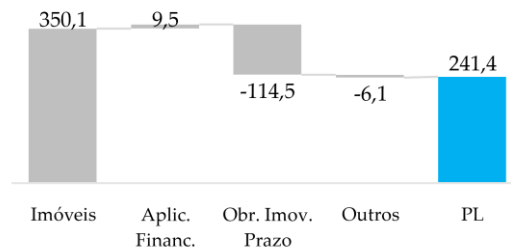
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 241,4 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 9,5 milhões, que incluem R\$ 7,1 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 2,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,1	12,99
Aplicações Financeiras	9,5	0,35
Obrigações Imóveis a Prazo	-114,5	-4,25
A Pagar / Receber	-6,1	-0,23
Patrimônio Líquido	241,4	8,96

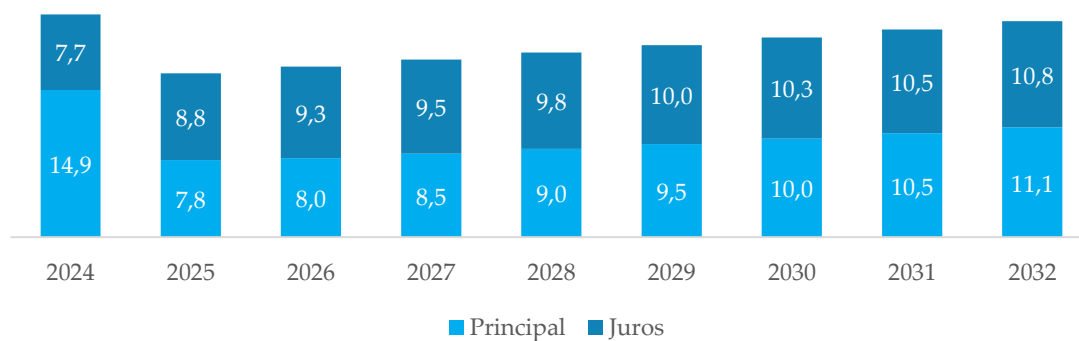


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 114,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo. O time de gestão está ativamente buscando alternativas para geração de liquidez que incluem, mas não se limitam, a venda de ativos e renegociação das obrigações de aquisição de ativos a prazo existentes.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	<u>21G0093703</u>	IPCA+5,6%	mar/33	107.503	94%
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	2.500	2%
FACAMP	n.a.	n.a.	jan/23 ¹	4.500	4%

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



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

DEZEMBRO 2023

Indicadores Operacionais

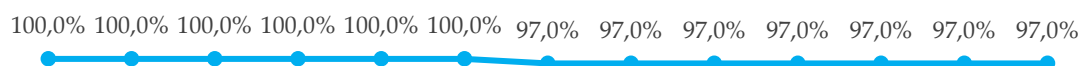
Abaixo detalhamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de dezembro.

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



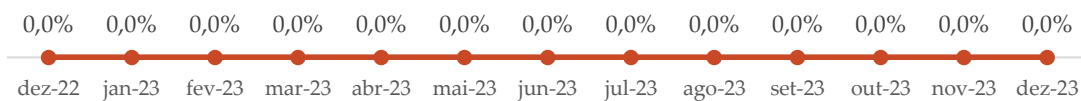
dez-22 jan-23 fev-23 mar-23 abr-23 mai-23 jun-23 jul-23 ago-23 set-23 out-23 nov-23 dez-23

Taxa de Ocupação Média (%)



dez-22 jan-23 fev-23 mar-23 abr-23 mai-23 jun-23 jul-23 ago-23 set-23 out-23 nov-23 dez-23

Inadimplência Líquida Média (%)



dez-22 jan-23 fev-23 mar-23 abr-23 mai-23 jun-23 jul-23 ago-23 set-23 out-23 nov-23 dez-23

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

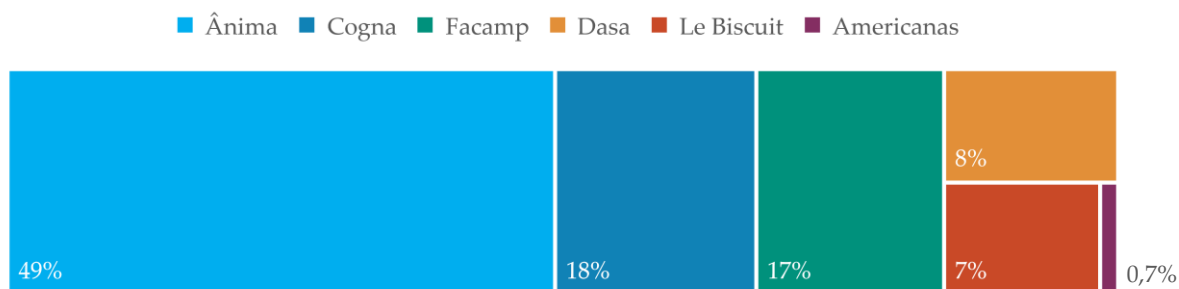
DEZEMBRO 2023

Portfólio

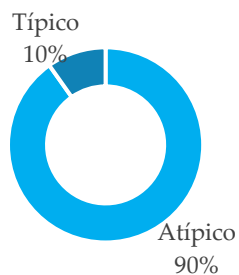
O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 95,5 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

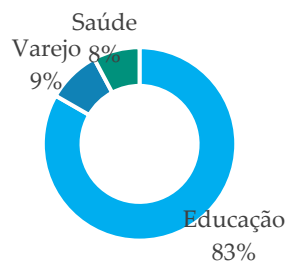
Locatário, acima de 0,5% da Receita de Aluguel Própria



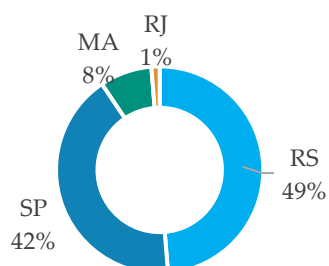
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

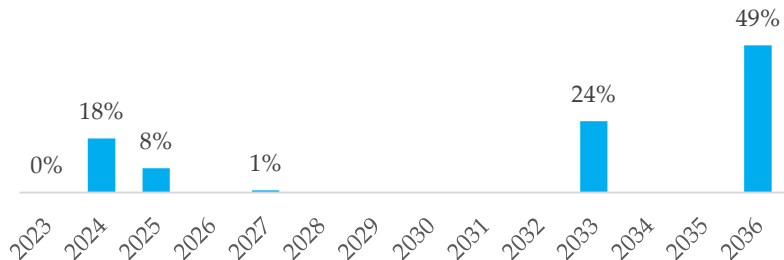
DEZEMBRO 2023

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,6 anos e cerca de 72% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

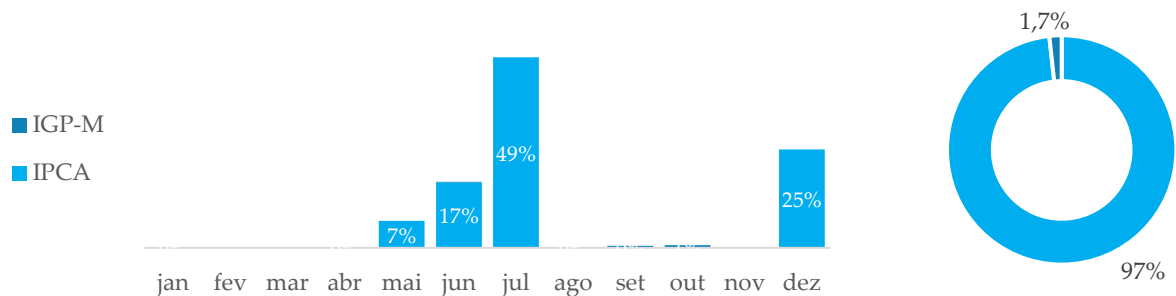
Ano de Vencimento do Contrato



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](#).

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

DEZEMBRO 2023



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

DEZEMBRO 2023



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

DEZEMBRO 2023



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

DEZEMBRO 2023



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

DEZEMBRO 2023

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