



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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 janeiro de 2024.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024



Sumário

Informações Gerais	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Performance do Fundo	5
Rentabilidade	7
Negociação do Fundo na B3	8
Carteira do Fundo	9
Indicadores Operacionais	10
Portfólio	11



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

JANEIRO 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 (31-01-24)**
R\$ 7,75
- **Valor Patrimonial da Cota (31-01-24)**
R\$ 8,94
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (31-01-24)**
53.513

- **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 janeiro de 2024, no valor de R\$ 0,072/cota, mais de 15% acima da estimativa feita na viabilidade da 1ª emissão do Fundo.

0,102 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2024 com cerca de R\$ 0,102/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

Janeiro de 2024 marca um ponto de inflexão significativo no panorama dos mercados financeiros globais. Se, durante 2023, as atenções estavam voltadas para a cadência e magnitude dos incrementos nas taxas de juros pelos principais bancos centrais do mundo, agora o foco se desloca para o potencial declínio dessas taxas. Tal mudança abrupta no cenário pode, compreensivelmente, desorientar temporariamente os agentes do mercado.

Eminente entre os analistas do Federal Reserve, Tim Duy inicialmente previu uma possível redução na taxa do Fed Funds já em janeiro ou, alternativamente, um corte de 50 pontos-base na reunião de março. Contudo, o Fed tem habilmente recalibrado as expectativas, esclarecendo que não apenas as reduções de taxa em janeiro estavam fora de questão, mas também que é improvável qualquer diminuição nas taxas na reunião de março. Entretanto, é plausível antecipar uma série de reduções ao longo de 2024, possivelmente totalizando três ajustes de 25 pontos-base, iniciando mais adiante no ano.

A postergação desses cortes não é sem motivo: os Estados Unidos observam uma trajetória descendente na inflação, com expectativas de alinhar-se à meta central em meados de 2024. A preocupação preeminente reside na persistência de uma demanda robusta, evidenciada por uma taxa de desemprego inferior ao seu nível natural e um PIB em expansão. Apesar de uma moderação progressiva nos indicadores de demanda, a desaceleração parece ocorrer a um ritmo lento.

Grande parte da redução na inflação pode ser atribuída a um declínio global nos custos empresariais, um reflexo da normalização das cadeias de suprimentos pós-pandêmicas. Contudo, o sustento de uma demanda vigorosa poderia reacender pressões inflacionárias caso a compressão de custos se estabilize.

O cenário atual é, de modo geral, auspicioso para mercados emergentes: uma inflação em queda globalmente e um crescimento econômico robusto. Este ambiente é particularmente benéfico para o Brasil, cuja balança comercial tem demonstrado expansão contínua. O superávit comercial do país ultrapassou os 104 bilhões de dólares nos últimos doze meses. Olhando os últimos três meses com ajuste sazonal e anualizado, o saldo chega a 136 bilhões de dólares. A expectativa é que a exportação brasileira mantenha sua trajetória ascendente, especialmente com a previsão de um aumento superior a 50% na produção de petróleo do país até 2029.

Ademais, a dinâmica do fluxo cambial brasileiro, que compreende tanto as entradas provenientes do comércio quanto as saídas do segmento financeiro, sinaliza entradas comerciais substancialmente superiores, sugerindo uma apreciação adicional do Real, a exemplo do que já vem acontecendo nos últimos anos.

No Brasil, onde apenas um terço do IPCA é influenciado por serviços, e dois terços são sensíveis às variações nos preços de câmbio e commodities, a redução no custo das commodities, quando medido em Reais, deverá continuar a exercer uma pressão deflacionária. Isto, por sua vez, favorecerá uma continuidade na redução das taxas de juros, potencialmente levando a uma taxa Selic terminal inferior às expectativas de mercado atuais. A iminente redução das taxas de juros nos Estados Unidos, prevista para meados de 2024, poderia criar margem para cortes adicionais no Brasil.

Por fim, a confluência de taxas de juros mais baixas e um crescimento econômico ampliado estabelece um terreno fértil para avanços no mercado de ações. Juros mais baixos não apenas melhoram a avaliação presente de lucros futuros, mas também, à medida que o custo de oportunidade associado ao CDI elevado diminui, faz com que uma parcela maior de investidores domésticos migre progressivamente para ativos de maior risco, antecipando-se a um crescimento do PIB que pode ultrapassar 2% em 2024, superando as expectativas correntes de 1,6%.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Performance do Fundo

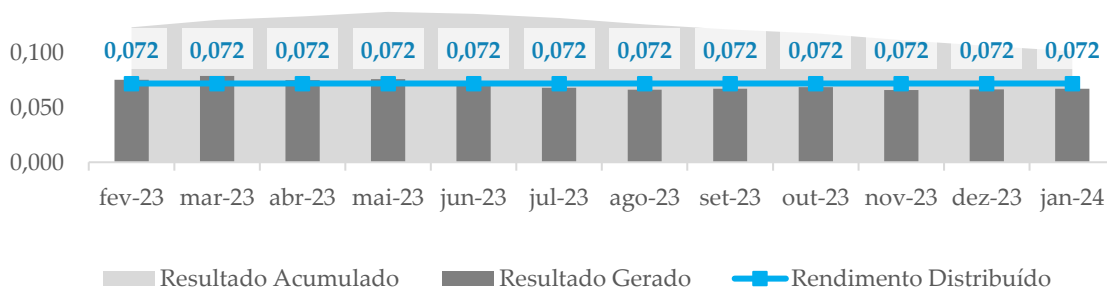
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 1.809 mil, o equivalente a R\$ 0,067/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.494 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -455 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 janeiro 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\$ 2.737 mil, equivalente a R\$ 0,102/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 24 (R\$ mil)	Janeiro 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.494	0,093	0,093	0,090
Resultado Financeiro	-455	-0,017	-0,017	-0,008
Receita Financeira	85	0,003	0,003	0,008
Despesa Financeira	-539	-0,020	-0,020	-0,015
Taxa de Administração	-160	-0,006	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-11	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-149	-0,006	-0,006	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-71	-0,003	-0,003	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.809	0,067	0,067	0,074
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.809	0,067	0,067	0,074
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.868	0,106
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-132	-0,005
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.737	0,102

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



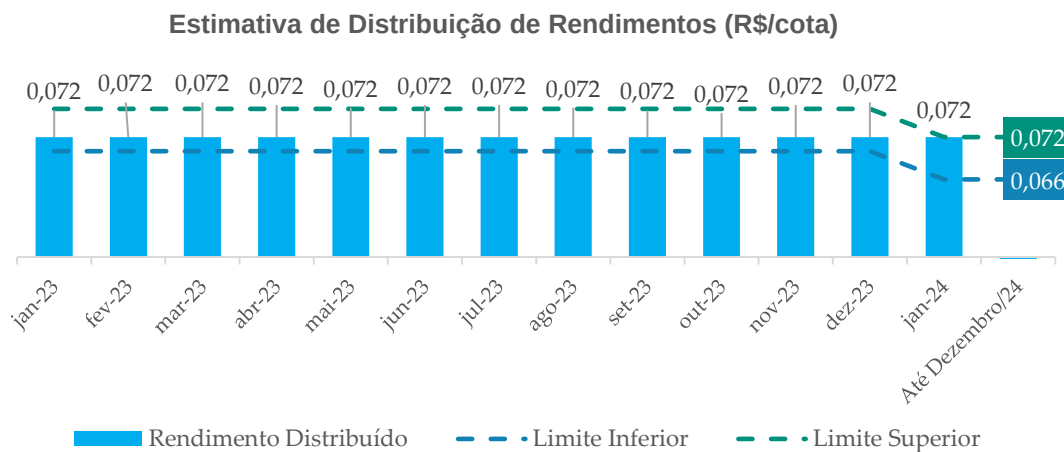
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Estimativa de Rendimentos

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

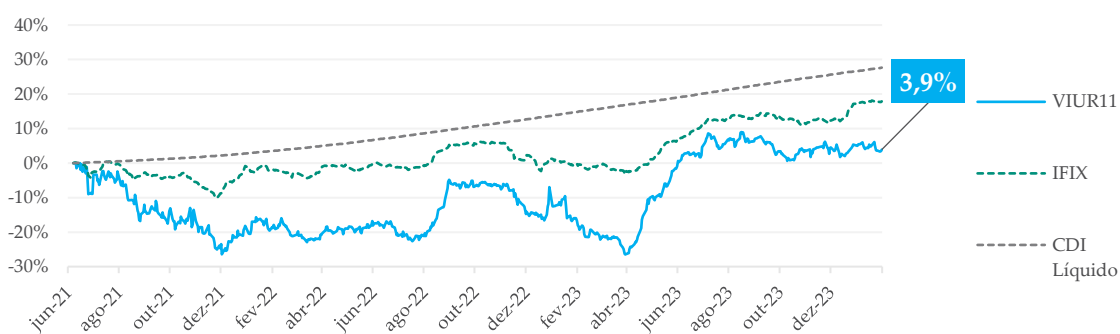
JANEIRO 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 24	Acumulado 2024	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,93	7,93	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,75	7,75	7,75
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-2,3%	-2,3%	-22,5%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	0,9%	26,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,4%	-1,4%	3,9%
IFIX ³	0,7%	0,7%	17,9%
IBOVESPA ⁴	-4,8%	-4,8%	-2,3%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-2,3%	-2,3%	-22,5%
Rendimentos e Outros	0,9%	0,9%	26,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-1,4%	-1,4%	3,9%
CDI Líquido ⁶	0,9%	0,9%	27,7%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliada na B3 a R\$ 7,75, o que equivale a uma variação de -2,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -1,4% no mês, o equivalente a 2,0 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

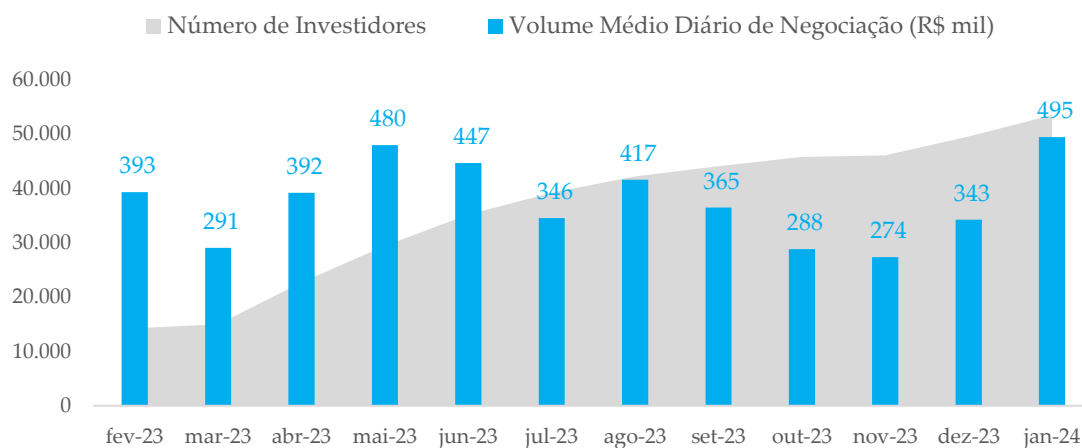
JANEIRO 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	208.779
Número de Cotistas	53.513
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	495
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 53.513 cotistas e um valor de mercado de R\$ 208,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 495 mil que representou um giro equivalente a 5,1% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

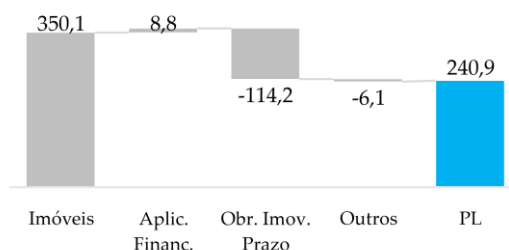
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 240,9 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 8,8 milhões, que incluem R\$ 6,6 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 2,2 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,1	12,99
Aplicações Financeiras	8,8	0,33
Obrigações Imóveis a Prazo	-114,2	-4,24
A Pagar / Receber	-6,1	-0,23
Patrimônio Líquido	240,9	8,94

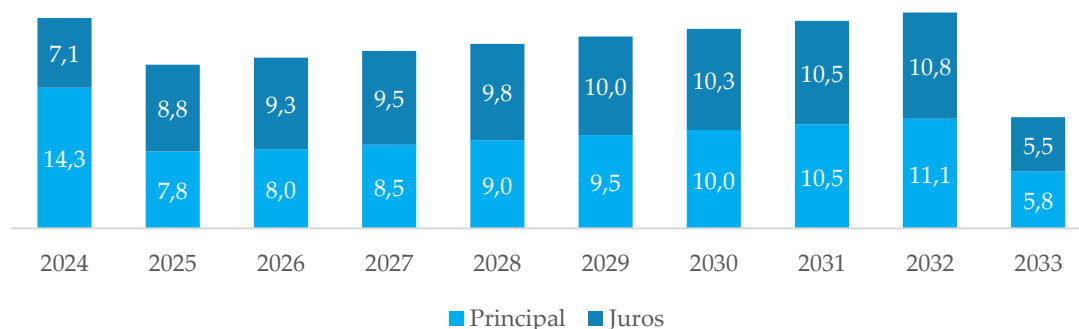


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 114,2 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	107.172	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

JANEIRO 2024

Indicadores Operacionais

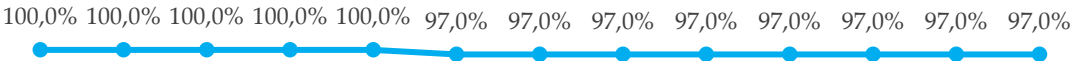
Abaixo detalhamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de janeiro.

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



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

Taxa de Ocupação Média (%)



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

Inadimplência Líquida Média (%)



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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

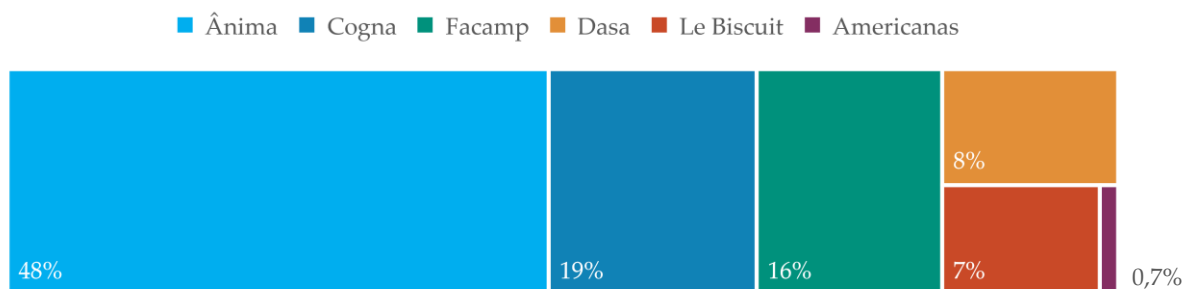
JANEIRO 2024

Portfólio

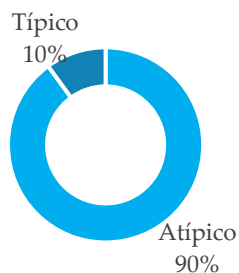
O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 95,5 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

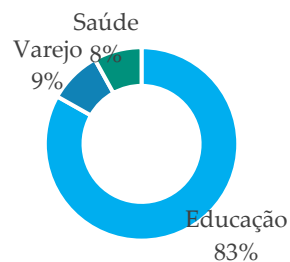
Locatário, acima de 0,5% da Receita de Aluguel Própria



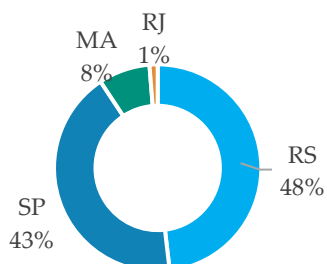
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

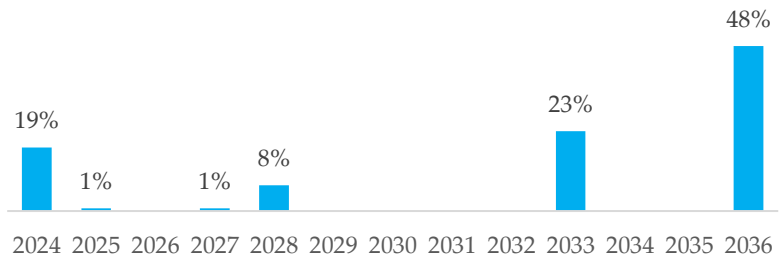
JANEIRO 2024

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,7 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

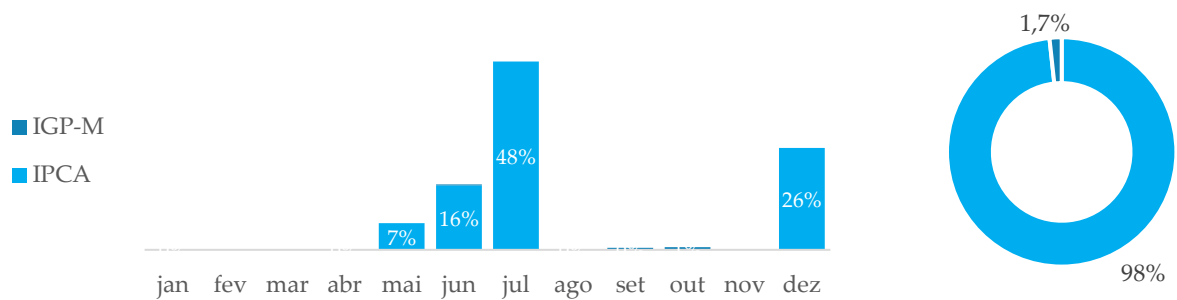
Ano de Vencimento do Contrato



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](#).

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

JANEIRO 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

JANEIRO 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

JANEIRO 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

JANEIRO 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

JANEIRO 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