



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 fevereiro de 2024.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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 (29-02-24)**
R\$ 7,68
- **Valor Patrimonial da Cota (29-02-24)**
R\$ 8,92
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (29-02-24)**
55.217

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

10,5

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de fevereiro de 2024, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 10,5% sobre a cota de fechamento do mês.

0,99

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2024 com cerca de R\$ 0,99/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.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2024



Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Progressivamente a mudança do cenário global vai se consolidando. Os anos de alta persistente nas taxas de juros vão ficando para trás e o mercado vai focando cada vez mais no debate sobre quando e quanto as quedas nas taxas de juros devem ocorrer. O cenário aparentemente paradoxal de uma economia forte junto com a inflação em queda segue sendo o preponderante na economia americana. O crescimento para 2024 segue sendo revisado para cima e hoje se encontra em torno de 2%. Por outro lado, pressionado por um choque de oferta positivo, com os índices de preço no atacado em deflação persistente, a inflação segue em queda. Apesar de um número mensal mais alto, o índice de inflação do Núcleo do PCE (meta oficial do Fed) seguiu caindo de 2,9% para 2,8% em termos anuais, rumo à meta de 2% que deve ser atingida em meados de 2024. Nesse contexto, esperamos que a queda nas taxas de juros americanas se inicie em junho de 2024, com quedas de 25 pontos base em reuniões alternadas. O Banco Central Europeu também vem sugerindo iniciar a queda em meados de 2024. A exemplo dos Estados Unidos, a inflação na Europa já caiu de cerca de 11% para 2,8%, pressionada para baixo por uma forte deflação de preços no atacado superior a 10% ao ano.

Esse momento de transição entre cenários, como o que estamos vivendo agora, sempre exige cuidado. Enquanto uma nova tendência não se consolida, muitas vezes uma simples rodada de números pode influenciar numa ou noutra direção. A Covid influenciou fortemente os fatores de ajuste sazonal de todas as variáveis, o que pode fazer com que em um determinado mês os números pareçam exageradamente fortes e no mês seguinte exagerem na ponta oposta.

O resumo do cenário global – crescimento positivo, inflação em queda e principais bancos centrais no limiar de iniciar ciclos de queda de juros – parecer ser bastante favorável para mercados emergentes. Nesse contexto a balança comercial do Brasil continua se destacando positivamente. Mês após mês o superávit comercial segue batendo novos recordes -- em torno de 106 bilhões de dólares, de acordo com os últimos dados divulgados. Surpreendentemente, as exportações de soja de janeiro e fevereiro de 2024 atingiram recordes históricos. Como a maior parte da safra ainda não foi colhida, esse efeito pode ser explicado pelos elevados estoques de passagem (de soja e milho), advindos ainda da safra recorde de 2023 e que não foram exportados no ano passado. Adicionalmente, a produção e exportação de petróleo segue batendo novos recordes. É provável que as exportações de petróleo ultrapassem as exportações de soja pela primeira vez em 2024.

A balança comercial extremamente positiva ancora, de certa forma, o cenário benigno que esperamos para o Brasil em 2024. A forte entrada de dólares ajuda a manter o Real numa tendência de leve apreciação ao longo do tempo. Essa apreciação, por sua vez, ajuda a ancorar as expectativas de inflação futuras. No Brasil quase dois terços do IPCA têm forte correlação com o preço das commodities medido em Reais. Com expectativas de inflação ancoradas, o banco central pode promover uma queda nas taxas de juros mais ousada. Finalmente, taxas de juros menores levam a um crescimento acima do esperado no momento. Com juros menores já começamos a perceber os primeiros sinais de ciclo de expansão de crédito para pessoa física, o que deve impulsionar a parcela do consumo que depende de crédito e que estava extremamente fraca nos últimos anos.

Com esse cenário, a perspectiva de alocação parece bastante óbvia. Posições compradas em Real devem se beneficiar das taxas de juros ainda altas além da apreciação da moeda. A queda nas taxas de juros deve persistir, possivelmente num nível além daquele precificado pelo mercado no momento. Finalmente, taxas de juros menores e um crescimento econômico maior levam a um cenário extremamente benigno para posições compradas em renda variável.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2024

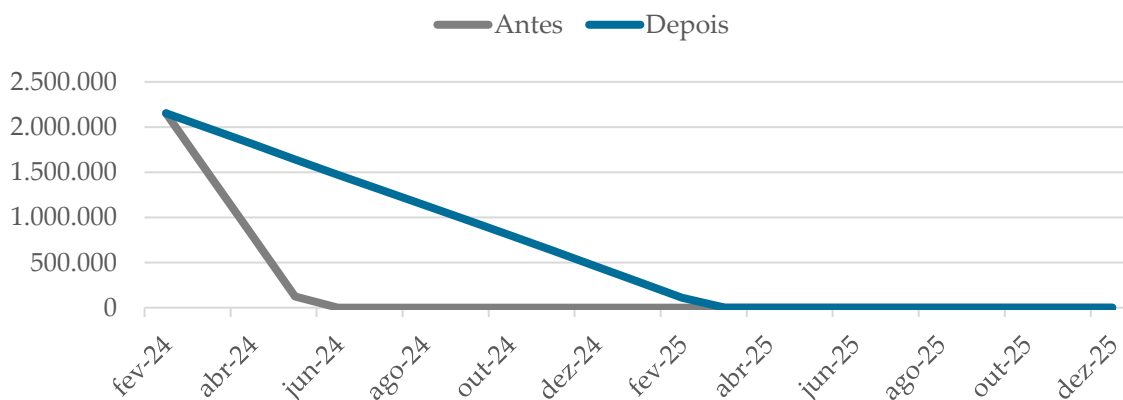
Renegociação do CRI Ânima

Neste mês, o time de gestão renegociou os termos do CRI Ânima com o objetivo de estender o horizonte de caixa disponível do Fundo. Na tabela abaixo, mostramos um resumo das alterações realizadas e ao lado o efeito sobre o horizonte de caixa disponível.

	Antes	Depois
Carência Amortização	n.a.	75% ¹ , 24 meses
Carência Juros	20% até Jul/24 10% até Jul/25	n.a.
Taxa IPCA+	5,60%	6,10%
Valor Presente Líquido @ 10%²	-104,5M	-106,1M

A combinação desses efeitos equivale a um aumento de 1,6% no valor presente da dívida como contrapartida à uma extensão importante no prazo de caixa do Fundo e não gera uma redução na expectativa de resultado a ser distribuído pelo Fundo nos próximos meses.

Estimativa de Caixa Disponível (R\$) ³



¹ Desconto de 75% sobre a amortização que seria devida pelos próximos 24 meses.

² Comparação do Valor Presente Líquido utilizou uma taxa de desconto de 10%, equivalente ao *dividend yield* atual do Fundo.

³ Estimativa já desconsidera o caixa reservado à parcela retida da FACAMP e assume distribuição de 100% do resultado caixa gerado.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2024

Performance do Fundo

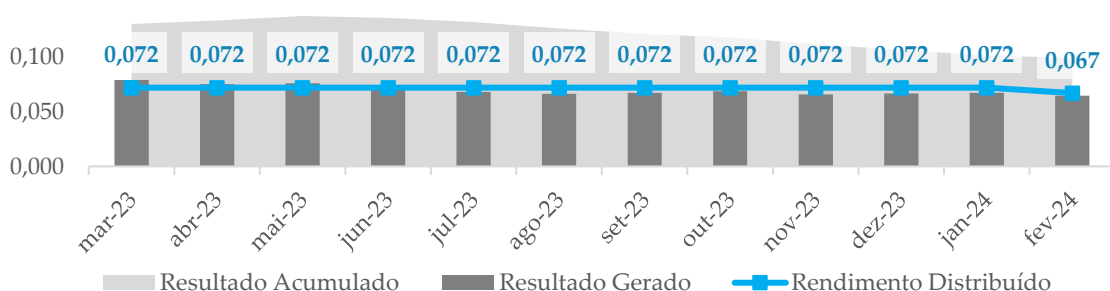
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 1.740 mil, o equivalente a R\$ 0,065/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.504 mil e 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 fevereiro 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\$ 2.671 mil, equivalente a R\$ 0,099/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 24 (R\$ mil)	Fevereiro 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.504	0,093	0,093	0,090
Resultado Financeiro	-526	-0,020	-0,018	-0,008
Receita Financeira	19	0,001	0,002	0,007
Despesa Financeira	-544	-0,020	-0,020	-0,015
Taxa de Administração	-176	-0,007	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-12	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-164	-0,006	-0,006	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-62	-0,002	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.740	0,065	0,066	0,073
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.740	0,065	0,066	0,074
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,070	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.737	0,102
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-65	-0,002
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.671	0,099

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



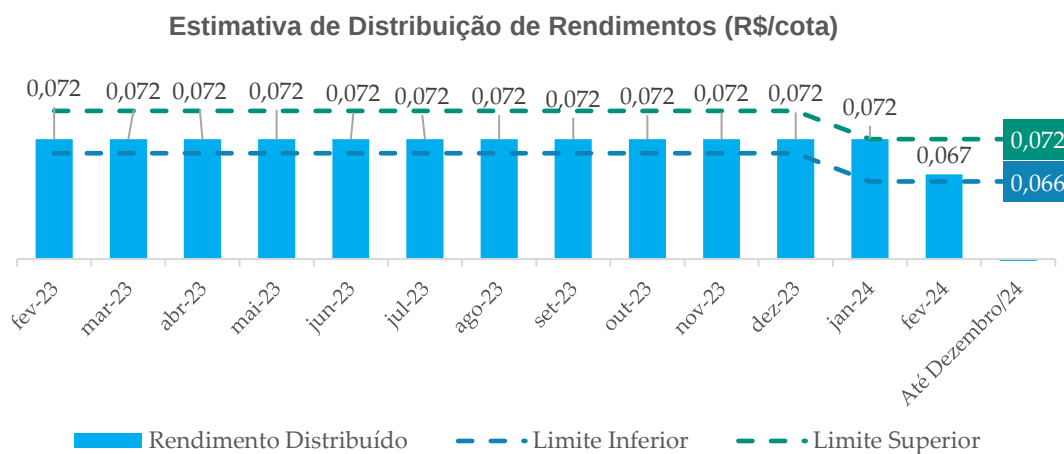
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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

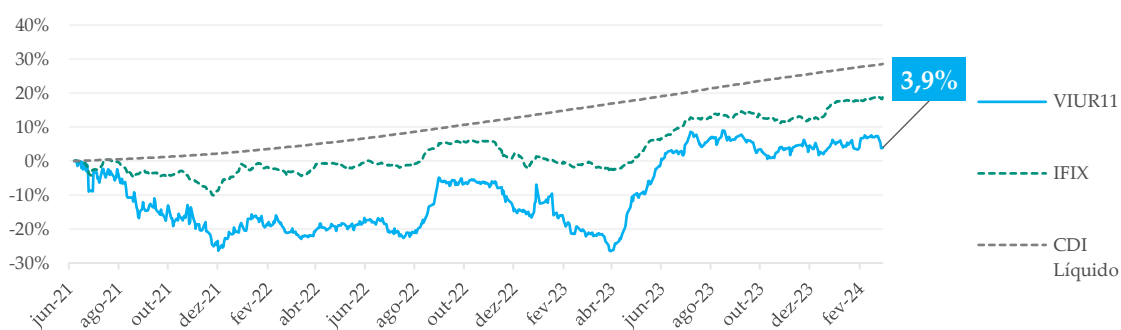
FEVEREIRO 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 24	Acumulado 2024	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,75	7,93	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,68	7,68	7,68
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-0,8%	-3,1%	-23,2%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	1,8%	27,1%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,0%	-1,3%	3,9%
IFIX ³	0,8%	1,5%	18,8%
IBOVESPA ⁴	1,0%	-3,8%	-1,3%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-0,8%	-3,1%	-23,2%
Rendimentos e Outros	0,9%	1,8%	27,1%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	0,0%	-1,3%	3,9%
CDI Líquido ⁶	0,7%	1,5%	28,6%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 7,68, o que equivale a uma variação de -0,8%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,0% no mês, o equivalente a 0,8 ponto percentual 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

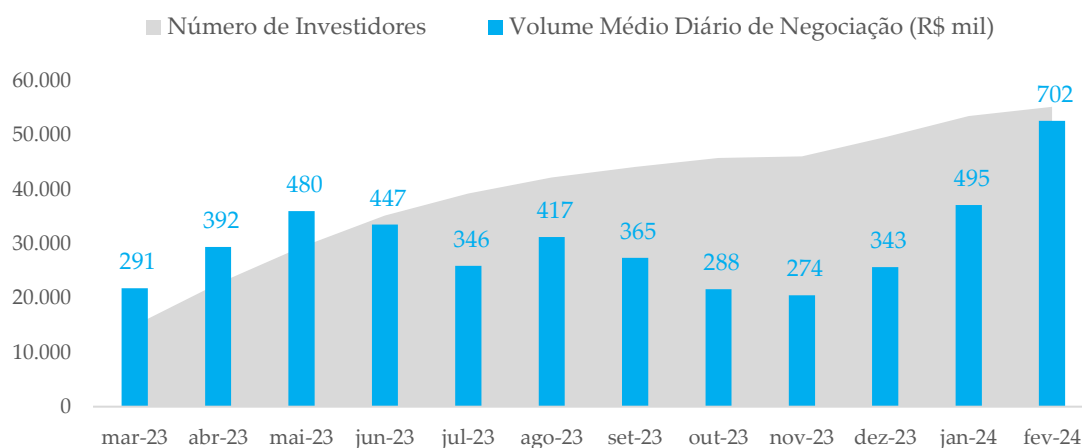
FEVEREIRO 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	207.028
Número de Cotistas	55.217
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	702
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 55.217 cotistas e um valor de mercado de R\$ 207,0 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 702 mil que representou um giro equivalente a 6,3% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

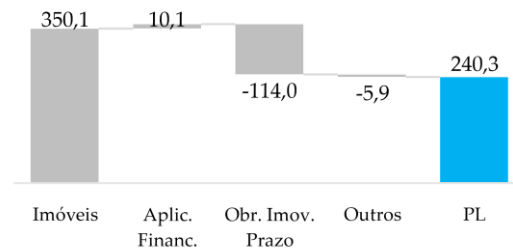
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 240,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 10,1 milhões, que incluem R\$ 8,5 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 1,6 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,1	12,99
Aplicações Financeiras	10,1	0,38
Obrigações Imóveis a Prazo	-114,0	-4,23
A Pagar / Receber	-5,9	-0,22
Patrimônio Líquido	240,3	8,92

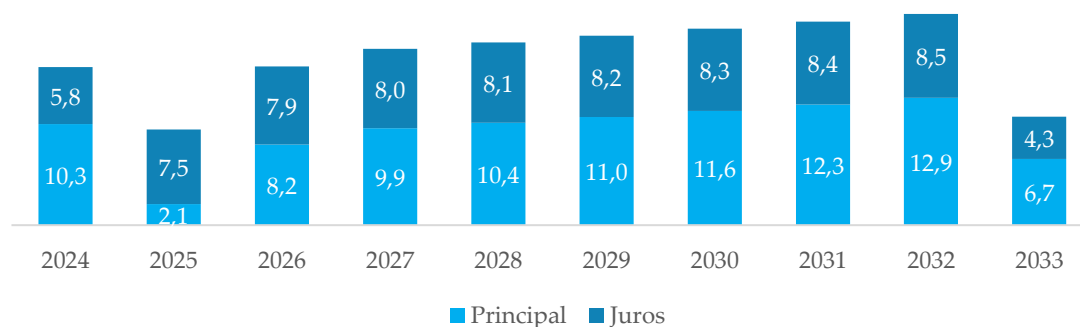


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 114,0 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	21G0093703	IPCA+5,6%3	mar/33	107.006	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



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

FEVEREIRO 2024

Indicadores Operacionais

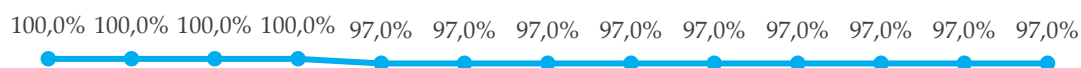
Abaixo detalhamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de fevereiro.

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



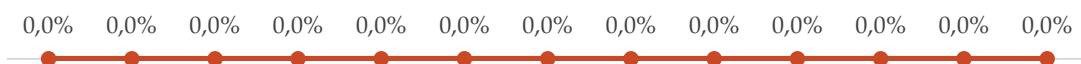
fev-23 mar-23 abr-23 mai-23 jun-23 jul-23 ago-23 set-23 out-23 nov-23 dez-23 jan-24 fev-24

Taxa de Ocupação Média (%)



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

Inadimplência Líquida Média (%)



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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

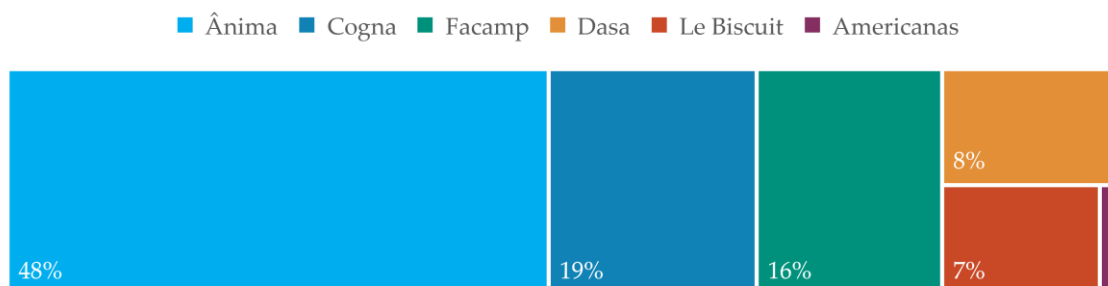
FEVEREIRO 2024

Portfólio

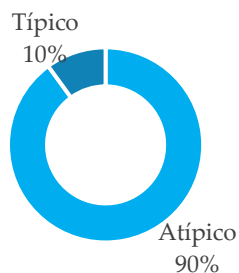
O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 95,5 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

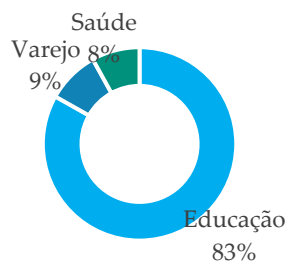
Locatário, acima de 0,5% da Receita de Aluguel Própria



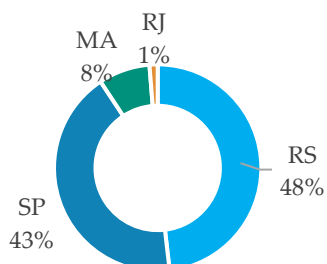
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

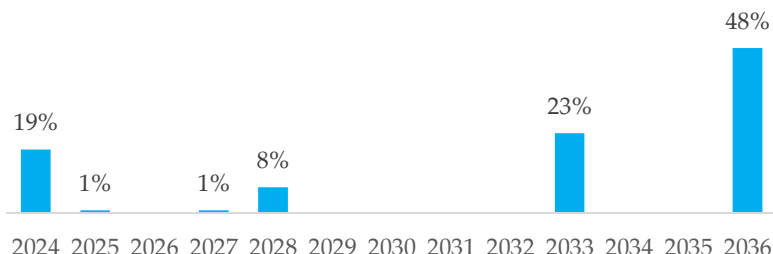
FEVEREIRO 2024

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,6 anos e cerca de 71% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

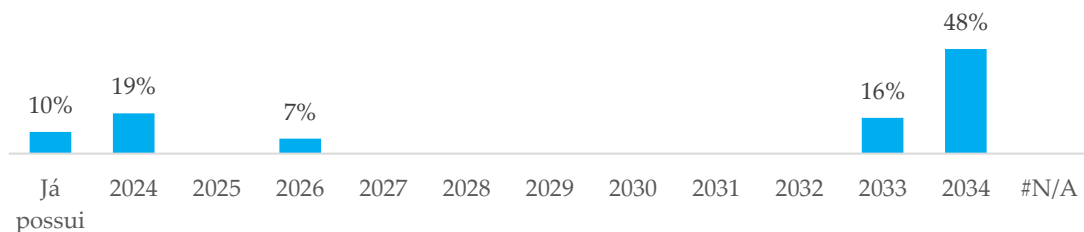
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

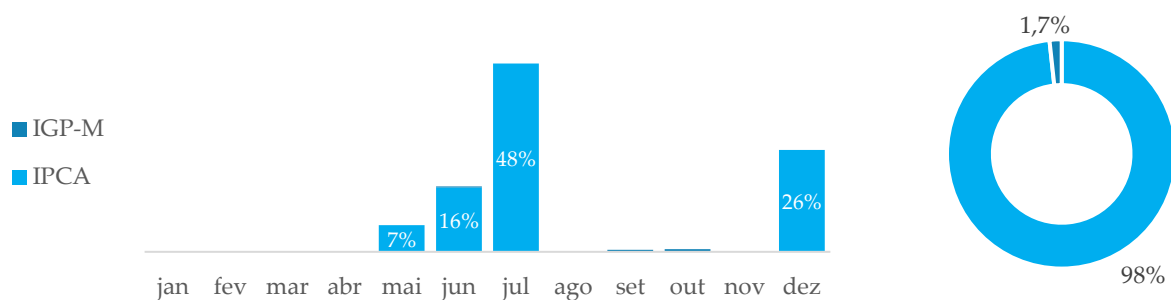
Ano de Vencimento do Contrato



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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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 m²
% 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 m²
Área Bruta Locável	5.937 m²
% 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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 2024

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

viur11@vincifundoslistados.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