



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março de 2024.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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

MARÇO 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 (28-03-24)

R\$ 7,57

▪ Valor Patrimonial da Cota (28-03-24)

R\$ 8,91

▪ Quantidade de Cotas

26.946.220

▪ Número de Cotistas (28-03-24)

54.792

▪ 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

10,6

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de março de 2024, no valor de R\$ 0,067/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 10,6% sobre a cota de fechamento do mês.

0,077

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de março de 2024 com cerca de R\$ 0,99/cota de resultado acumulado.

8,91

COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de março avaliado a R\$ 7,57, o que representa um desconto de 15,0% para o valor da cota patrimonial do Fundo ao final do mês, de R\$ 8,91.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Por que o Fed falou em queda de juros já na reunião de dezembro de 2023? Essa é uma pergunta relevante porque a sua resposta não é nada óbvia. Existia, ou existe, alguma fraqueza dos dados de atividade que levassem a uma necessidade de corte de juros? Não, os dados de atividade vêm mostrando sinais de enfraquecimento, mas de forma muito lenta. O desemprego já subiu para 3,9%, vindo de 3,5% - mas a taxa natural de desemprego ainda está acima desse valor. O PIB americano cresceu 2,5% em 2023. Espera-se uma desaceleração para 2,2% em 2024 e 1,7% em 2025. Mas ainda assim esses valores mostram um crescimento robusto. A inflação caiu substancialmente, mas o core PCE (medida de inflação que o FED utiliza como meta) ainda está em 2,8% nos últimos 12 meses, um pouco distante da meta de 2%. O principal motivo que pode ter levado o Fed a se pronunciar prematuramente pode ter sido o temor de permanecer por um tempo demasiadamente prolongado numa taxa de juros acima da taxa de juros neutra. A taxa de juros real de 10 anos voltou a flutuar em torno do patamar de 2%. Embora inexistentem estimativas fidedignas de qual seja a taxa de juros real neutra da economia americana, a maior parte dos analistas tende a considerar que 2% estejam acima do juro real neutro.

O ciclo econômico americano de 2006 a 2008 parece ser um bom template para o contexto atual. Depois de levar o juro de 1% para 5,25% (como agora) o Fed encerrou a alta em meados de 2006. Em 2007 a economia estava exuberante, com a bolsa americana fazendo novas altas e o crescimento saudável. Um analista econômico em 2007 poderia ser levado a concluir, naquele momento, que o aperto monetário encerrado em 2006 não havia sido suficiente para esfriar a economia e moderar a bolha de ativos. Mas a política monetária, como dizia Milton Friedman, opera com defasagens longas e variáveis. Com juros reais de 10 anos em torno de 2%, a economia desalavancou fortemente em 2008. Talvez essa seja a lição que o Fed aprendeu da crise de 2008 e que gostaria de utilizar agora: não deixar as taxas de juros acima do neutro por um período além do necessário.

Essa lição, no entanto, é difícil de ser colocada em prática. Face a um temor subjetivo, temos a realidade de uma economia ainda forte e uma inflação em queda, mas ainda acima da meta. Iniciar a queda de juros nesse ambiente pode alimentar ainda mais a bolha de ativos, mantendo forte o consumo e a atividade. Nesse balanço frágil entre um temor futuro e a realidade dos dados presentes, nos parece que é bastante elevada a propensão para adiar para além de junho o primeiro corte de juros pelo Fed. Teríamos que ter uma sequência de números fracos de atividade e de inflação nos próximos meses para que o Fed tivesse coragem para começar a queda.

Se esse adiamento de fato ocorrer, pode gerar consequências para o cenário macro no Brasil. Em primeiro lugar, o nível da taxa do Fed Funds coloca um piso na queda na taxa Selic no Brasil. Uma queda excessiva da Selic poderia levar a uma saída de capitais causando uma desvalorização do câmbio e impactos indesejados na taxa de inflação. Nesse sentido, a última comunicação do Banco Central já aponta para a possibilidade de reduzir o ritmo de queda na Selic nos próximos meses. Caso se confirme esse adiamento na queda das taxas de juros americanas é muito provável uma redução mais rápida no ritmo de queda nos juros brasileiros.

Esse menor orçamento para quedas nas taxas de juros deve ser reforçado ainda mais na medida em que o cenário de crescimento forte no Brasil venha se confirmando. Apesar das evidências recentes de dados de atividade fortes, o Banco Central em suas últimas comunicações públicas ainda considera que o hiato do produto influencia positivamente na queda da inflação. Essa é uma visão que poderá ser alterada até o final do ano caso o cenário de crescimento do PIB em 2024 siga caminhando para 3%. Obviamente que a incerteza sobre a trajetória e a extensão da queda de juros será ainda maior nos próximos meses uma vez que em 2025 assume um novo presidente do Banco Central indicado pelo presidente Lula. Embora o Banco Central seja uma instituição orientada por critérios técnicos, é razoável supor que o próximo presidente seja marginalmente

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

mais “dove” do que o atual. Em outras palavras, a propensão a ultrapassar para baixo a taxa de juros neutra de 4,5% real seja um pouco maior. Essa mudança estrutural na presidência pode abrir algum espaço adicional para queda nas taxas de juros no ano de 2025.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

Performance do Fundo

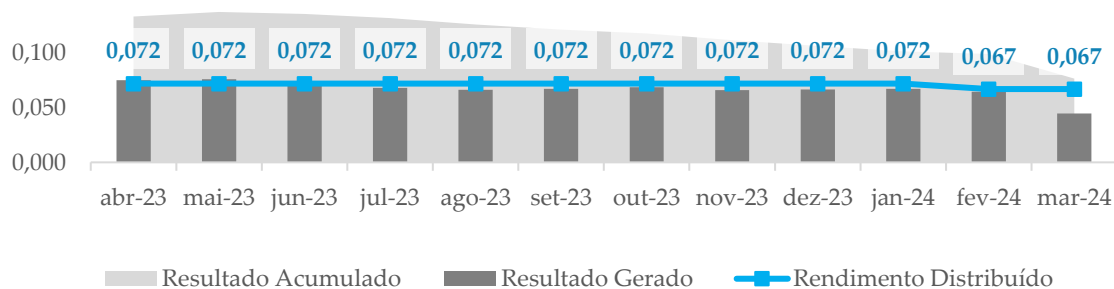
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 1.201 mil, o equivalente a R\$ 0,045/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.057 mil e foi negativamente impactada pelo atraso no aluguel do imóvel FACAMP, ocasionado por um erro operacional do inquilino, a situação será regularizada ao longo do mês de abril. O resultado financeiro foi de R\$ -646 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 março 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\$ 2.067 mil, equivalente a R\$ 0,077/cota.

Resultado do Fundo	Março 24 (R\$ mil)	Março 24 (R\$/cota)	Acum. 2024 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.057	0,076	0,087	0,089
Resultado Financeiro	-646	-0,024	-0,020	-0,008
Receita Financeira	-119	-0,004	-0,000	0,007
Despesa Financeira	-527	-0,020	-0,020	-0,016
Taxa de Administração	-153	-0,006	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-11	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-142	-0,005	-0,006	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-58	-0,002	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.201	0,045	0,059	0,073
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.201	0,045	0,059	0,073
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,067	0,069	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.671	0,099
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-605	-0,022
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.067	0,077

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



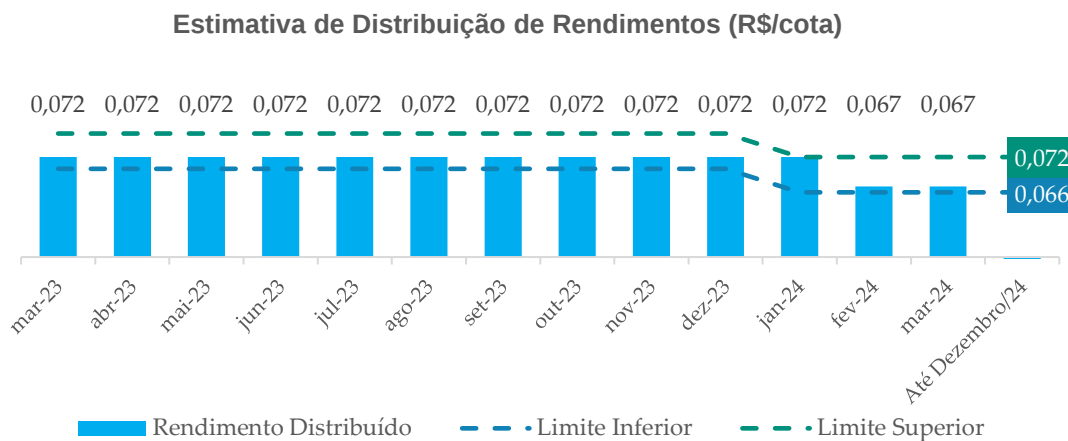
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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

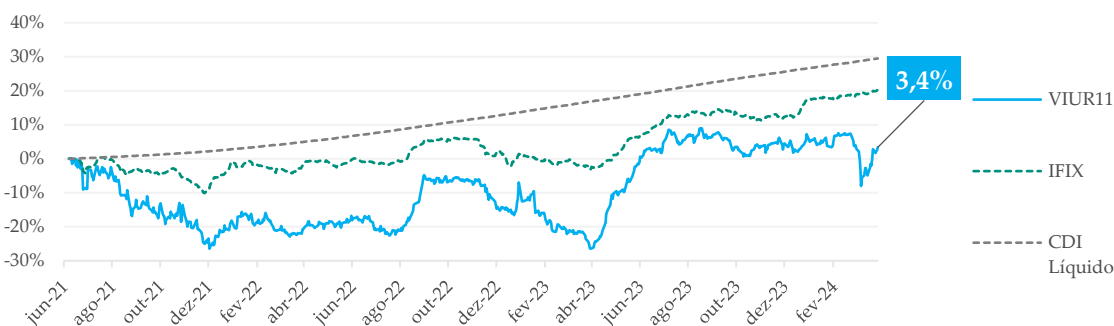
MARÇO 2024

Rentabilidade

Rentabilidade	Março 24	Acumulado 2024	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,68	7,93	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,57	7,57	7,57
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-1,4%	-4,5%	-24,3%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	2,6%	27,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,6%	-1,9%	3,4%
IFIX ³	1,4%	2,9%	20,5%
IBOVESPA ⁴	-0,7%	-4,5%	-2,0%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-1,4%	-4,5%	-24,3%
Rendimentos e Outros	0,9%	2,6%	27,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,6%	-1,9%	3,4%
CDI Líquido ⁶	0,7%	2,3%	29,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março avaliada na B3 a R\$ 7,57, o que equivale a uma variação de -1,4%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,6% 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

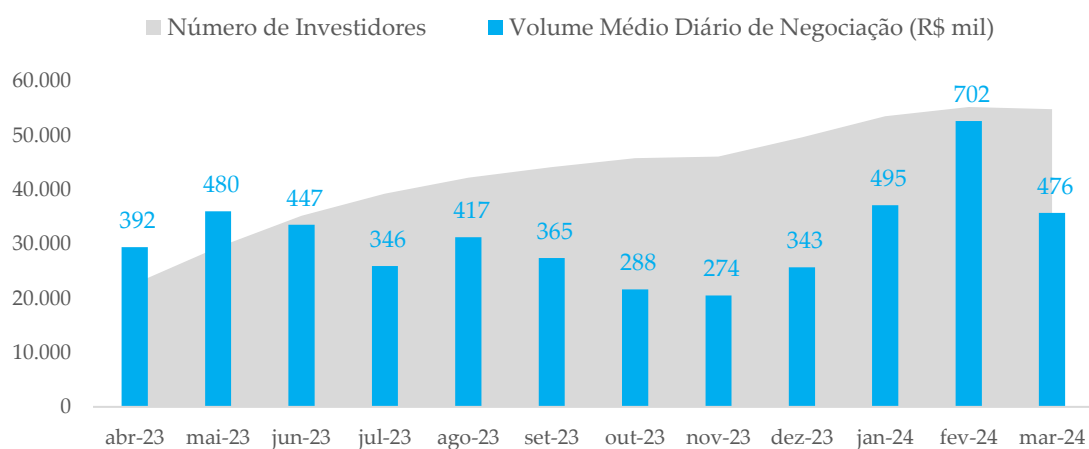
MARÇO 2024

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 24
Valor de Mercado (R\$ mil)	204.064
Número de Cotistas	54.792
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	476
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,9%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 54.792 cotistas e um valor de mercado de R\$ 204,1 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 476 mil que representou um giro equivalente a 4,9% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

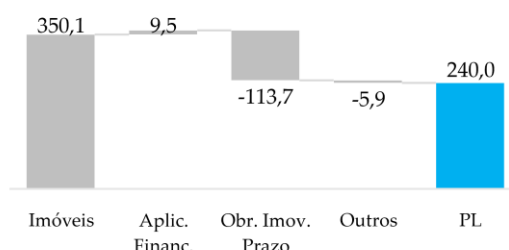
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 240,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 350,1 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 9,5 milhões, que incluem R\$ 9,5 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	350,1	12,99
Aplicações Financeiras	9,5	0,35
Obrigações Imóveis a Prazo	-113,7	-4,22
A Pagar / Receber	-5,9	-0,22
Patrimônio Líquido	240,0	8,91

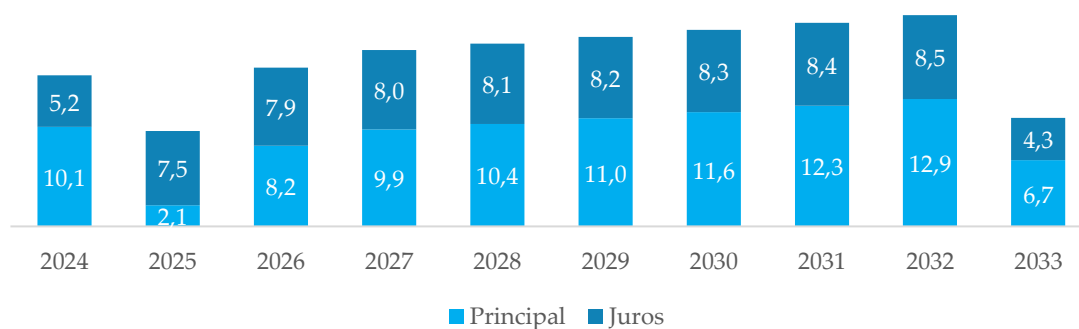


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 113,7 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	106.741	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

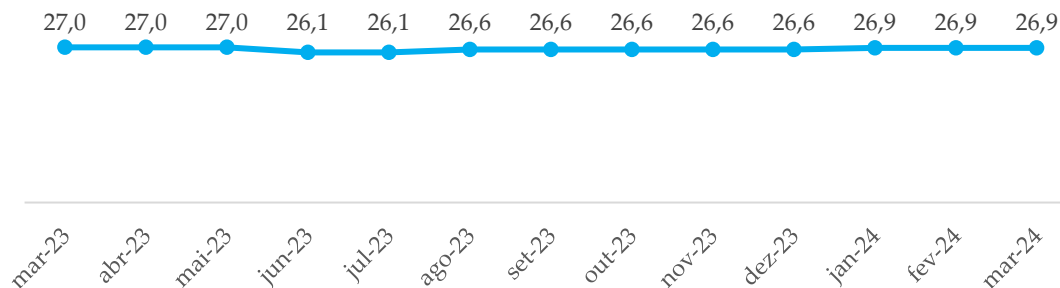
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2024

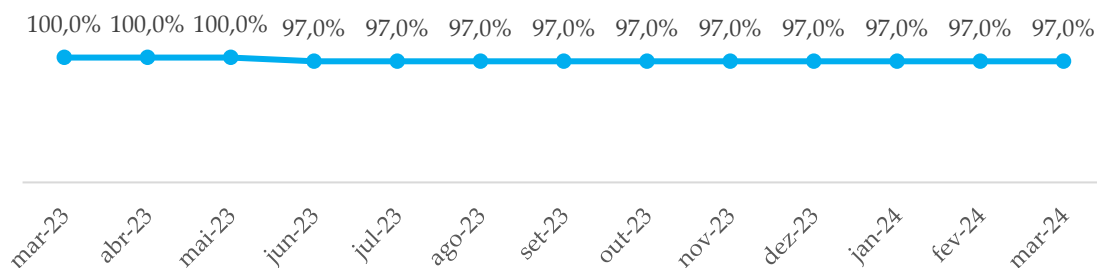
Indicadores Operacionais

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

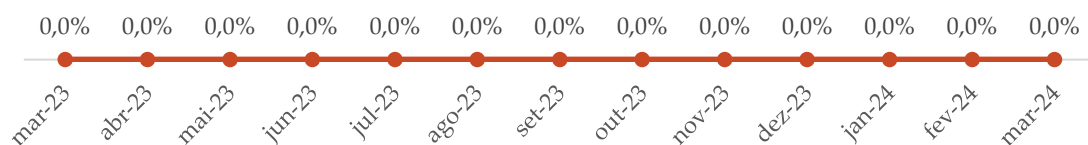
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

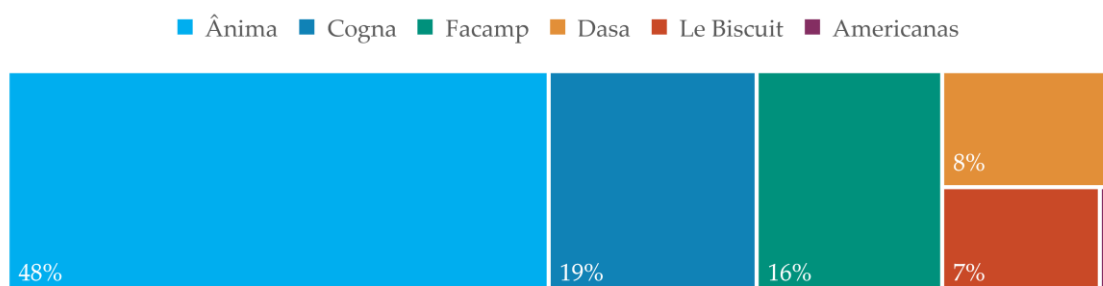
MARÇO 2024

Portfólio

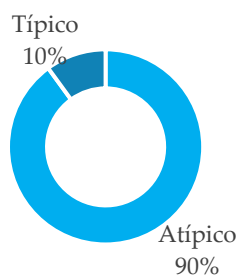
O portfólio do Fundo é composto por participação em 8 imóveis totalizando mais de 95,5 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

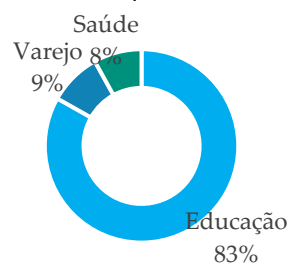
Locatário, acima de 0,5% da Receita de Aluguel Própria



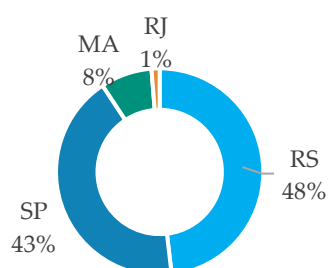
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

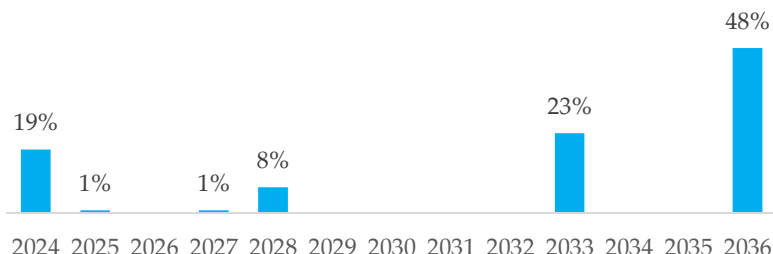
MARÇO 2024

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.

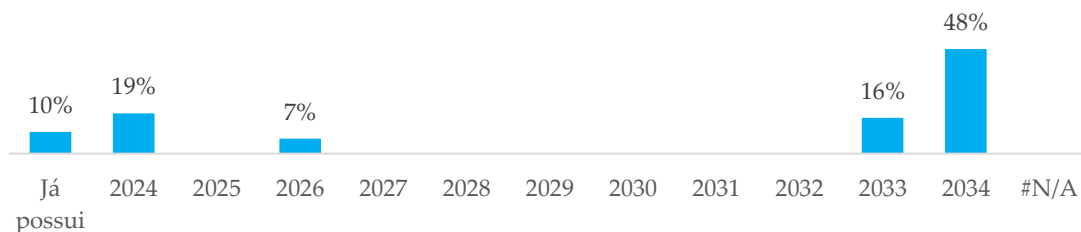
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

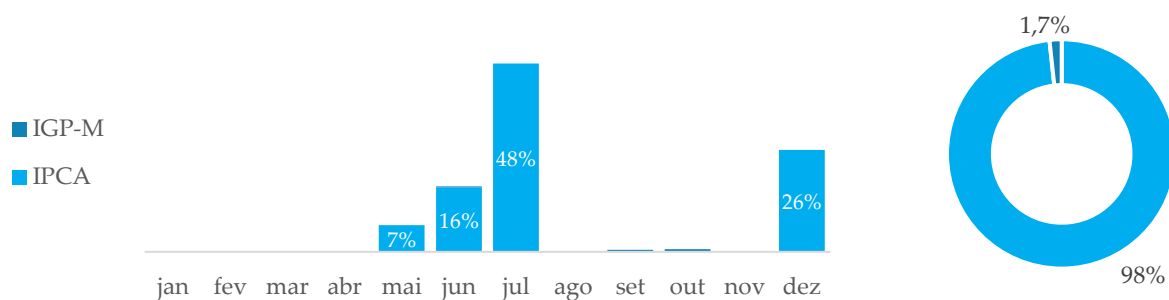
Ano de Vencimento do Contrato



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](#).

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

MARÇO 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

MARÇO 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

MARÇO 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

MARÇO 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

MARÇO 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