



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

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

SETEMBRO 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 (29-09-23)**
R\$ 8,00
- **Valor Patrimonial da Cota (29-09-23)**
R\$ 9,06
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (29-09-23)**
44.133

- **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

10,8% **DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)**
O Fundo anunciou a sua distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro de 2023, no valor de R\$ 0,072/cota, mais de 15% acima da estimativa feita na viabilidade da 1ª emissão do Fundo.

0,121 **RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)**
O Fundo encerrou o mês de setembro de 2023 com cerca de R\$ 0,121/cota de resultado acumulado.

0,070 - 0,076 **ESTIMATIVA MENSAL DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)**
O time de gestão estima que as distribuições de rendimentos mensais até dezembro de 2023, inclusive, se situarão entre R\$ 0,070 e R\$ 0,076/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

SETEMBRO 2023

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico americano deu o tom para os demais mercados do mundo ao longo do mês de setembro. O principal evento foi a elevação nas taxas de juros longas americanas e os motivos para isso são vários.

Em primeiro lugar as taxas de juros foram pressionadas para cima em função do tamanho dos leilões do Tesouro americano. O déficit fiscal americano tem sido elevado, mas não houve uma mudança significativa nos últimos meses. A principal diferença foi a variação no Caixa do Tesouro (TGA). Durante a crise do *debt ceiling* (teto da dívida), dois fatores pressionavam a taxa de juros para baixo. Em primeiro lugar, tendo atingido o teto de dívida, o Tesouro não podia fazer novas emissões adicionais de títulos – portanto, a restrição na oferta de títulos pressionava a taxa para baixo. Adicionalmente, o déficit corrente era financiado com o caixa do Tesouro. Ao fazer isso, o Tesouro americano colocava mais dinheiro em circulação na economia, ampliando a liquidez e pressionando as taxas de juros para baixo. Desde que o limite de dívida foi elevado, o Tesouro voltou a emitir dívida nova. E, recentemente, essa emissão vem sendo feita não apenas para financiar o déficit fiscal corrente, mas também para recompor o caixa que havia sido completamente gasto na crise anterior. Em cerca de 2 meses, o caixa do Tesouro se elevou de quase zero para USD 681 bilhões, cerca de 3% do PIB americano. Esse excesso de emissão de títulos, somado a uma redução da liquidez na economia (aumento do TGA e QT do Fed), certamente está na raiz da elevação de taxas.

Muitas vezes um argumento técnico como o que descrevemos acima fica escondido atrás de uma narrativa de mais fácil compreensão. Nesse caso, foi a reunião do Fed de setembro – que curiosamente decidiu não elevar as taxas de juros do Fed Funds ao contrário do que havia ameaçado na reunião anterior (“Every meeting is a live meeting”). A ênfase do mercado foi no discurso de manter o Fed Funds elevado por um período longo. Essa comunicação, no entanto, estava presente no discurso do Fed há vários meses – mas o efeito sobre as taxas de juros da curva era menor porque a liquidez era abundante.

Felizmente o Fed deve ter alguns meses de inflação tranquila para poder observar com mais calma a evolução dos dados econômicos dos próximos meses. Os dados de atividade econômica, como o PIB, devem vir mais fortes. Curiosamente, apesar da elevação nas taxas de juros, o crescimento do PIB vem acelerando ao longo de 2023. Por outro lado, o mercado de trabalho começa a dar alguns sinais de desaquecimento. O ritmo de desaquecimento, porém, ainda parece muito lento para garantir menos pressão de custos para a economia no futuro. Observar a evolução desses dados ao longo dos próximos três meses será crucial para antecipar a atuação do Fed em 2024.

A magnitude da movimentação recente nas taxas de juros no mercado americano acabou por afetar os demais mercados globais. Os mercados desenvolvidos e emergentes, que vinham numa primeira fase resistindo a acompanhar a alta de juros americana, acabaram por fim se elevando significativamente. Esse movimento de alta nas taxas de juros longas acabou por derrubar as bolsas de diversos países. Um efeito colateral positivo desse movimento de alta de juros foi acender o alerta da estabilidade fiscal em diversos países. No Brasil, não foi diferente. Num momento em que o orçamento de 2024 vem sendo discutido pelo Congresso, a elevação global nas taxas de juros reafirmou a necessidade de um compromisso com a estabilidade fiscal de longo prazo. Enquanto muitos no Congresso e no governo queriam abandonar a meta de déficit primário zero, o Tesouro e o Ministério da Fazenda vêm insistindo em perseguir essa meta em 2024. Existe a possibilidade de que parte da receita futura relacionada à produção de petróleo (partilha e royalties) seja parcialmente antecipada (via colocação de bonds lastreados nessa receita futura).

O Banco Central também enfatizou na sua última comunicação do Copom a importância da

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

estabilidade fiscal como fundamento principal que viabilize uma queda significativa nas taxas de juros. Essa comunicação do Banco Central, junto com o ambiente global, fez com que o mercado elevasse a taxa de juros Selic terminal para cerca de 10,25% - esse número havia chegado a 8,75% no seu melhor momento. Obviamente, esse ajuste na taxa de juros terminal levou a uma queda na bolsa também.

É provável que o aperto de liquidez no mercado americano que descrevemos no início dessa carta tenha algum alívio. Com o caixa do Tesouro Americano de volta aos níveis normais, os leilões do Tesouro devem diminuir de tamanho em breve, reduzindo a pressão sobre os mercados. Adicionalmente, esperamos números de inflação benignos para os próximos meses, o que pode ajudar nessa normalização dos mercados. Como dissemos anteriormente, as próximas rodadas de dados sobre a economia americana serão cruciais para definir os próximos passos.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Performance do Fundo

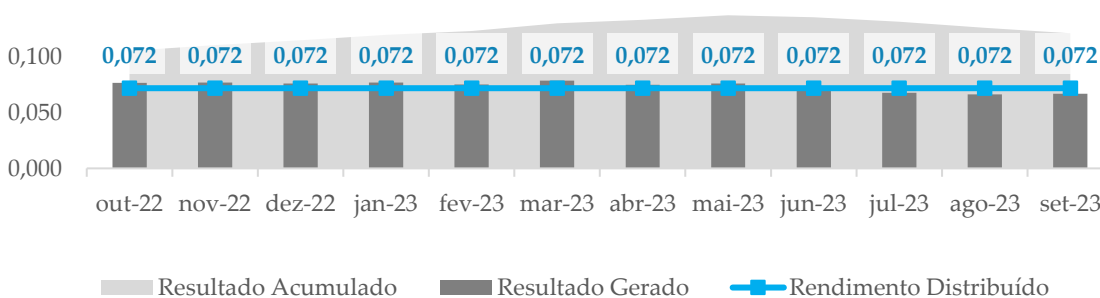
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 1.809 mil, o equivalente a R\$ 0,067/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.479 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -413 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 setembro 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\$ 3.266 mil, equivalente a R\$ 0,121/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 23 (R\$ mil)	Setembro 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.479	0,092	0,094	0,089
Resultado Financeiro	-413	-0,015	-0,013	-0,006
Receita Financeira	120	0,004	0,006	0,008
Despesa Financeira	-533	-0,020	-0,019	-0,015
Taxa de Administração	-197	-0,007	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-13	-0,001	-0,000	-0,001
Gestor	-183	-0,007	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-60	-0,002	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.809	0,067	0,073	0,075
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.809	0,067	0,073	0,075
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	3.398	0,126
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-131	-0,005
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.266	0,121

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



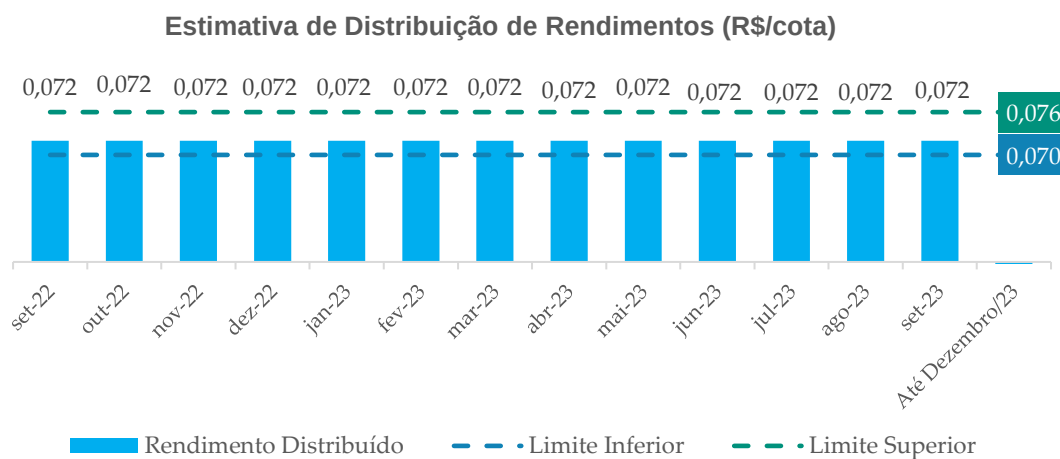
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Estimativa de Rendimentos

Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até 31/12/2023 se situe entre R\$ 0,070 e R\$ 0,076/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

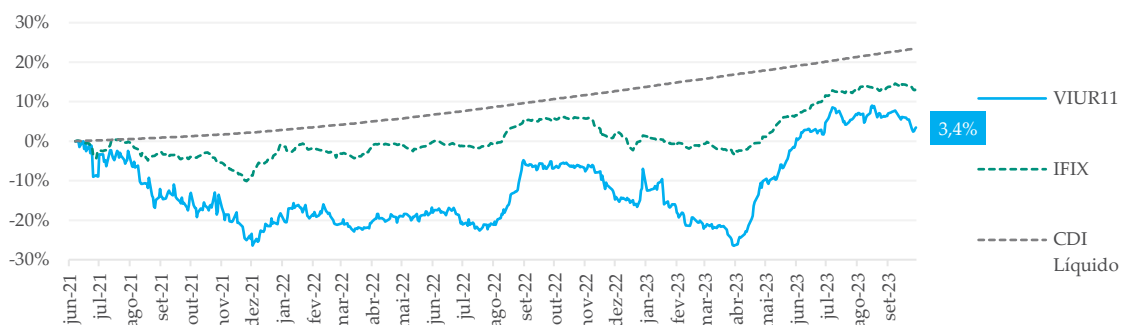
SETEMBRO 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 23	Acumulado 2023	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	8,30	7,85	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,00	8,00	8,00
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-3,6%	1,9%	-20,0%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	9,3%	23,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,7%	11,2%	3,4%
IFIX ³	0,2%	12,3%	13,9%
IBOVESPA ⁴	0,7%	6,2%	-10,9%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-3,6%	1,5%	-20,0%
Rendimentos e Outros	0,9%	9,3%	23,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-2,7%	10,8%	3,4%
CDI Líquido ⁶	0,8%	8,5%	23,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 8,00, o que equivale a uma variação de -3,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -2,7% no mês, o equivalente a 2,9 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

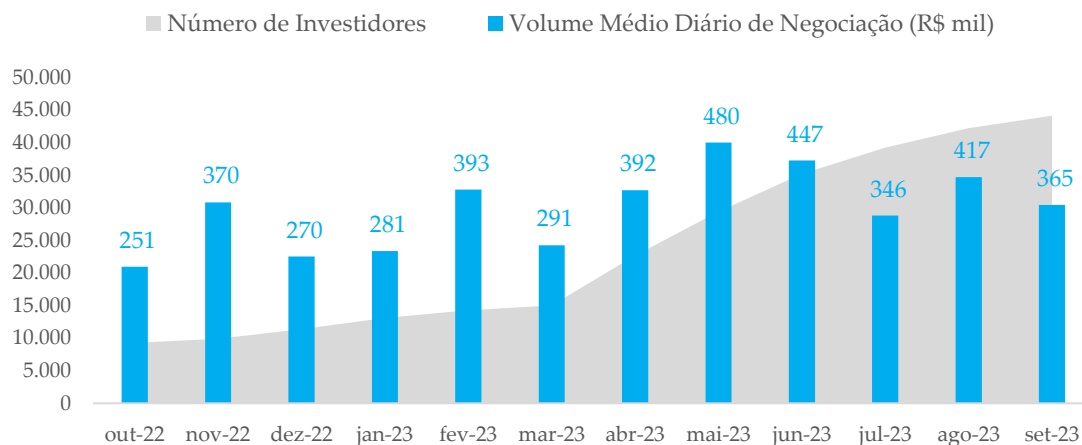
SETEMBRO 2023

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	215.516
Número de Cotistas	44.133
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	365
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 44.133 cotistas e um valor de mercado de R\$ 215,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 365 mil que representou um giro equivalente a 3,3% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

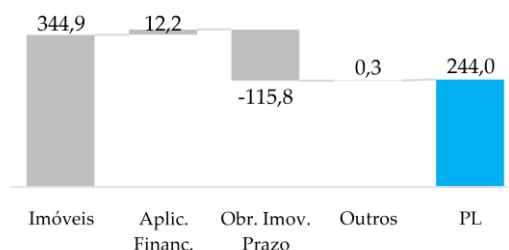
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 244,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 344,9 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 12,2 milhões, que incluem R\$ 9,8 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	344,9	12,80
Aplicações Financeiras	12,2	0,45
Obrigações Imóveis a Prazo	-115,8	-4,30
A Pagar / Receber	0,3	0,01
Patrimônio Líquido	244,0	9,06

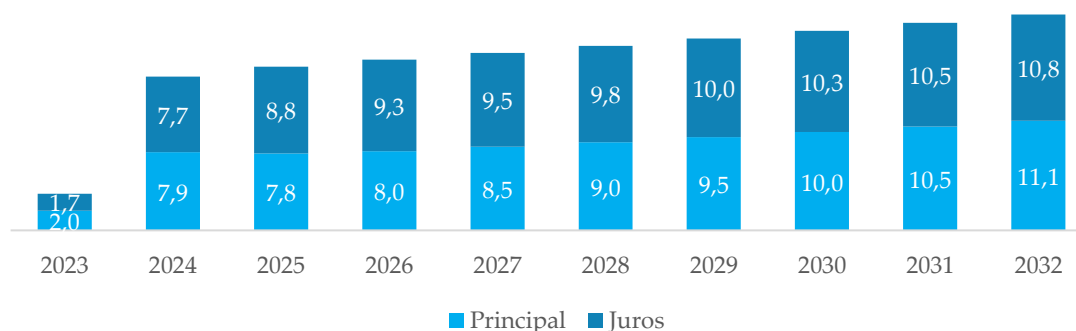


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 115,8 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%	mar/33	108.848	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

SETEMBRO 2023

Indicadores Operacionais

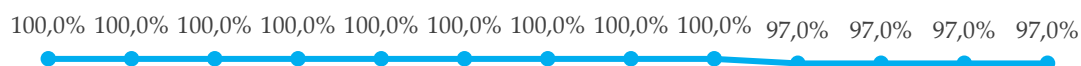
Abaixo detalhamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de setembro.

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



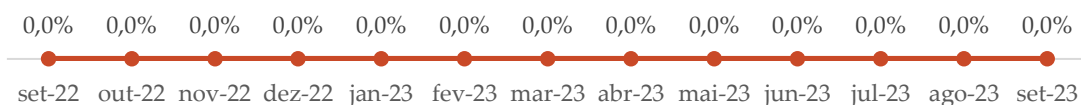
set-22 out-22 nov-22 dez-22 jan-23 fev-23 mar-23 abr-23 mai-23 jun-23 jul-23 ago-23 set-23

Taxa de Ocupação Média (%)



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

Inadimplência Líquida Média (%)



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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

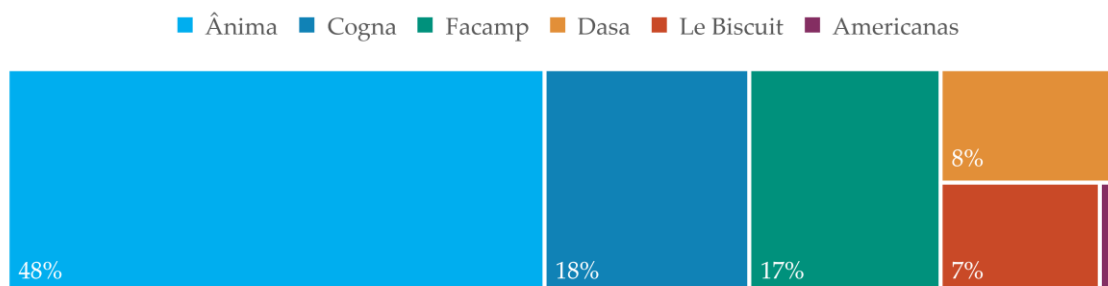
SETEMBRO 2023

Portfólio

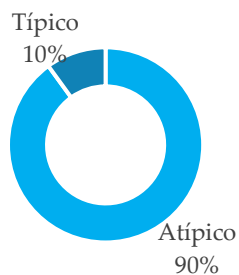
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

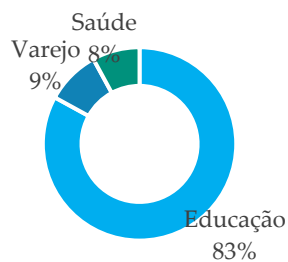
Locatário, acima de 0,5% da Receita de Aluguel Própria



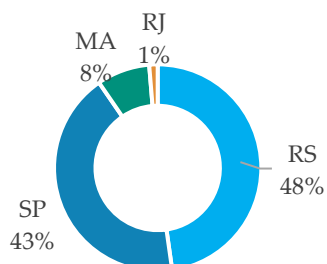
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

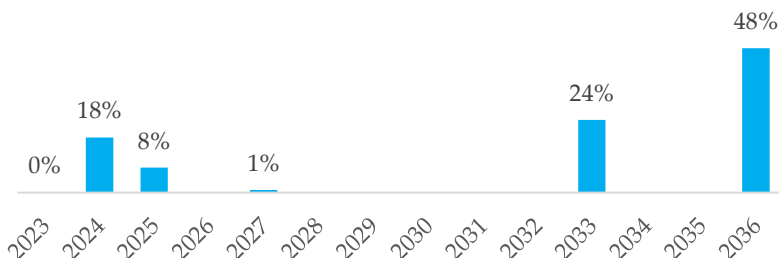
SETEMBRO 2023

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

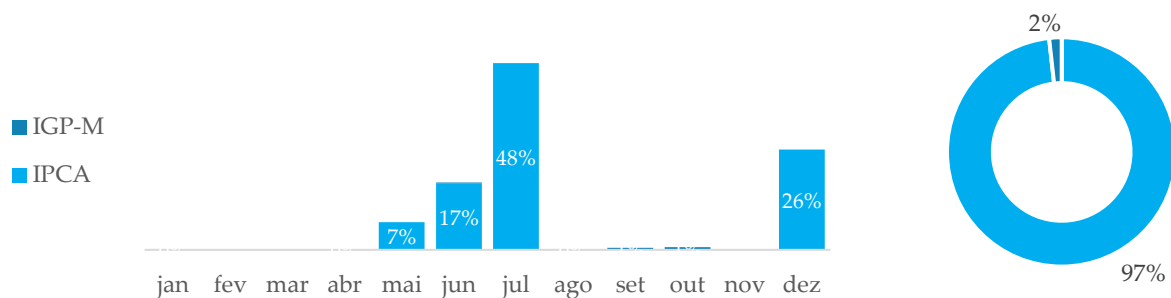
Ano de Vencimento do Contrato



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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 2023

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