



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 julho de 2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

Sumário

Informações Gerais	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

JULHO 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 (31-07-23)**
R\$ 8,41
- **Valor Patrimonial da Cota (31-07-23)**
R\$ 9,06
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (31-07-23)**
39.226

- **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

10,3% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)³
Em julho/23, o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,068/cota e anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,072/cota, mais de 15% acima da estimativa feita na viabilidade da 1ª emissão do Fundo.

2,1% RETORNO TOTAL NO MÊS (%)³
No mês de maio, a cota do Fundo apresentou um retorno total de 2,1%, mês, equivalente a 0,7 ponto percentual acima do retorno do IFIX no mês.

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.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

Comentários do Gestor

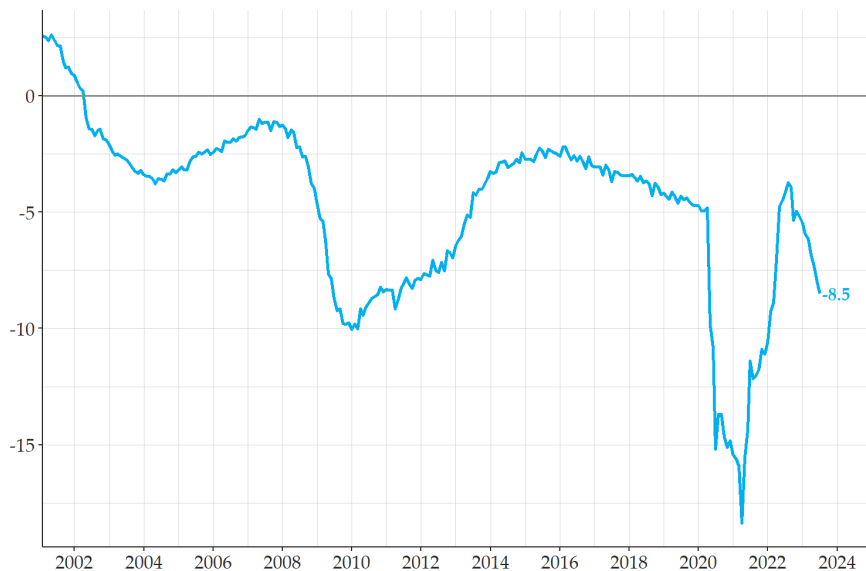
Cenário Macroeconômico

No início de 2023 acreditava-se que uma análise consistente do cenário macro dos Estados Unidos exigia que você estivesse em um dos seguintes campos: (i) a inflação se reduziria, mas a atividade econômica entraria em recessão; ou (ii) a atividade econômica seguiria crescendo, mas isso exigiria uma alta de juros sem precedentes para controlar a taxa de inflação. Estamos caminhando para um segundo semestre quando provavelmente teremos uma queda significativa da inflação nos Estados Unidos (inclusive no núcleo) e uma atividade que deve se manter forte. Na virada do ano, o consenso da estimativa do mercado para o crescimento em 2023 era próximo de zero. Hoje, essa mesma estimativa (Bloomberg) subiu para 1,5%. Como explicar essa moderação da inflação com atividade até mesmo acelerando ao longo de 2023?

Vamos começar com a atividade forte. Uma diferença essencial do ciclo atual de alta nas taxas de juros dos Estados Unidos foi que o consumidor americano recebeu um excesso de transferência de renda durante o período do Covid que permitiu o acúmulo de poupança. Isso nunca havia ocorrido em nenhum outro ciclo no passado. E a principal consequência é que, apesar das altas nas taxas de juros, o consumidor segue confortável na sua trajetória de consumo, usando paulatinamente esse estoque de poupança para financiar o seu consumo. Na nossa contabilidade, esse excesso de poupança chegou a 11% do PIB e hoje se encontra um pouco acima de 5% do PIB. Os juros não afetam mais a demanda? Sim, afetam. Mas, com esse colchão de liquidez, o *lag* percebido da política monetária será maior, o que também é impactado por outros fatores expansionistas, como expansão do déficit fiscal, desvalorização do dólar e alta na bolsa de valores.

EUA: Déficit Fiscal

Atualizado em: jun 2023



Fonte: Vinci Partners, US Treasury

Mas se a atividade está forte, e aparentemente fatores fundamentais como o excesso de poupança e políticas monetária e fiscal não estão freando a economia, por que a inflação vai cair ao longo do segundo semestre? O processo inflacionário, em geral, se origina de dois “motores”: choque de custos e/ou excesso de demanda. Nem sempre os dois fatores estão presentes simultaneamente. Mas na inflação que se originou após o Covid houve tanto choque de custos (quebra de supply-chain, alta no preço das commodities) quanto alta da demanda (déficit fiscal de 25% em dois anos, Fed dobrou o seu *Balance Sheet*, juros zero...). O que está acontecendo agora é que um desses motores, o do choque de custos, perdeu força e de fato agora está pressionando no sentido de deflação.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

O segundo semestre certamente vai parecer o cenário perfeito. O Fed subiu as taxas de juros até o ponto ótimo, a inflação caiu (inclusive o núcleo) e a economia segue crescendo entre 1,5-2%. Goldilocks! Mas, é importante lembrar, que apenas um dos motores da inflação foi desligado, o da pressão de custos. Como argumentamos anteriormente, o motor do excesso de demanda ainda está ligado e potencialmente acelerando considerando a expansão fiscal e outros fatores que mencionamos anteriormente. Ao longo do segundo semestre haverá algum tempo para se observar se está correta a hipótese de que o motor do excesso de demanda permanece ligado. Se esse for o caso, o problema da inflação ressurgirá mais a frente. É possível que o Fed já tenha pausado, embora obviamente a comunicação deva continuar atenta aos riscos. Quedas de juros no cenário americano ainda parecem pouco prováveis enquanto a demanda não der sinais de moderação.

O Brasil parece estar num cenário semelhante, exceto pelo fato de que as taxas de juros reais em torno de 7 a 8% certamente parecem ser de fato contracionistas. Mas grande parte da queda na inflação está correlacionada com a queda dos preços das commodities em Reais. O núcleo também vem caindo, mas a observação ao longo das últimas décadas mostra que no Brasil, o núcleo de inflação sempre segue a inflação total com alguma defasagem. Assim como nos Estados Unidos, a taxa de desemprego segue próxima de mínimas históricas, o que sugere que a demanda da economia pode vir a pressionar a inflação no próximo ano.

O principal evento no mês de julho foi a aprovação da reforma tributária na câmara dos deputados com votação expressiva, apesar das mudanças de última hora. Esta aprovação se junta a outros eventos recentes que ajudaram a melhorar a perspectiva do cenário doméstico, principalmente quando consideramos a dinâmica vivenciada durante a virada do ano. A melhora do cenário doméstico também permitiu que o Banco Central iniciasse o ciclo de queda de juros com um ritmo mais acelerado do que o que era esperado por uma parte não desprezível do mercado, reduzindo 0,50% da taxa básica de juros. E o Banco Central foi além, indicando no comunicado que este deve ser o ritmo das próximas reuniões, caso o cenário esperado pelo comitê se confirme. Em resumo, o ciclo de queda de juros que se inicia agora pode ir buscar níveis próximos de 9%, assumindo uma taxa de juros real neutra próxima de 5% e uma taxa de inflação em torno de 4%.

IPCA: Índice Geral x Média dos Núcleos YoY

Dados atualizados até Jun 2023



Fonte: IBGE & Vinci Partners.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 1.832 mil, o equivalente a R\$ 0,068/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.448 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -405 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 julho 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\$ 3.551 mil, equivalente a R\$ 0,132/cota.

Resultado do Fundo	Julho 23 (R\$ mil)	Julho 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.448	0,091	0,095	0,089
Resultado Financeiro	-405	-0,015	-0,013	-0,006
Receita Financeira	130	0,005	0,007	0,008
Despesa Financeira	-536	-0,020	-0,019	-0,014
Taxa de Administração	-174	-0,006	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-12	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-162	-0,006	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-36	-0,001	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.832	0,068	0,074	0,075
Resultado Não Recorrente	-	-	-	-
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.832	0,068	0,074	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	3.659	0,136
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-108	-0,004
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.551	0,132

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



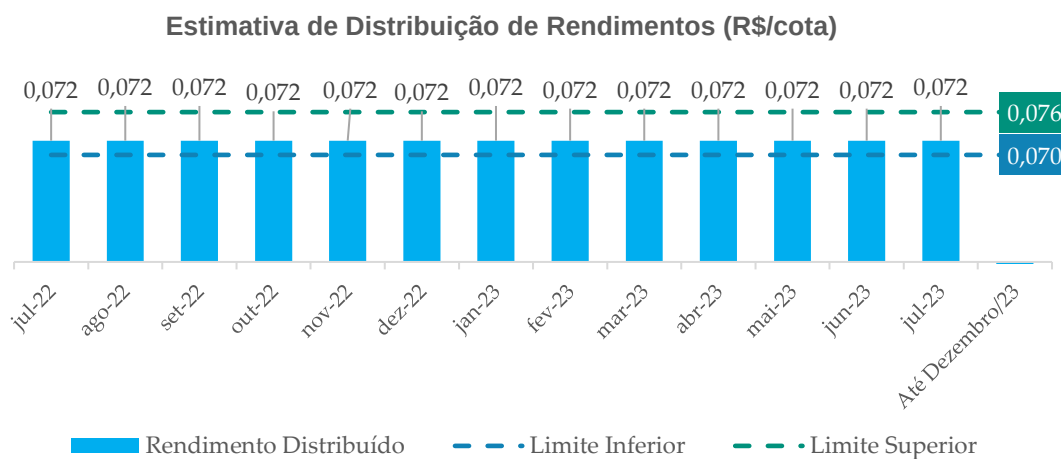
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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

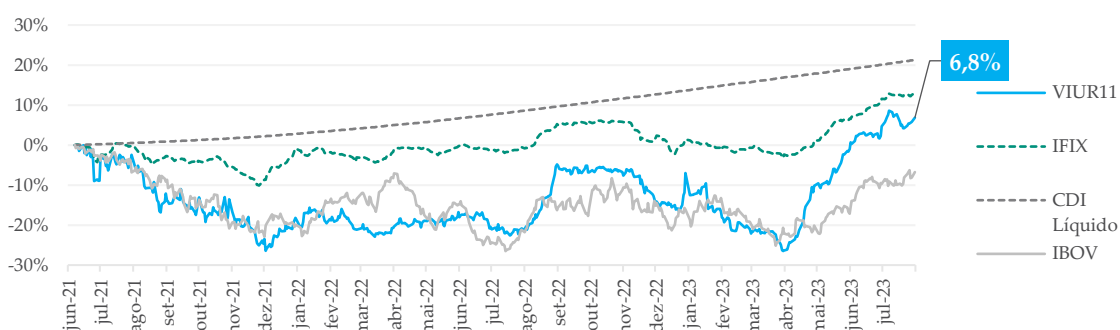
JULHO 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Julho 23	Acumulado 2023	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	8,31	7,85	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,41	8,41	8,41
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	1,2%	7,1%	-15,9%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	7,7%	22,8%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,1%	14,8%	6,8%
IFIX ³	1,3%	11,5%	13,1%
IBOVESPA ⁴	3,3%	11,1%	-6,8%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	1,0%	5,7%	-15,9%
Rendimentos e Outros	0,9%	7,7%	22,8%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,8%	13,4%	6,8%
CDI Líquido ⁶	0,9%	6,5%	21,3%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 8,41, o que equivale a uma variação de 1,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 2,1% no mês, o equivalente a 0,7 ponto percentual acima 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

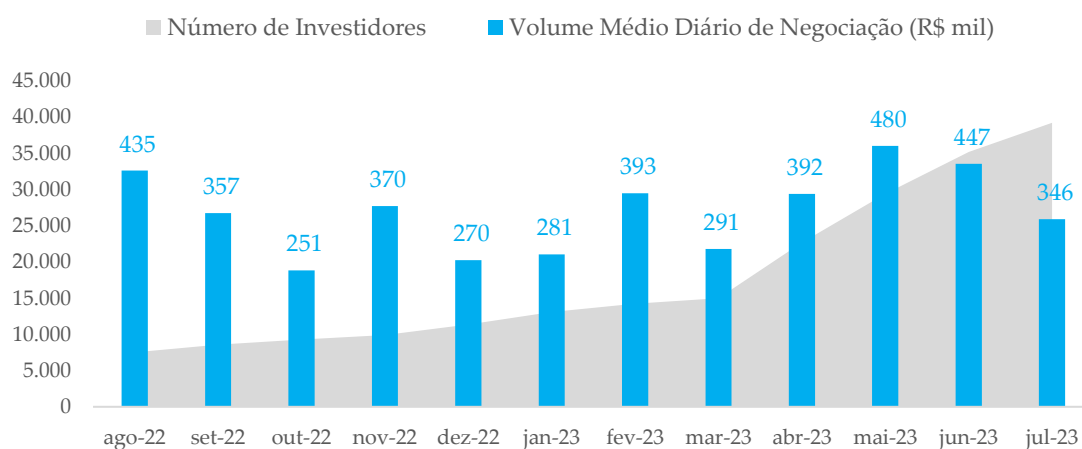
JULHO 2023

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	226.564
Número de Cotistas	39.226
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	346
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,2%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 39.226 cotistas e um valor de mercado de R\$ 226,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 346 mil que representou um giro equivalente a 3,2% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

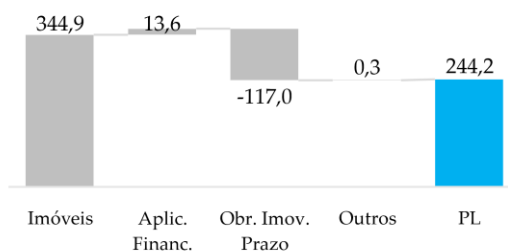
Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 244,2 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 344,9 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 13,6 milhões, que incluem R\$ 11,3 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	13,6	0,51
Obrigações Imóveis a Prazo	-117,0	-4,34
A Pagar / Receber	0,3	0,01
Patrimônio Líquido	244,2	9,06

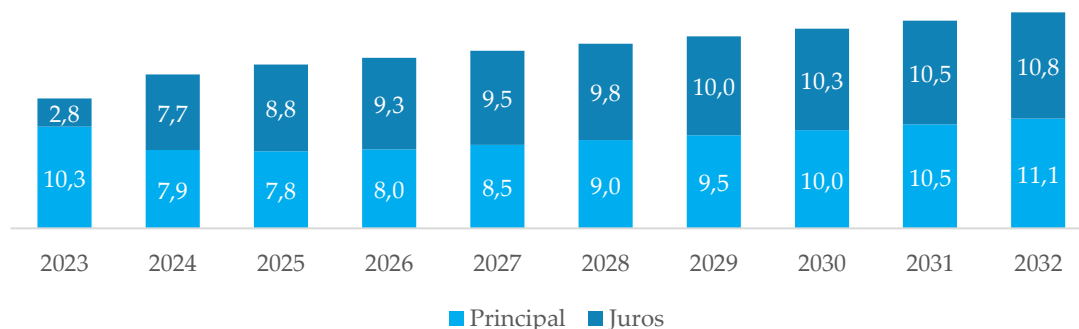


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 117,0 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	110.029	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

JULHO 2023

Indicadores Operacionais

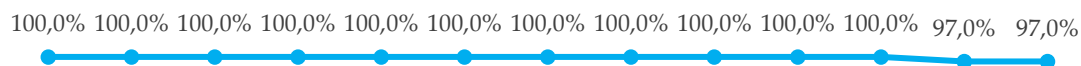
Abaixo detalhamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de julho.

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



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

Taxa de Ocupação Média (%)



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

Inadimplência Líquida Média (%)



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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

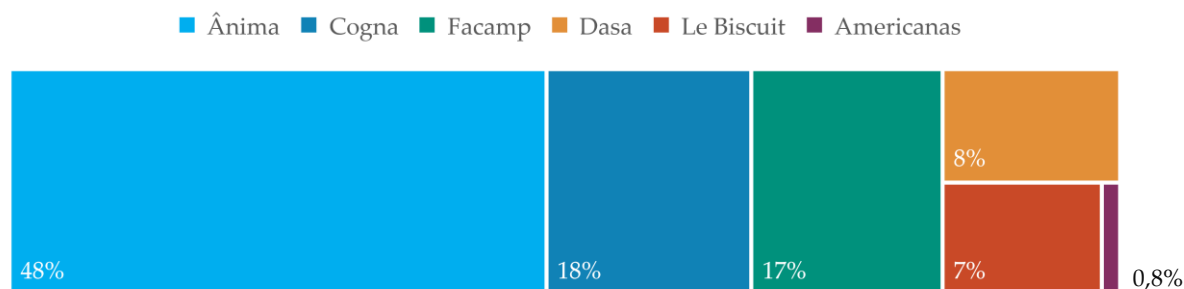
JULHO 2023

Portfólio

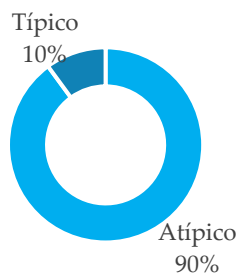
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

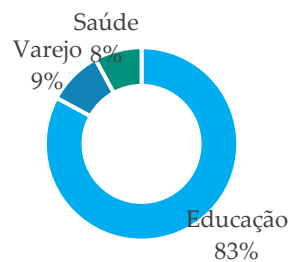
Locatário, acima de 0,5% da Receita de Aluguel Própria



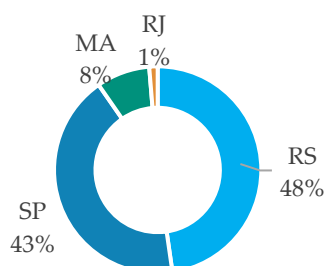
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

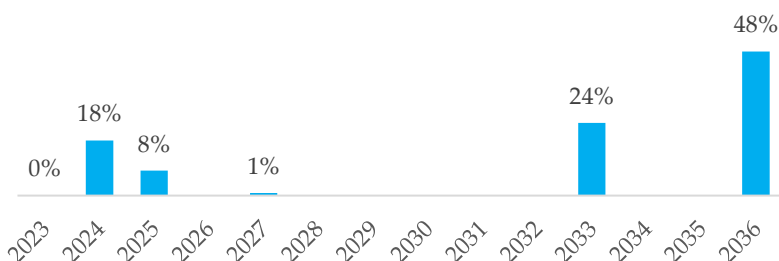
JULHO 2023

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,0 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

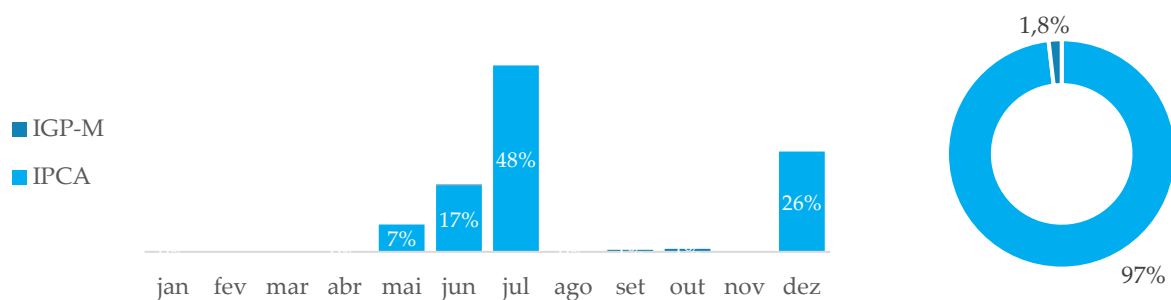
Ano de Vencimento do Contrato



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

JULHO 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

JULHO 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

JULHO 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

JULHO 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

JULHO 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