



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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 janeiro 2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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.
- **Início do Fundo**
28/05/2021
- **Código de Negociação – B3**
VIUR11
- **CNPJ**
36.445.587/0001-90
- **Tipo Anbima – foco de atuação**
FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Outros
- **Público-alvo**
Investidores em Geral
- **Valor de Mercado da Cota¹ (31-01-23)**
R\$ 6,96

- **Valor Patrimonial da Cota (31-01-23)**
R\$ 9,19

- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (31-01-23)**
13.081

- **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

12,4

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

Em janeiro/23, o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,077/cota e anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,072/cota, mais de 15% acima da estimativa feita no estudo de viabilidade da 1ª emissão do Fundo.

0,120

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de janeiro/23 com cerca de R\$ 0,120/cota de resultado acumulado, equivalente a 1,67x o rendimento anunciado neste mês.

0,070 - 0,076

ESTIMATIVA MENSAL DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

O time de gestão estima que as distribuições de rendimentos mensais até maio 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

JANEIRO 2023

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

No cenário internacional começa a haver um pouco mais de clareza, ao menos no que se refere ao aperto monetário no banco central americano (Fed). Depois de uma queda inicial causada pelo preço das commodities, a inflação americana começa a ceder também em componentes do núcleo. Adicionalmente, o mercado de trabalho começa a mostrar alguns sinais de moderação, como a queda no número de horas trabalhadas e a demissão de trabalhadores temporários. Esses indicadores tendem a anteceder em alguns meses um desaquecimento mais geral do mercado de trabalho. Em resumo, os próximos meses devem mostrar um ambiente favorável para o Fed pausar a alta de juros. Obviamente ainda existe muita incerteza na economia americana. Os economistas costumam dizer que os efeitos da política monetária começam a se fazer sentir após um ano da alta de juros. Se isso for verdade, grande parte do desaquecimento da economia e do efeito sobre a inflação pode não ter sido observado ainda. Essa calma na inflação que mencionamos acima cria uma janela de oportunidade perfeita para que o Fed tenha tempo para observar a magnitude desses efeitos defasados. Os investidores institucionais de bolsa nos Estados Unidos estão pouco posicionados, com muito “caixa” em seus fundos. Essa parada pode ser o catalizador para que os fundos aumentem as suas compras, gerando uma alta adicional na bolsa americana e criando um ambiente global de apetite para risco.

Outro fator global que pode vir a ajudar o Brasil em 2023 é a reabertura da economia da China após o fim dos controles da pandemia. Evidentemente, a curto prazo, houve uma explosão de casos que deprimiram ainda mais a atividade econômica. Mas após atingir a imunidade de rebanho, o crescimento deverá retomar com força, acentuado pelo estímulo do governo e pela demanda reprimida. Essa perspectiva já vem afetando o preço das commodities, em especial o minério de ferro. Isso deve ser bom para o crescimento do Brasil, porém poderá causar problemas pelo lado de inflação – principalmente se atingir significativamente a parte de combustíveis.

No cenário local, o principal foco de atenção é na determinação da nova regra fiscal. Toda a estabilidade das demais variáveis dependem desta decisão. É essencial que a regra fiscal gere a confiança de que a dívida pública não vai subir sem limites e que não vai gerar uma demanda muito forte na economia que na prática impeça o Banco Central de cair as taxas de juros no futuro. No momento, a perspectiva é de o déficit primário saltar de um superávit de +1,3% do PIB em 2022 para um déficit orçado de -2% do PIB em 2023. Se de fato se confirmar essa expansão fiscal de cerca de 3% do PIB em 2023, é muito provável que não exista espaço para queda de juros nesse ano.

Outro tema que vem permeando os debates no Brasil é a possibilidade de elevar o centro da meta de inflação. A ideia, equivocada, por trás desse raciocínio é que se a meta de inflação for mais alta, o Banco Central poderia cair mais a taxa de juros. Associar na mesma frase mais inflação e menos juros já dá pistas de que a direção está errada. O que importa de fato para combater a inflação e/ou acelerar a atividade econômica é a taxa de juros real. Quando o juro real está acima da taxa de juros real neutra, a inflação e a atividade desaceleram. O inverso ocorre quando a taxa de juro real está abaixo do juro neutro de equilíbrio. No Brasil, estima-se que a taxa de juros real de equilíbrio seja em torno de 4%. Se a meta de inflação for de 3%, e o Banco Central de fato perseguir essa meta, a taxa nominal de juros oscilará em torno de 7%. Se a meta de inflação subir para, digamos, 5%, a taxa nominal oscilará em torno de 9%. Ou seja, o efeito final acaba por ser elevar as taxas de juros nominais. A Argentina seguiu esse caminho de elevar a meta de inflação durante o governo Macri para reduzir as taxas de juros quando a meta de inflação era 15% e as taxas de juros oscilavam em torno de 30%. Hoje, depois de elevar a meta, a taxa de juros é de 70% ao ano - e ainda assim não consegue combater a inflação argentina que vem oscilando em torno de 100% ao ano. Enfim, os próximos meses serão de decisões cruciais por parte do governo que vão determinar o rumo das principais variáveis macroeconômicas ao longo dos próximos anos.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

Impacto Americanas no Portfólio do Fundo

Os recentes acontecimentos impactando o grupo Americanas trouxeram receios para o mercado em geral. No caso do setor de varejo de rua e shopping centers, estamos monitorando a adimplência da Americanas e as equipes de todas as administradoras estão atentas para quaisquer movimentos da marca. O cenário ainda é incerto na espera da apresentação de um plano de Recuperação Judicial e sua consequente aprovação pelos credores do grupo.

Com relação ao Fundo, a Americanas está presente em um único imóvel do portfólio, representando cerca de 0,7% da receita mensal do portfólio. Conforme [Comunicado ao Mercado](#), o imóvel foi adquirido em dezembro/22 e possui localização estratégica, que se destaca por um alto fluxo de pessoas e veículos, com comércio adensado e estabelecimentos voltados à conveniência dos moradores da região.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

Performance do Fundo

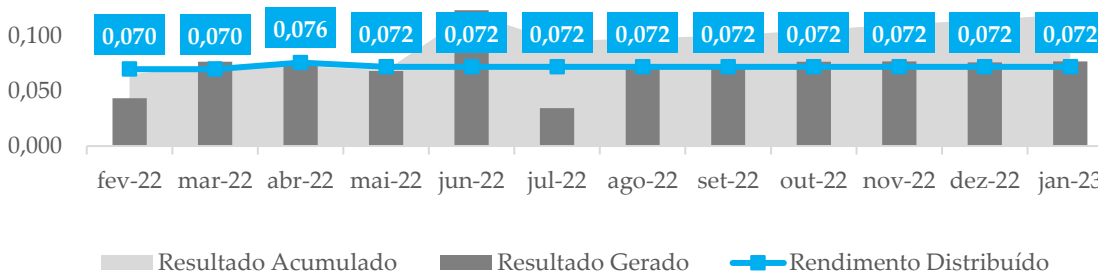
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 2.075 mil, o equivalente a R\$ 0,077/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.583 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -288 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\$ 3.233 mil, equivalente a R\$ 0,120/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 23 (R\$ mil)	Janeiro 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.583	0,096	0,096	0,088
Resultado Financeiro	-288	-0,011	-0,011	-0,003
Receita Financeira	215	0,008	0,008	0,009
Despesa Financeira	-503	-0,019	-0,019	-0,013
Taxa de Administração	-163	-0,006	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-14	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-149	-0,006	-0,006	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-57	-0,002	-0,002	-0,001
Resultado Recorrente Total	2.075	0,077	0,077	0,076
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,001
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	0,001
Resultado Total	2.075	0,077	0,077	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	3.098	0,115
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	135	0,005
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.233	0,120

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

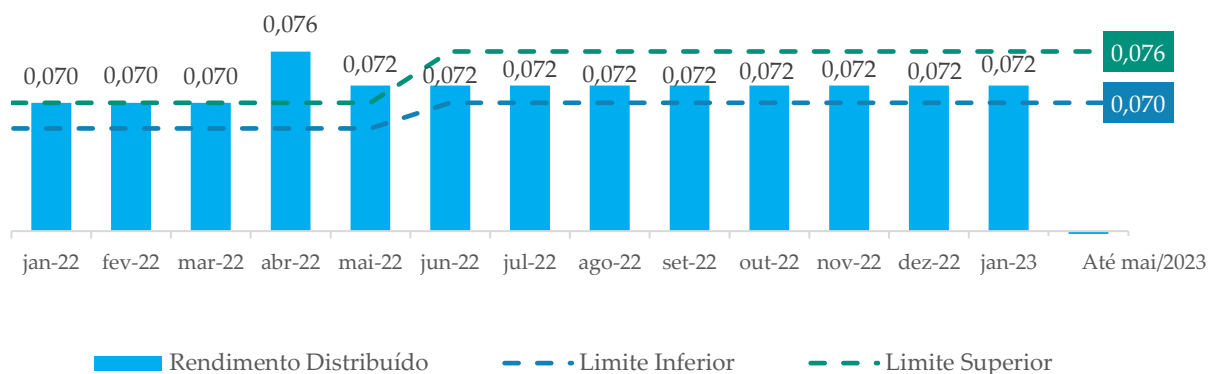
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

Estimativa de Rendimentos

Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até maio de 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.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

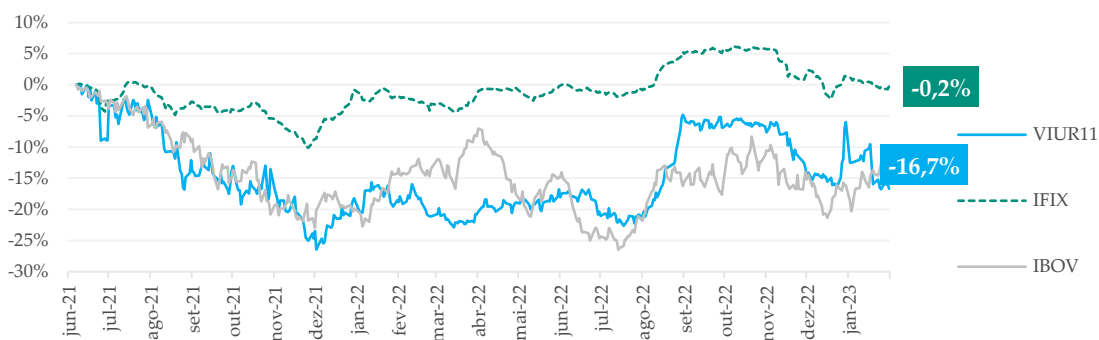
JANEIRO 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 23	Acumulado 2023	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,85	7,85	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	6,96	6,96	6,96
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-11,3%	-10,0%	-30,4%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	11,9%	13,8%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-10,4%	1,9%	-16,7%
IFIX ³	-1,6%	-1,6%	-0,2%
IBOVESPA ⁴	3,4%	3,4%	-13,3%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-11,3%	-10,0%	-30,4%
Rendimentos e Outros	0,9%	11,9%	13,8%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-10,4%	1,9%	-16,7%
CDI Líquido ⁶	1,0%	1,0%	14,8%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliada na B3 a R\$ 6,96, o que equivale a uma variação de -11,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -10,4% no mês, o equivalente a 8,8 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

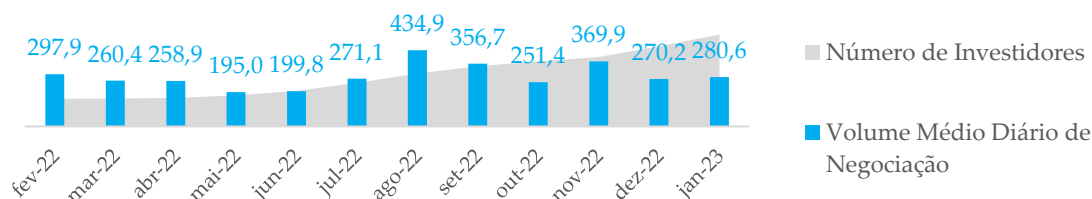
JANEIRO 2023

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	187.492
Número de Cotistas	13.081
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	281
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 13.081 cotistas e um valor de mercado de R\$ 187,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 281 mil que representou um giro equivalente a 6,3% das cotas do Fundo.

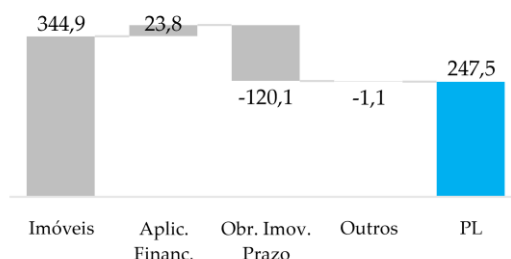


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 247,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 344,9 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 23,8 milhões, que incluem R\$ 21,0 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 2,8 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	344,9	12,80
Aplicações Financeiras	23,8	0,88
Obrigações Imóveis a Prazo	-120,1	-4,46
A Pagar / Receber	-1,1	-0,04
Patrimônio Líquido	247,5	9,19

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 120,1 milhões em obrigações financeiras de longo prazo e, líquido das aplicações financeiras, R\$ 96,3 milhões, que representam 27,9% dos imóveis do Fundo. Do montante total, R\$ 9,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
CRI Ânima	IPCA+5,6% ³	mar/33	110.636	92%
FACAMP	N/A	fev/22 ¹	5.000	4%
FACAMP	N/A	jan/23 ¹	4.500	4%
Total	-	-	120.136	-

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

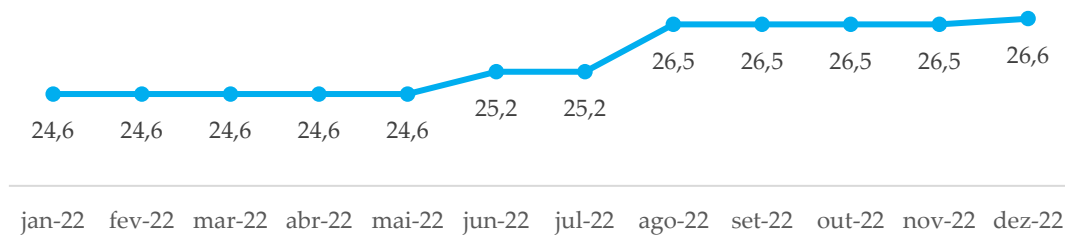
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2023

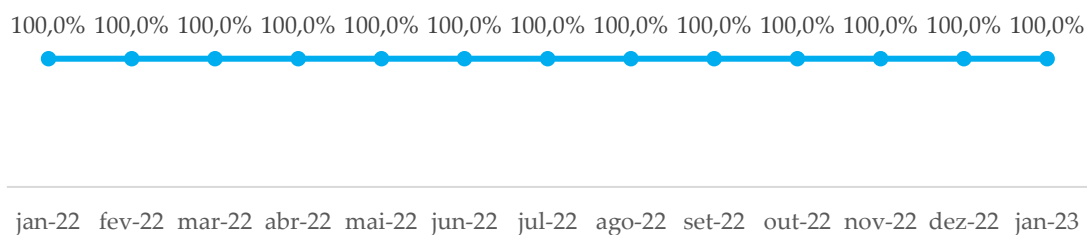
Indicadores Operacionais

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

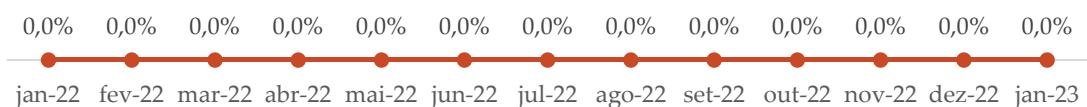
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

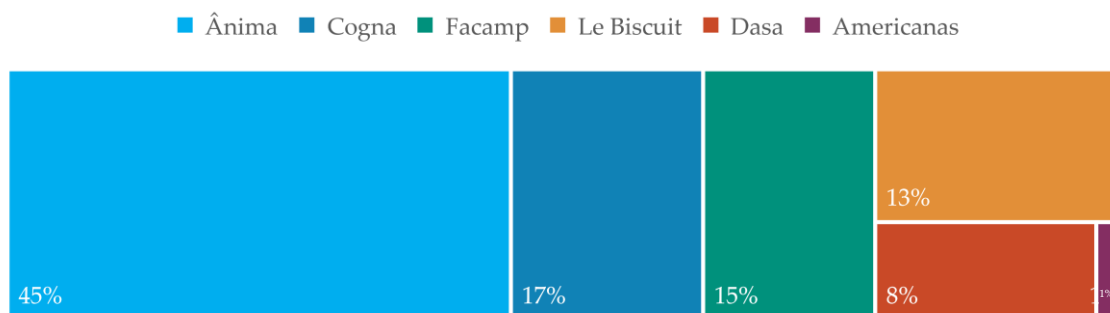
JANEIRO 2023

Portfólio

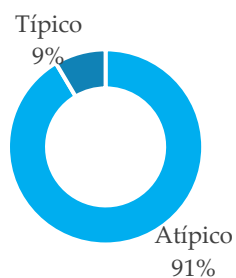
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

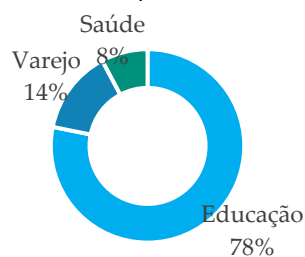
Locatário



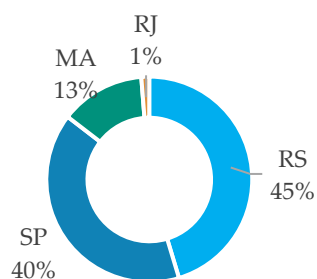
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

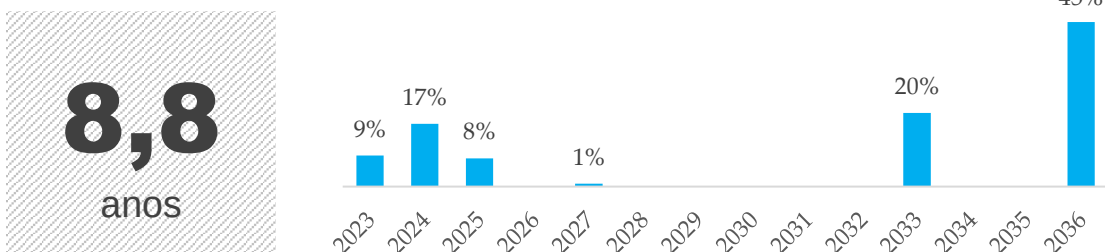
JANEIRO 2023

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,8 anos e cerca de 65% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

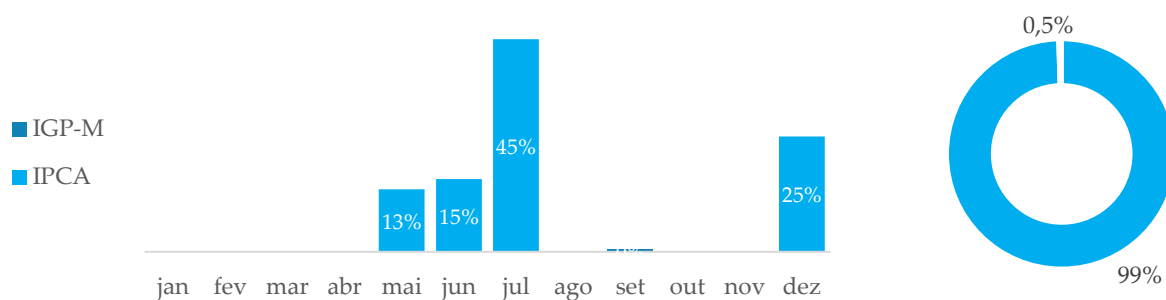
Ano de Vencimento do Contrato



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 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

JANEIRO 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

JANEIRO 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
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	100%
Locatário(s)	Le Biscuit
Segmento	Varejo
Tipo de Contrato	Atípico

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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

JANEIRO 2023

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