



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 abril de 2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023



Sumário

Informações Gerais	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Desempenho da cota e aumento da base de investidores.....	5
Performance do Fundo	6
Resultado e Distribuição de Rendimentos	6
Estimativa de Rendimentos.....	7
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

ABRIL 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 (28-04-23)

R\$ 7,26

▪ Valor Patrimonial da Cota (28-04-23)

R\$ 9,12

▪ Quantidade de Cotas

26.946.220

▪ Número de Cotistas (28-04-23)

22.697

▪ 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

22,0% RETORNO TOTAL DO MÊS

No mês de abril, o Fundo foi o FII com a maior rentabilidade do IFIX, apresentando um retorno total de 22,0%, o equivalente a 18,5 pontos percentuais acima do retorno do índice.

+7.500 NOVOS INVESTIDORES

No mês de abril, apresentou um crescimento de 50% da sua base de investidores, encerrando o mês de abril com mais de 22.500 cotistas.

11,9% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

Em abril/23, o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,075/cota e anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,072/cota, mais de 7% acima da estimativa feita na viabilidade da 1ª emissão do Fundo.

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.



Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Durante o mês de abril, as preocupações com o mercado bancário norte-americano foram diminuindo à medida que ficava claro que os eventos ocorridos em março eram mais relacionados a problemas específicos de alguns bancos regionais do que do sistema como um todo. No entanto, a crise de mais um banco no final do mês, o First Republic Bank, reacendeu o debate. De forma mais rápida do que ocorreu no SVB e no Signature Bank, a interpretação de que o First Republic também padecia de problemas internos esvaziou as preocupações de um problema sistêmico, como foi a reação inicial. Porém, o acontecimento sinaliza para o que deve voltar a acontecer nos próximos meses: os receios do elevado ciclo de alta de juros deixam no ar a sensação de alguma crise prestes a estourar. Entretanto, é preciso separar o que é ruído e o que é tendência.

Muito se tem discutido sobre o aperto de crédito, não só nos países desenvolvidos, mas também aqui no Brasil. A intenção dos bancos centrais ao subir juros é justamente provocar uma contração monetária, desaquecendo a atividade para interromper o ciclo inflacionário, e a desaceleração que está sendo observada agora parece estar dentro do projetado, segundo os próprios *policy makers*. No meio do caminho, as empresas que estiverem menos preparadas para esse cenário irão sofrer mais, pois, os problemas que conseguiam ficar “debaixo do tapete” nos anos de elevada liquidez, cobram seu preço nesse ambiente mais adverso. A corrida vai ser sempre entender se são, de fato, casos isolados ou sinalizam algum problema sistêmico, o que não parece ser o caso por ora.

Nos Estados Unidos, os dados de atividade continuam mostrando uma economia bastante resiliente. O PIB do primeiro trimestre mostrou não só o crescimento da economia como um todo, mas também a aceleração do consumo, mesmo em um cenário de inflação elevada. Além do estoque de liquidez que ainda existe na economia desde 2020, o mercado de trabalho apertado e, principalmente, o elevado gasto fiscal tem amortizado o impacto da política monetária na decisão de comprar das pessoas.

No Brasil, o destaque durante o último mês ficou com os dados de atividade, em especial o mercado de trabalho, com o Caged e a PNAD mostrando uma forte melhora na margem. Além desse fator, boa parte da resiliência da atividade também pode ser explicada no exterior: a supersafra começa a se refletir nas contas externas, mostrando a balança comercial no maior patamar da série histórica no acumulado de 12 meses, impulsionada pelas exportações de soja, trazendo grande quantidade de recursos para o país. Os superávits comerciais, somado ao elevado diferencial de juros, ajuda a explicar a resiliência do real, mesmo em um ambiente com o cenário político bastante ruidoso. Além disso, a expectativa do Fed pausar em breve o ciclo de alta de juros, deve gerar um enfraquecimento do dólar ao nível global, o que também melhora as perspectivas sobre a nossa moeda, que voltou a operar na casa dos 5 reais/dólar no final do mês.

Se no Fed discutimos a pausa, aqui no Brasil o debate acerca do início de ciclo de corte se intensificou com as últimas leituras de inflação abaixo das projeções de mercado e as melhores perspectivas com o alívio do câmbio e dos preços das commodities. Ainda que hoje as expectativas de inflação de longo prazo estacionadas em 4%, como mostra o Focus, impeçam o BC de iniciar a queda de juros, acreditamos que ao longo do segundo semestre o Copom vai conseguir encontrar respaldo nos dados para iniciar o ciclo de corte de juros. Após o Brasil iniciar o movimento de aumento de juros em 2020, liderar o de pausa em 2022, deve ser o primeiro BC a começar o ciclo de cortes, movimento que vai se disseminar ao longo do ano primeiro entre os emergentes e somente depois entre os desenvolvidos. No cenário local, o início do ciclo de corte deve gerar alívio na bolsa, que se encontra atualmente muito barata em termos de *valuation*. Ainda, se compararmos aos fundamentos da economia e com a baixa alocação nessa classe de ativo comparado a média histórica, a expectativa é que mercado está esperando um gatilho para a correção dos preços, que deve vir do político e/ou da política monetária.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

Desempenho da cota e aumento da base de investidores

Em abril de 2023, o Fundo apresentou um retorno total de 22,0%, sendo o fundo imobiliário com a maior rentabilidade do IFIX. Ainda assim, apesar da valorização da cota, o Fundo ainda apresenta um desconto de 20% entre a sua cota de mercado e sua cota patrimonial.

Além disso, no mês de abril, o Fundo foi destaque em um [vídeo](#) do Professor Mira, especialista em Renda Variável do canal “Me Poupe” e Danilo Barbosa, sócio do Clube FII. Com isso, o Fundo, que possuía aproximadamente 15 mil cotistas no final do mês de março, ganhou mais de 7.500 novos investidores e encerrou o mês com mais de 22.500 cotistas.

No mês de abril, o Fundo recebeu destaque em um vídeo do Professor Mira, especialista em em renda variável do canal "Me Poupe", e Danilo Barbosa, sócio do Clube FII. Como resultado, o Fundo atraiu mais de 7.500 novos investidores, aumentando significativamente o número de cotistas de cerca de 15 mil no final de março para mais de 22.500 no final de abril.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 2.025 mil, o equivalente a R\$ 0,075/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.609 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -348 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 abril 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\$ 3.594 mil, equivalente a R\$ 0,133/cota.

Resultado do Fundo	Abril 23 (R\$ mil)	Abril 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.609	0,097	0,096	0,089
Resultado Financeiro	-348	-0,013	-0,012	-0,005
Receita Financeira	173	0,006	0,007	0,009
Despesa Financeira	-522	-0,019	-0,019	-0,013
Taxa de Administração	-150	-0,006	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-11	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-139	-0,005	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-86	-0,003	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	2.025	0,075	0,077	0,076
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,001
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	2.025	0,075	0,077	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	3.508	0,130
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	85	0,003
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.594	0,133

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



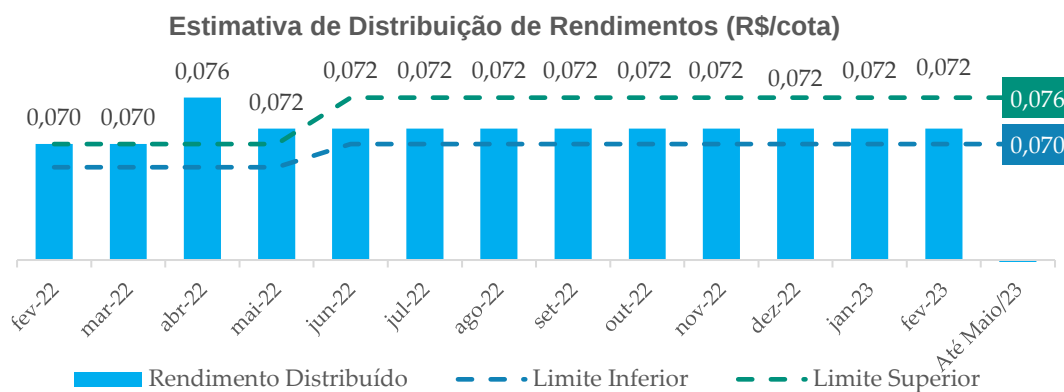
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

Estimativa de Rendimentos

Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até 31/05/2023 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

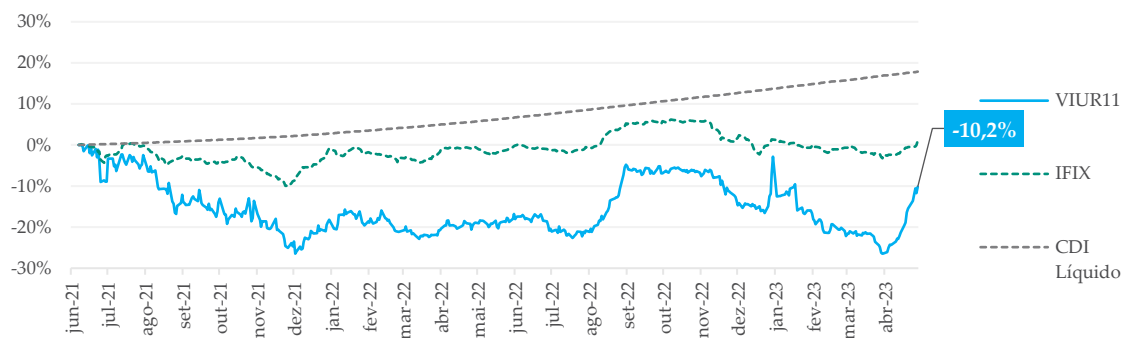
ABRIL 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Abril 23	Acumulado 2023	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	6,01	7,85	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,26	7,26	7,26
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	20,8%	-6,1%	-27,4%
Rendimentos e Outros ²	1,2%	16,0%	17,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	22,0%	9,9%	-10,2%
IFIX ³	3,5%	-0,3%	1,1%
IBOVESPA ⁴	2,5%	-4,8%	-20,1%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	16,6%	-6,1%	-27,4%
Rendimentos e Outros	1,2%	16,0%	17,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	17,8%	9,9%	-10,2%
CDI Líquido ⁶	0,8%	3,6%	17,9%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril avaliada na B3 a R\$ 7,26, o que equivale a uma variação de 20,8%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 22,0% no mês, o equivalente a 18,5 pontos percentuais 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

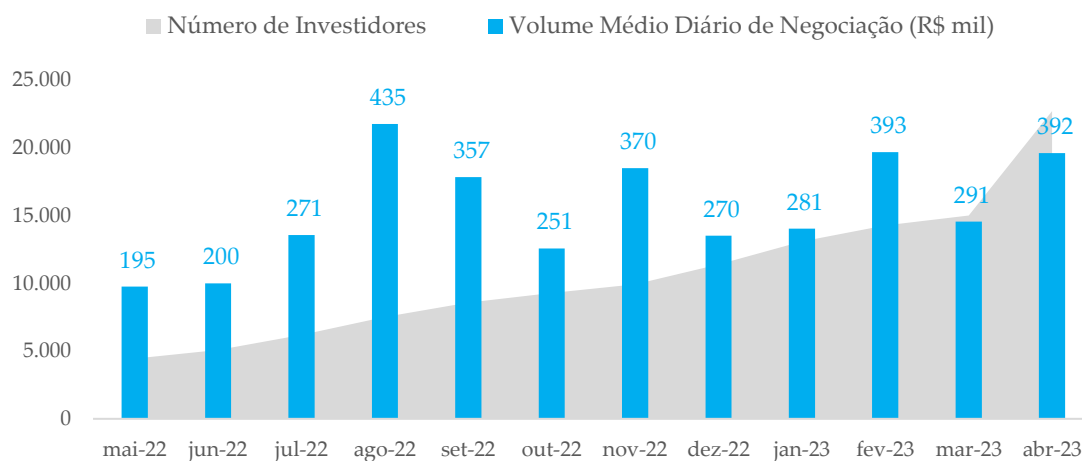
ABRIL 2023

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	195.576
Número de Cotistas	22.697
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	392
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8,2%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de abril com 22.697 cotistas e um valor de mercado de R\$ 195,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 392 mil que representou um giro equivalente a 8,2% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

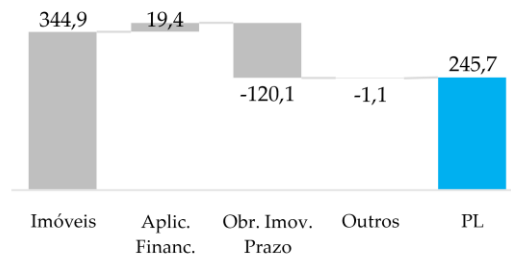
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 245,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 344,9 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 19,4 milhões, que incluem R\$ 16,8 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 2,6 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	344,9	12,80
Aplicações Financeiras	19,4	0,72
Obrigações Imóveis a Prazo	-120,1	-4,46
A Pagar / Receber	-1,1	-0,04
Patrimônio Líquido	245,7	9,12

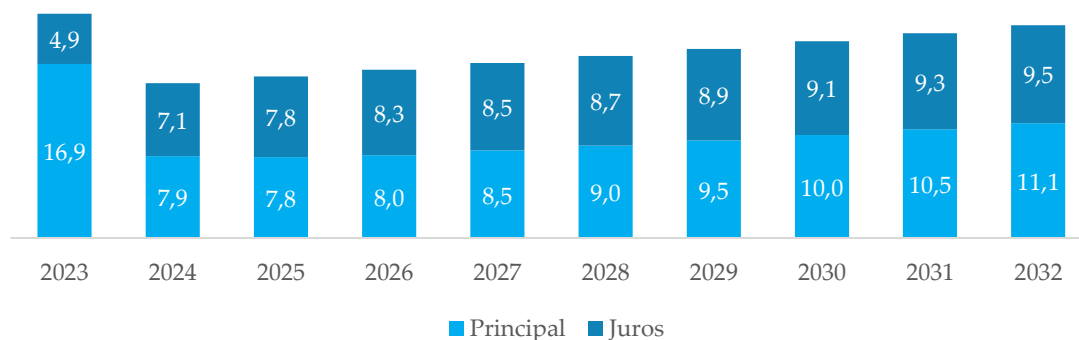


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 120,1 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	110.615	92%
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	7.500	6%
FACAMP	n.a.	n.a.	jan/23	2.000	2%

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (Próximos 10 anos) (R\$ MM)²



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

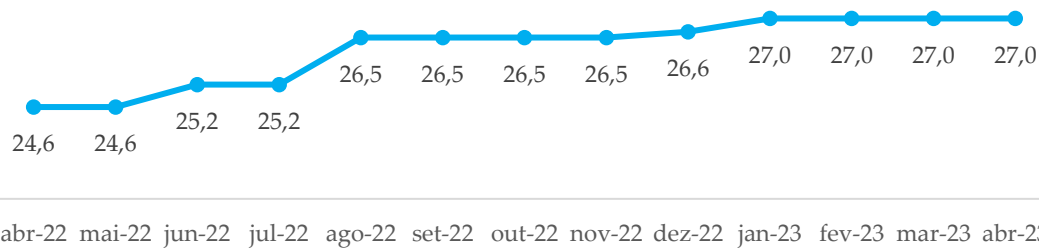
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2023

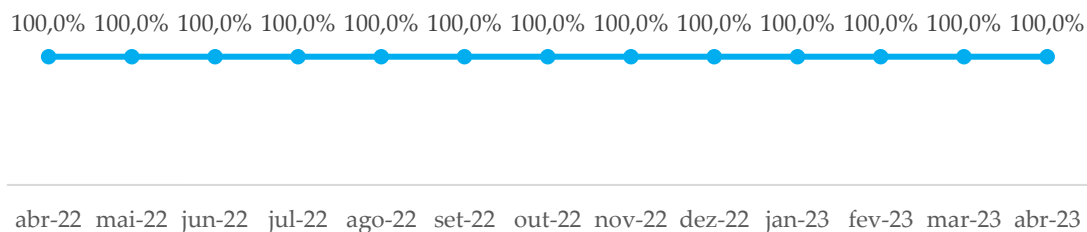
Indicadores Operacionais

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

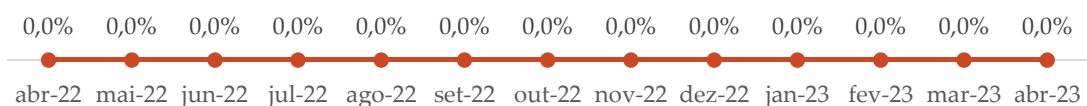
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

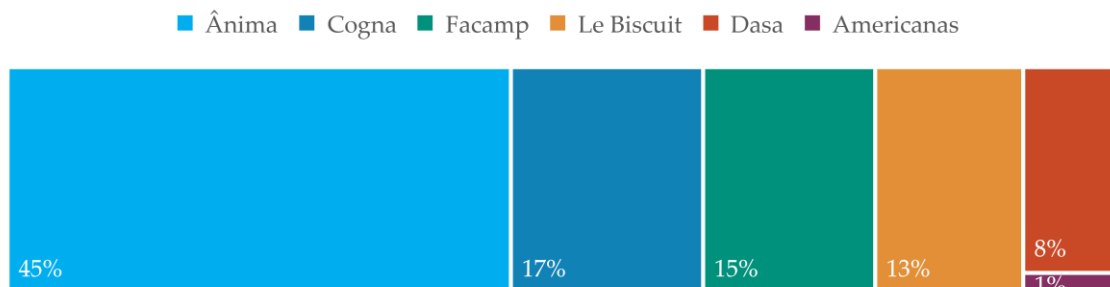
ABRIL 2023

Portfólio

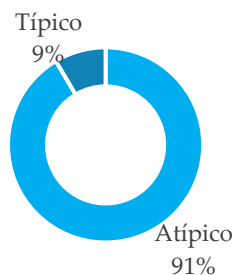
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

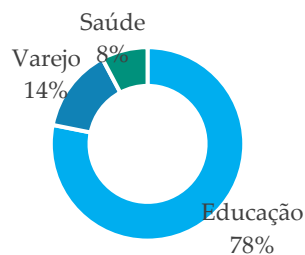
Locatário



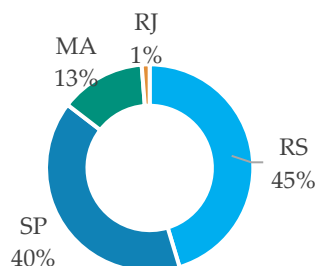
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

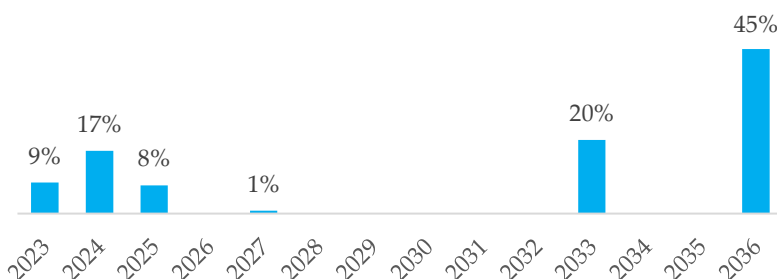
ABRIL 2023

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,5 anos e cerca de 66% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

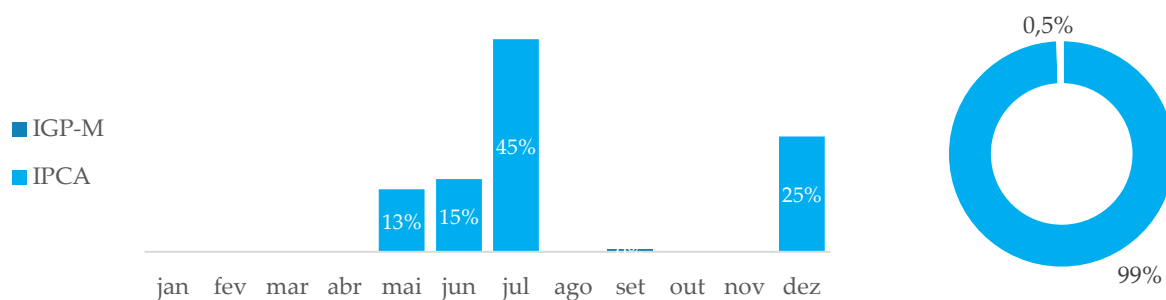
Ano de Vencimento do Contrato



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

ABRIL 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

ABRIL 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

ABRIL 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

ABRIL 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

ABRIL 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