



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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 fevereiro de 2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023



Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
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
Contato RI.....	18



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

FEVEREIRO 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 (28-02-23)**
R\$ 6,43
- **Valor Patrimonial da Cota (28-02-23)**
R\$ 9,17
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (28-02-23)**
14.262

- **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

13,4% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

Em fevereiro/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 15% acima da estimativa feita no estudo de viabilidade da 1ª emissão do Fundo.

0,123 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de fevereiro/23 com cerca de R\$ 0,123/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.



Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A perspectiva de crescimento global sofreu uma alteração significativa nos últimos meses. A China acabou repentinamente com a política de Covid-Zero que tanto limitava a atividade econômica. A curtíssimo prazo, com uma imunidade de rebanho baixa, a pandemia se alastrou ainda mais. Mas a médio prazo, com a demanda reprimida e a promessa de novos estímulos governamentais ao crescimento, a maior parte do mercado mudou sua previsão de crescimento para a China em 2023, que era de 3% ao final de 2022 para cerca de 6% atualmente.

Embora por motivos distintos, um fenômeno semelhante ocorreu na Europa. No final de 2022 o grande temor era de que o corte da oferta de gás pela Rússia gerasse uma queda significativa na produção da Alemanha e da Europa como um todo. Com uma reação rápida aumentando a oferta de gás natural liquefeito, uma redução da demanda de gás residencial e a sorte de um inverno menos frio, a Europa chega ao final de fevereiro com estoques de gás em níveis recordes para essa época do ano. Consequentemente as expectativas de crescimento da Alemanha e da Europa seguem sendo revisadas para cima a cada semana.

Um fenômeno semelhante também aconteceu no outro motor de crescimento do mundo, os Estados Unidos. Em poucos meses o mercado migrou de um cenário que temia uma recessão em 2023, para um cenário de “no-landing”, ou seja, uma redução de crescimento, mas longe de uma queda no PIB que se temia antes. O custo disso pode ser uma alta um pouco maior de juros, mas que não deve ultrapassar 50 pontos base.

Essa mudança de perspectiva nos três principais motores da economia global geraram uma expectativa de crescimento maior para o ano de 2023. Isso, por sua vez, gerou uma perspectiva mais positiva para commodities - como por exemplo no caso do minério de ferro que em poucos meses passou de 80 para 120 dólares por tonelada. Esse ambiente de maior crescimento global, ainda que não muito forte, é favorável para o Brasil por dois fatores. Em primeiro lugar, o crescimento brasileiro é muito correlacionado com o preço das commodities. Em segundo lugar, o fluxo cambial tende a ser mais positivo com preço de commodities em alta, o que ajuda a estabilizar a taxa de câmbio e indiretamente ajuda a inflação.

Se no cenário internacional os sinais são positivos, no cenário doméstico a direção a ser seguida ainda está confusa. No final de 2022 o governo atual aprovou um orçamento que permite um déficit fiscal primário de até 2,2% do PIB. Recentemente o ministro Haddad se comprometeu a executar o orçamento de forma mais conservadora, além de buscar aumento de impostos, de forma a fechar o ano de 2023 com um déficit fiscal menor, em torno de 1% do PIB. Os passos concretos nessa direção ainda são tímidos, como a recente reoneração parcial dos impostos sobre combustíveis. No entanto, com um estímulo fiscal significativo (de um superávit de 1,3% em 2022 para um déficit de 1% em 2023) fica difícil antecipar uma queda na demanda da economia que leva a uma queda na inflação que permita ao Banco Central iniciar o corte nas taxas de juros.

Com demanda forte (esperamos que o PIB cresça 2% em 2023) é provável que os juros permaneçam num patamar elevado. Com commodities em alta e juros elevados, também parece provável que a taxa de câmbio permaneça estável – ainda mais com os sinais de que o dólar americano interrompeu a tendencia de fortalecimento observada na segunda metade de 2022. Finalmente, na bolsa, é possível que tenha um comportamento surpreendente. Por quê? Em primeiro lugar porque com as taxas de juros elevadas no Brasil, os investidores locais reduziram os seus portfólios para níveis historicamente baixos. No final de 2022, estima-se que o portfólio médio do investidor brasileiro tivesse apenas 9% de alocação em bolsa, valor próximos dos mínimos observados nos últimos 20 anos. Essa redução fez com que o *valuation* da bolsa (usando os lucros esperados para os próximos 12 meses) caísse para próximo de 7 vezes o lucro. Com esse *valuation* atrativo, os investidores estrangeiros têm mantido um fluxo positivo significativo para

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

a bolsa brasileira – mais de 22 bilhões de dólares nos últimos 12 meses. Com um mercado “leve” pela baixa alocação de locais, é possível que a bolsa surpreenda com uma alta em 2023. Historicamente, nos últimos vinte anos, sempre que a alocação chegou num nível tão baixo como o observado no final de 2022, a bolsa surpreendeu com uma alta significativa no ano seguinte. Vamos observar se esse efeito vai se repetir em 2023.

No curto prazo, o principal item da agenda será a divulgação da nova regra fiscal nas próximas semanas. Uma proposta coerente, que ponha limites a uma expansão desenfreada de gastos públicos, poderá ser um catalizador positivo para os mercados. Os desenhos iniciais dessa proposta parecem apontar nesse sentido, mas o modus operandi do atual governo sugere que as intenções originais podem ser radicalmente transformadas ao longo do debate entre facções internas no governo. Resta aguardar o desfecho desse capítulo importante nas próximas semanas.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

Performance do Fundo

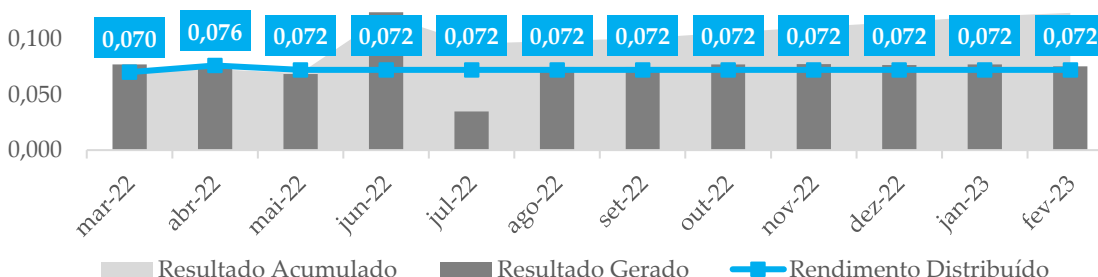
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ 2.028 mil, o equivalente a R\$ 0,075/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.569 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -327 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 fevereiro 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\$ 3.321 mil, equivalente a R\$ 0,123/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 23 (R\$ mil)	Fevereiro 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.569	0,095	0,096	0,088
Resultado Financeiro	-327	-0,012	-0,011	-0,004
Receita Financeira	181	0,007	0,007	0,009
Despesa Financeira	-509	-0,019	-0,019	-0,013
Taxa de Administração	-164	-0,006	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-14	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-150	-0,006	-0,006	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-50	-0,002	-0,002	-0,001
Resultado Recorrente Total	2.028	0,075	0,076	0,076
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,001
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	2.028	0,075	0,076	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	3.233	0,120
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	88	0,003
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.321	0,123

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

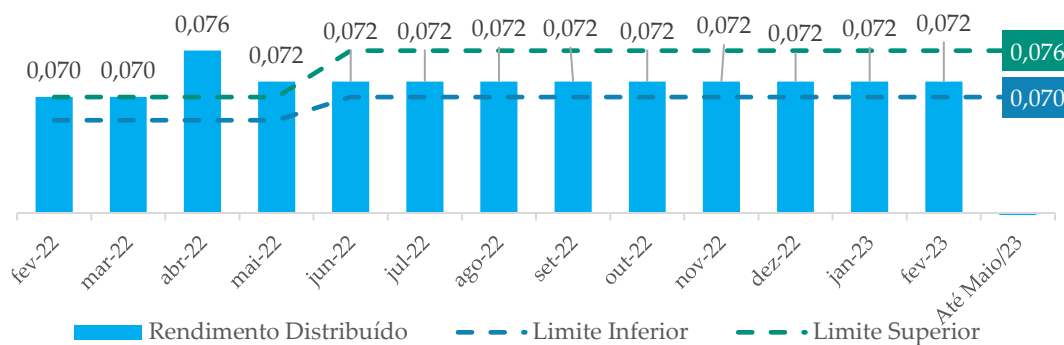
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 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.**

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



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

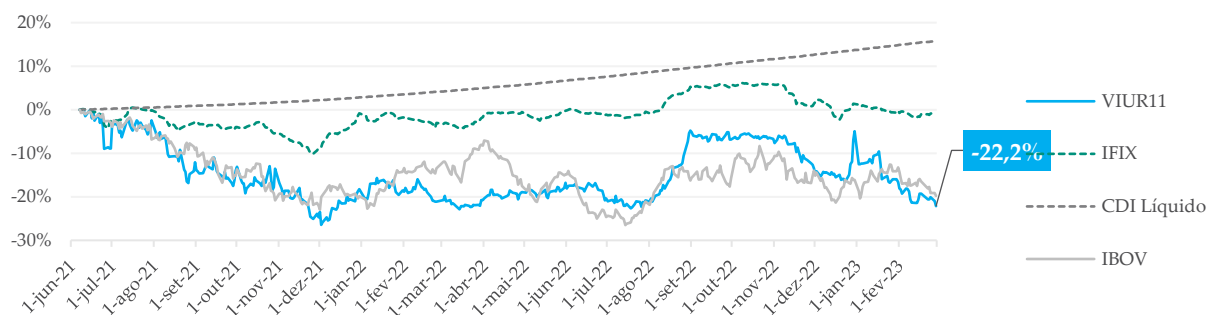
FEVEREIRO 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 23	Acumulado 2023	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	6,96	7,85	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	6,43	6,43	6,43
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-7,6%	-16,8%	-35,7%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	12,0%	13,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-6,6%	-4,8%	-22,2%
IFIX ³	-0,5%	-2,0%	-0,7%
IBOVESPA ⁴	-7,5%	-4,4%	-19,8%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-7,6%	-16,8%	-35,7%
Rendimentos e Outros	1,0%	12,0%	13,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-6,6%	-4,8%	-22,2%
CDI Líquido ⁶	0,8%	1,8%	15,7%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 6,43, o que equivale a uma variação de -7,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -6,6% no mês, o equivalente a 6,1 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

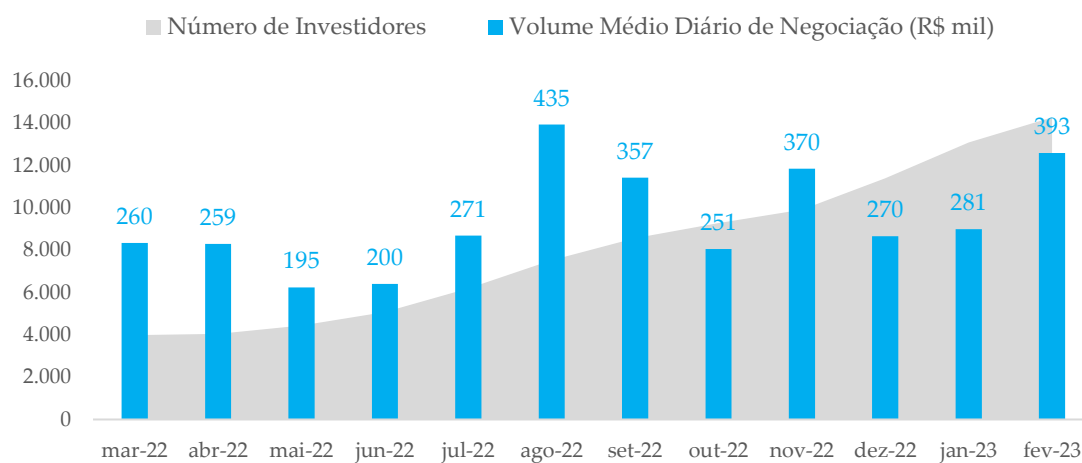
FEVEREIRO 2023

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	173.210
Número de Cotistas	14.262
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	393
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7,9%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 14.262 cotistas e um valor de mercado de R\$ 173,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 393 mil que representou um giro equivalente a 7,9% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

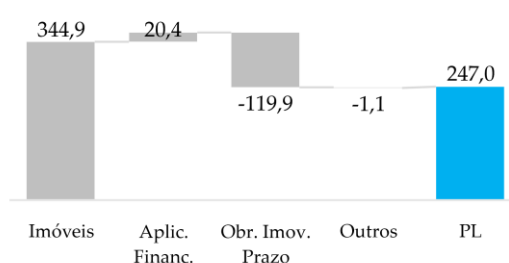
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 247,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 344,9 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 20,4 milhões, que incluem R\$ 20,4 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 2,7 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	344,9	12,80
Aplicações Financeiras	20,4	0,76
Obrigações Imóveis a Prazo	-119,9	-4,45
A Pagar / Receber	-1,1	-0,04
Patrimônio Líquido	247,0	9,17

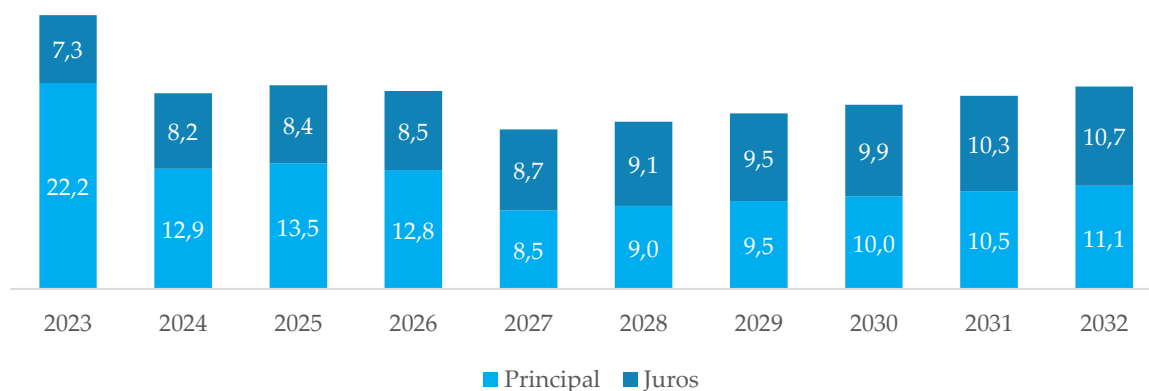


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 119,9 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 9,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	<u>21G0093703</u>	IPCA+5,6%	mar/33	107.908	90%
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	7.500	6%
FACAMP	n.a.	n.a.	jan/23 ¹	4.500	4%

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



¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

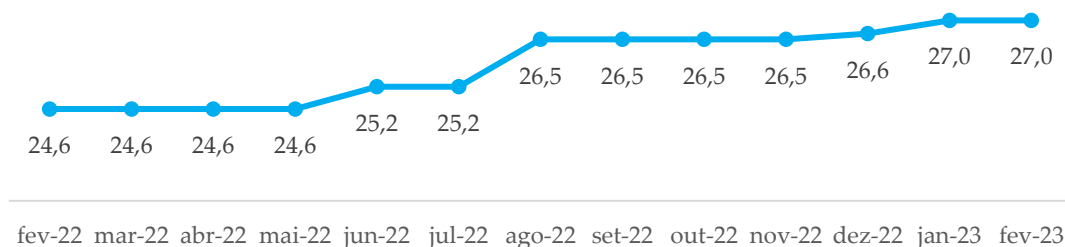
Relatório de Desempenho Mensal

FEVEREIRO 2023

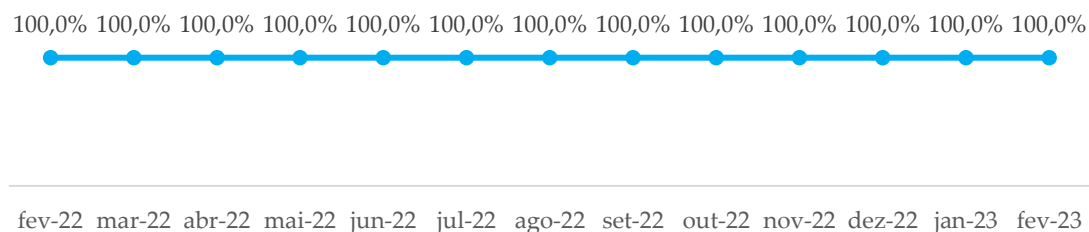
Indicadores Operacionais

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

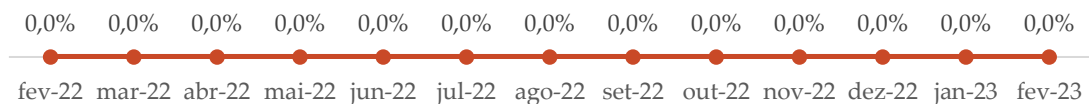
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

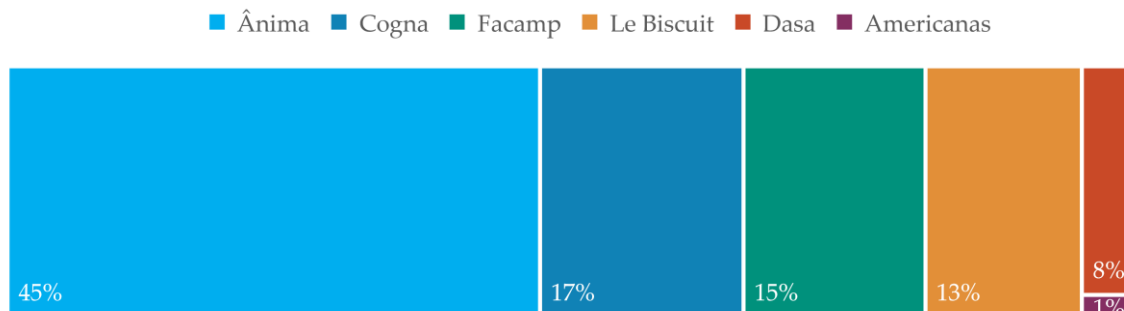
FEVEREIRO 2023

Portfólio

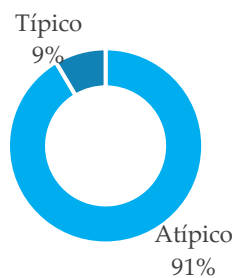
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

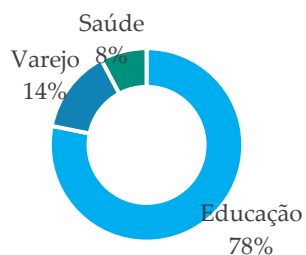
Locatário



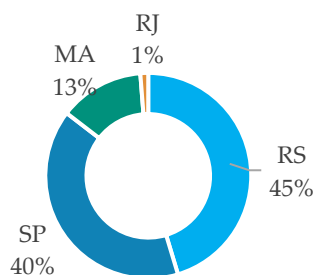
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

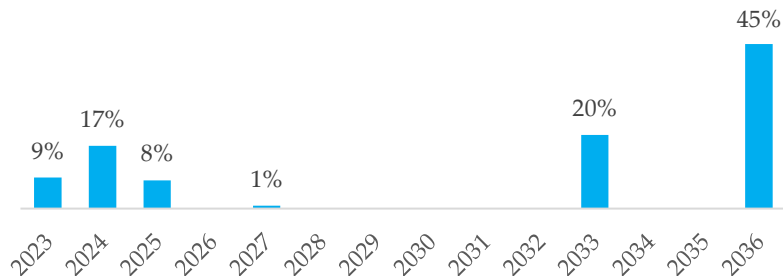
FEVEREIRO 2023

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,7 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

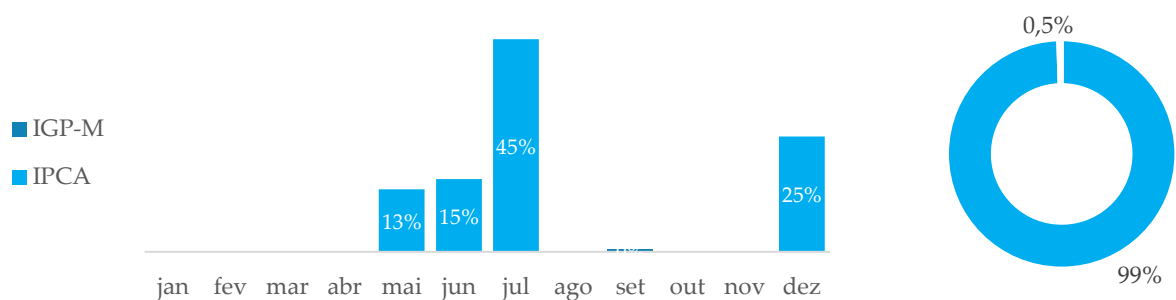
Ano de Vencimento do Contrato



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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 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

FEVEREIRO 2023

Contato RI

www.vincifundoslistados.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