



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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 maio de 2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

Sumário

Sumário	2
Informações Gerais	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



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

MAIO 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 (31-05-23)

R\$ 7,93

▪ Valor Patrimonial da Cota (31-05-23)

R\$ 9,19

▪ Quantidade de Cotas

26.946.220

▪ Número de Cotistas (31-05-23)

29.406

▪ 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

10,9 DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)³

Em maio/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.

10,2 RETORNO TOTAL NO MÊS (%)³

No mês de maio, a cota do Fundo apresentou um retorno total de 10,2%, mês, equivalente a 4,8 pontos percentuais 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.

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

Quando o Fed vai parar de subir as taxas de juros? Após um período em que novas altas pareciam sempre garantidas, o nível de taxas de juros está alcançando um patamar no qual, de acordo com a última ata da reunião do Fed, os seus membros estão divididos. Aproximadamente metade do comitê prefere pausar o ciclo de alta já na próxima reunião, enquanto a outra metade prefere mais alguma(s) alta(s) antes de pausar. O consenso entre os dois grupos pode convergir para um novo linguajar na comunicação oficial caso o Fed anuncie que irá “pular” (*skip*) uma reunião. Essa medida permitiria ao Fed mais tempo para observar os efeitos retardados do aumento recente de 5% nas taxas de juros e ainda assim evitar que o mercado fique “leniente”, apostando em quedas de juros ainda em 2023. “Pulando” uma reunião, o mercado ficará sempre atento se as condições financeiras se alteraram, o que poderia potencialmente causar uma retomada na alta de juros num futuro próximo.

A economia americana segue crescendo moderadamente – apesar de vários analistas de mercado estarem prevendo, faz algum tempo, uma recessão iminente. O PIB deve crescer em torno de 1,5% em 2023 e o mercado de trabalho continua com uma taxa de desemprego extremamente baixa. A “pausa” na alta de juros, o crescimento positivo, a inflação em queda e um posicionamento muito pessimista do mercado de bolsa podem ser fatores que, em conjunto, levem a uma boa performance dos mercados de ativos americanos no segundo semestre. As nuvens devem voltar a ficar carregadas no primeiro trimestre de 2024. Naquele momento no futuro, parece provável que a queda da inflação cesse, embora ainda vá estar num patamar em torno de 3,5%, de acordo com as nossas previsões. Como a meta é de 2%, a pergunta que já começa a se colocar é qual deverá ser a escolha do Fed naquele momento? Conviver com uma inflação um pouco mais alta ou voltar a subir os juros, levando a inflação de volta para o centro da meta, mas ao custo de poder gerar uma recessão? Esse debate já começou, com economistas importantes como Larry Summers e Olivier Blanchard defendendo que a economia americana opere com uma inflação mais alta nos próximos anos.

Esse mesmo debate está ocorrendo no Brasil que, curiosamente, vem liderando o ciclo de juros global. Foi o primeiro país a subir as taxas de juros depois da pandemia, também foi o primeiro a encerrar o ciclo de alta e, mais uma vez, pode ser um dos primeiros a iniciar um ciclo de queda no segundo semestre de 2023. A oportunidade para a queda nas taxas de juros se origina principalmente de uma reversão na inflação esperada no Brasil em função da queda no preço das commodities e da ligeira apreciação do câmbio. O Banco Central brasileiro calcula um índice de preço de commodities em Reais procurando dar maior peso àquelas que mais impactam a inflação brasileira. Esse índice (IC-BR) subiu num ritmo de 40% ao ano nos dois anos após a pandemia. Recentemente esse índice mudou de direção e vem caindo num ritmo de 17% ao ano. Esse fator explica uma parcela importante na queda da expectativa de inflação. Porém, no Brasil, existe uma altíssima correlação entre a inflação total e o núcleo de inflação (com alguns meses de defasagem). A queda atualmente observada na inflação total deverá se traduzir em uma redução nos núcleos de inflação nos próximos meses, como sugere o gráfico a seguir. Esse cenário, junto com a queda nas expectativas de inflação do mercado para os próximos anos, deve ser o catalisador para o início de uma queda de juros no segundo semestre. De acordo com as expectativas de inflação para os próximos anos, que ainda se encontram acima do centro da meta (mas dentro da banda), prevê-se que o ritmo de redução das taxas de juros será lento, em torno de 25 pontos-base por reunião. O objetivo final do ciclo de queda das taxas de juros poderá ser uma taxa de juros real em torno de 6% e uma inflação de 4% - ou seja, uma taxa nominal em torno de 10%. Obviamente essa é uma estimativa preliminar e muitos ajustes poderão ser feitos para ambos os lados ao longo desse processo.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

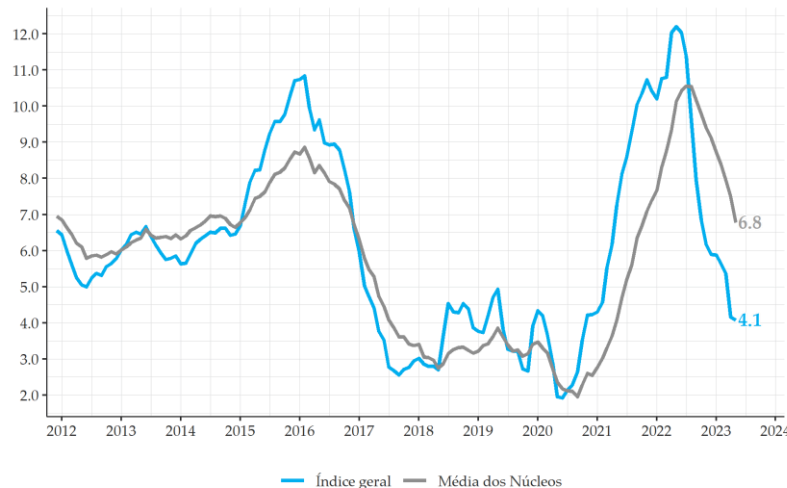
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

Outra boa notícia é que o cenário para a atividade continua melhorando. Os números recém-divulgados do PIB do primeiro trimestre mostraram um crescimento de 1,9% com relação ao último trimestre do ano anterior, bastante acima das expectativas. Embora boa parte tenha vindo do setor agropecuário, cuja cadeia engloba aproximadamente 25% do PIB, os demais componentes continuam mostrando resiliência, afastando o cenário de desaceleração mais intensa ou recessão. Paradoxalmente, a força da atividade ocorre concomitantemente à desinflação, o que sinaliza para um cenário nos moldes do *soft landing*.

IPCA: Índice Geral x Média dos Núcleos YoY

Dados atualizados até mai 2023



Fonte: IBGE & Vinci Partners.

O eventual início do ciclo de queda de juros pode tornar o panorama de alocação de ativos nos próximos dois anos completamente distinto daquele que foi observado nos últimos dois anos. Com a queda de juros, ao longo de toda a curva de juros, começa a se observar um renascimento na precificação dos ativos, em geral. Obviamente que, com um menor custo de oportunidade, por exemplo, os múltiplos da bolsa devem começar a se expandir (ao invés de contrair como foi nos últimos anos). Indicadores de posicionamento sugerem que a alocação de bolsa nos portfólios dos brasileiros chegou a um nível (em torno de 9%) historicamente baixo. Um mercado com baixo risco e a oportunidade da reprecificação do cenário de juros nos mercados de ativos em geral pode levar a um cenário positivo para esses mercados no segundo semestre do ano. Esse cenário poderá ser ainda mais reforçado se de fato o Fed pausar a sua alta de juros num ambiente de crescimento ainda positivo e inflação cadente como conjecturamos anteriormente.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 2.051 mil, o equivalente a R\$ 0,076/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.577 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -356 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 maio 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\$ 3.705 mil, equivalente a R\$ 0,137/cota.

Resultado do Fundo	Maio 23 (R\$ mil)	Maio 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.577	0,096	0,096	0,089
Resultado Financeiro	-356	-0,013	-0,012	-0,005
Receita Financeira	172	0,006	0,007	0,009
Despesa Financeira	-529	-0,020	-0,019	-0,014
Taxa de Administração	-120	-0,004	-0,005	-0,007
Administrador e Escriturador	-11	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-109	-0,004	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-50	-0,002	-0,002	-0,002
Resultado Recorrente Total	2.051	0,076	0,077	0,076
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,000
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	2.051	0,076	0,077	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	3.594	0,133
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	111	0,004
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.705	0,137

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



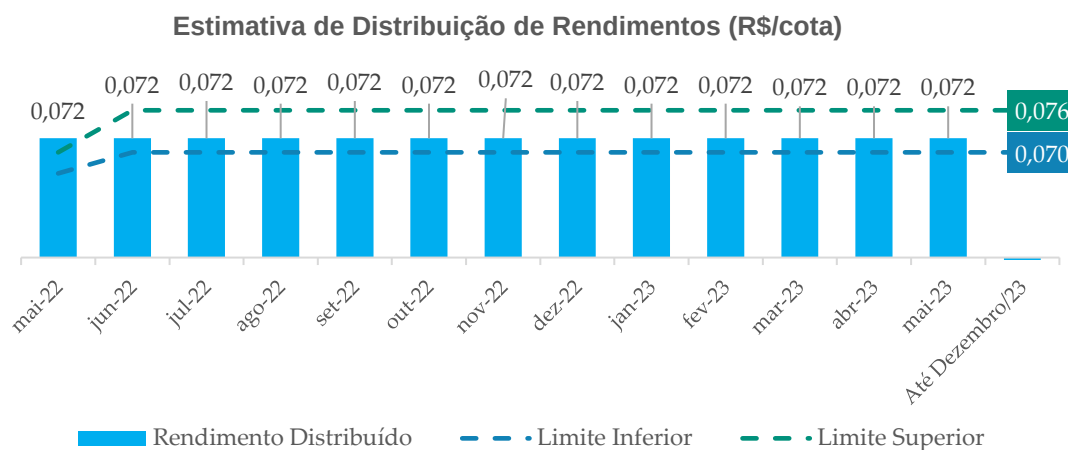
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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

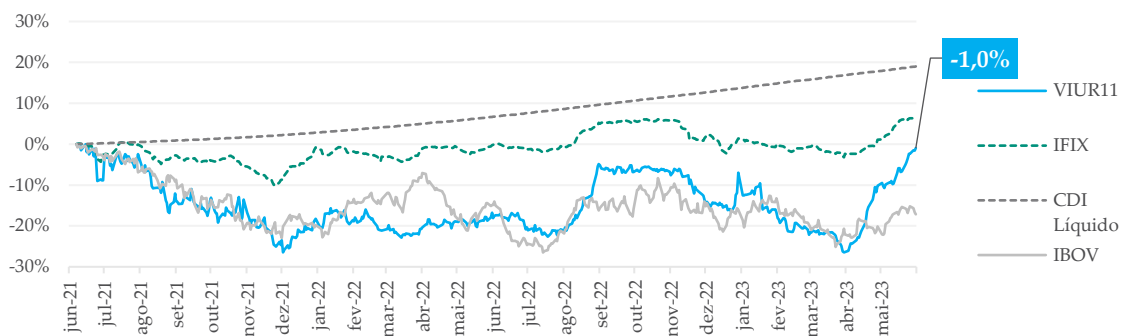
MAIO 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 23	Acumulado 2023	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,26	7,85	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,93	7,93	7,93
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	9,2%	2,6%	-20,7%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	18,5%	19,7%
Rentabilidade Bruta do Fundo	10,2%	21,1%	-1,0%
IFIX ³	5,4%	5,1%	6,6%
IBOVESPA ⁴	3,7%	-1,3%	-17,2%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	7,4%	2,1%	-20,7%
Rendimentos e Outros	1,0%	18,5%	19,7%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	8,4%	20,6%	-1,0%
CDI Líquido ⁶	1,0%	4,6%	19,0%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio avaliada na B3 a R\$ 7,93, o que equivale a uma variação de 9,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 10,2% no mês, o equivalente a 4,8 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

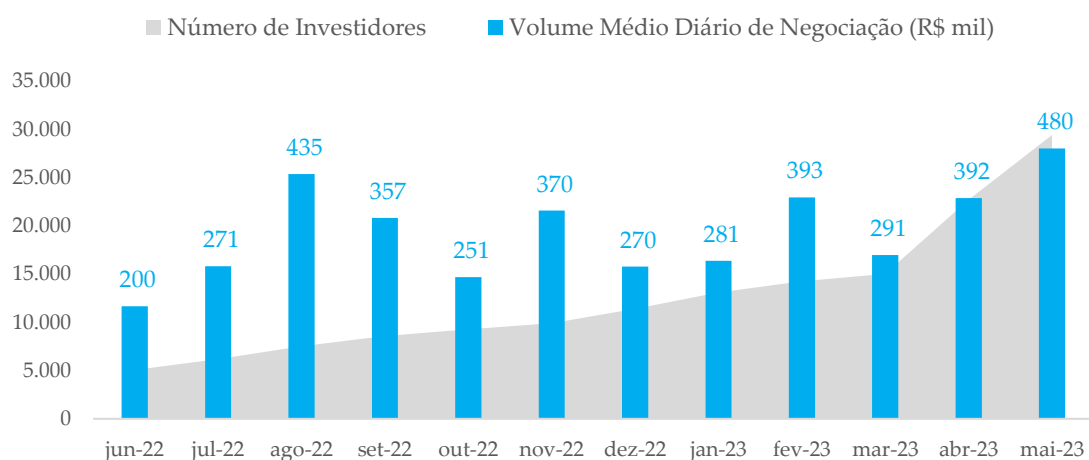
MAIO 2023

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	213.630
Número de Cotistas	29.406
Presença diária em Pregões	5%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	480
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,2%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de maio com 29.406 cotistas e um valor de mercado de R\$ 213,6 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 480 mil que representou um giro equivalente a 5,2% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

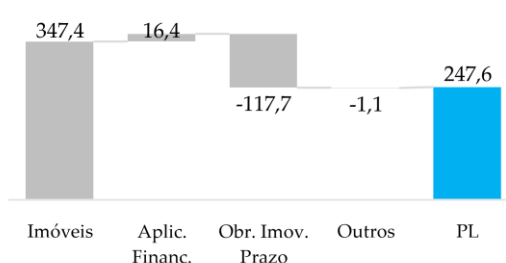
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 247,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 347,4 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 16,4 milhões, que incluem R\$ 13,9 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 2,5 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	347,4	12,89
Aplicações Financeiras	16,4	0,61
Obrigações Imóveis a Prazo	-117,7	-4,37
A Pagar / Receber	-1,1	-0,04
Patrimônio Líquido	247,6	9,19

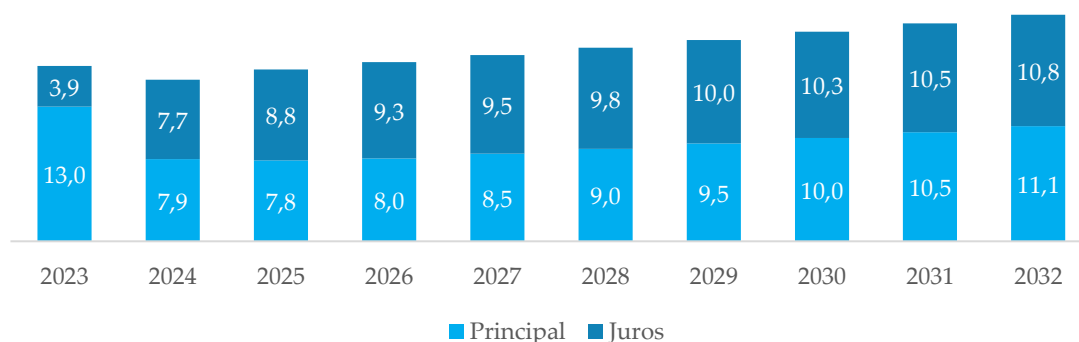


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 117,7 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	21G0093703	IPCA+5,6%3	mar/33	110.652	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

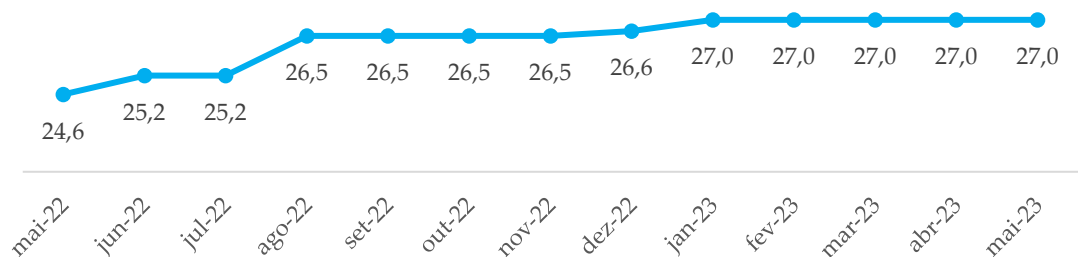
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

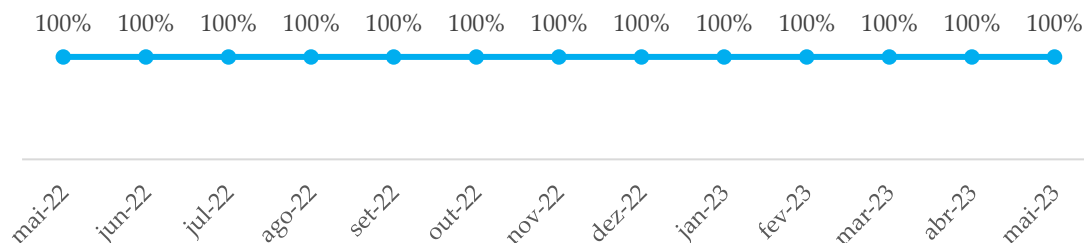
Indicadores Operacionais

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

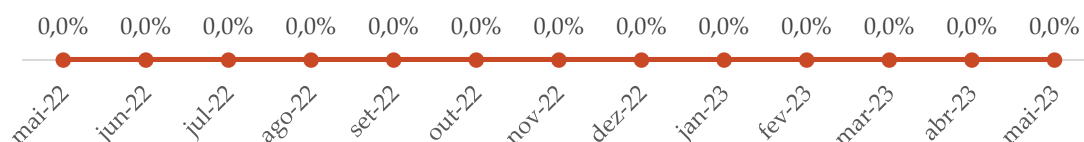
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

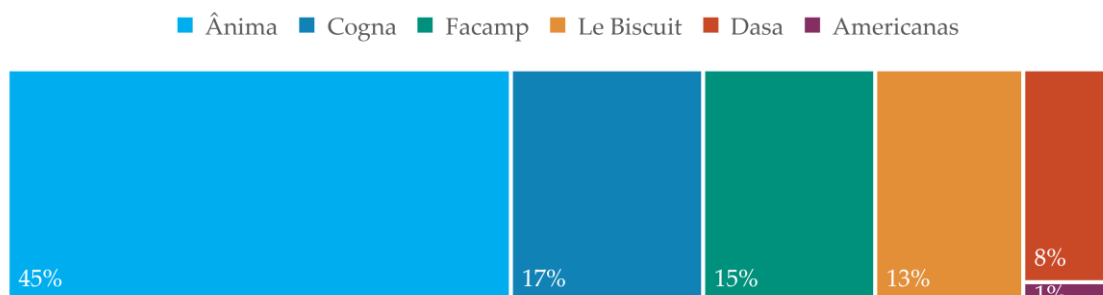
MAIO 2023

Portfólio

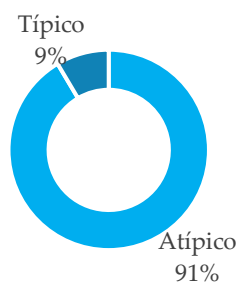
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

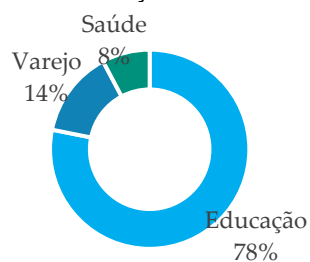
Locatário



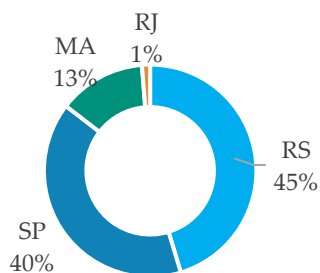
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2023

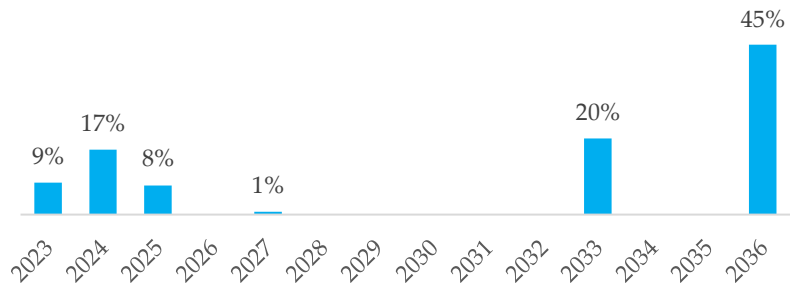
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,5 anos e cerca de 65% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

Ano de Vencimento do Contrato

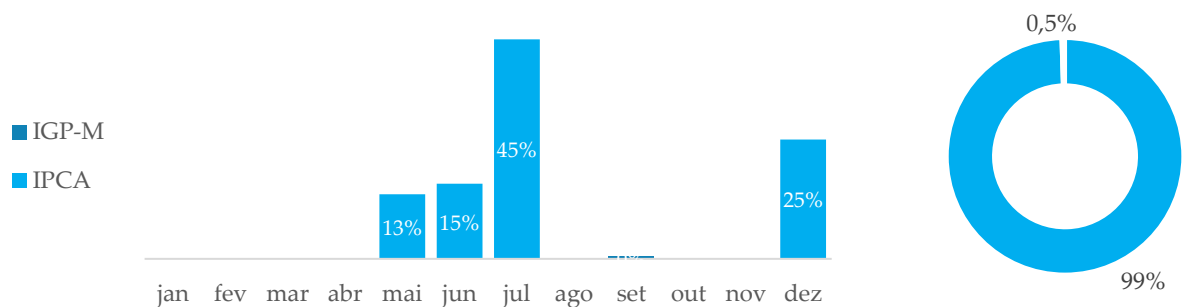
8,5
anos



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](#).

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 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

MAIO 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

MAIO 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

MAIO 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

MAIO 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