



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março de 2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023



Sumário

Informações Gerais	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Cenário Macroeconômico	4
Resultado e Distribuição de Rendimentos	6
Estimativa de Rendimentos	7
Rentabilidade	8
Negociação do Fundo na B3	9
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

MARÇO 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 (31-03-23)

R\$ 6,01

▪ Valor Patrimonial da Cota (31-03-23)

R\$ 9,14

▪ Quantidade de Cotas

26.946.220

▪ Número de Cotistas (31-03-23)

14.999

▪ 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

14,4% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

Em março/23, o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,079/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.

0,130 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de março/23 com cerca de R\$ 0,130/cota de resultado acumulado, equivalente a 1,81x 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.



Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O mês de março foi intenso em eventos macroeconômicos. No exterior, uma minicrise bancária que começou com um banco regional na Califórnia e estendeu-se na derrocada do Credit-Suisse. No Brasil, finalmente algumas indicações sobre a intenção do governo sobre a trajetória futura da política fiscal.

Nos Estados Unidos o primeiro trimestre do ano foi caracterizado por extremos. Logo em janeiro, em certa medida influenciado por um inverno sazonalmente mais quente do que a média, os dados de emprego sugeriram um ritmo de crescimento da economia muito mais forte do que se acreditava. Com 550 mil novos postos de trabalho em janeiro, imediatamente a expectativa do mercado de alta de juros por parte do Fed foi sendo revisada para cima. O valor máximo para o Fed funds estimado pelo mercado subiu ao longo do trimestre de cerca de 5% para próximo de 5,75% na primeira semana de março. Essa sensação de que uma economia muito forte levaria a uma alta de juros significativa se esvaiu rapidamente após a quebra do Silicon Valley Bank (SVB). Apesar da origem do problema ser uma falha de controle de risco e não um problema na qualidade do portfólio (que poderia ser generalizada para outros bancos), a quebra do SVB iniciou um processo de migração de bancos regionais para os grandes bancos. Essa migração deve gerar um efeito contracionista no crédito, uma vez que os bancos regionais tendem a ser mais intensivos em empréstimos do que os grandes bancos. O temor de que novos bancos venham a ser envolvidos nesse processo e ainda o futuro efeito contracionista dos empréstimos fez com que a expectativa de altas de juros pelo Fed caísse forte: de 5,75% para 4,75% em poucos dias na segunda semana de março.

Já no Brasil, as taxas de juros reais estão bastante elevadas (entre 7 e 8% ao ano), significativamente acima da taxa de juros real de equilíbrio em torno de 4%. Com a demanda ainda forte e a inflação acima do centro da meta, o Brasil precisa urgentemente uma sinalização de responsabilidade na trajetória futura da política fiscal para poder iniciar um ciclo de queda de juros. A PEC da Transição, ao autorizar na virada do ano um déficit fiscal primário de 2,3% do PIB em 2023 foi na direção contrária. A ênfase do Banco Central a respeito da necessidade de um compromisso fiscal de longo prazo antes de iniciar um ciclo de redução nas taxas de juros acabou gerando alguns acenos do governo nessa direção. Primeiro, o ministro Haddad sinalizou um compromisso com um déficit fiscal em 2023 menor do que o autorizado na PEC da Transição – possivelmente abaixo de -1% do PIB. Mais recentemente foi divulgada as linhas gerais a proposta do novo arcabouço fiscal. Em sua essência a proposta prevê que o crescimento real dos gastos do governo ficará limitado a 70% do crescimento real das receitas. Em anos de “vacas gordas”, em que o crescimento do PIB seja muito forte, o crescimento dos gastos estará limitado a 2,5%. Por outro lado, em anos de “vacas magras”, o crescimento dos gastos não virá abaixo de 0,6%, o que representa o crescimento populacional atual. Muitas críticas foram feitas às projeções de que o déficit primário vira superavitário em poucos anos – ou que a dívida em proporção do PIB se estabiliza em três anos. Essas previsões podem estar erradas. Mas o modelo de crescimento das despesas abaixo da receita em algum momento leva a um superávit primário e a uma estabilização da dívida. Essa proposta aplicada no passado teria gerado uma trajetória de gastos muito inferior àquela que foi observada. Desde o início do Plano Real os gastos do governo cresceram, na média, 6% ao ano. Já o PIB cresceu apenas 2,5% ao ano. Apesar desse direcionamento inicial positivo, ainda precisamos ver a proposta formal num projeto de lei – o diabo mora nos detalhes.

Caso o projeto de lei aprovado mantenha o espírito inicial de manter os gastos do governo como proporção do PIB sob controle, acreditamos que a preocupação do Banco Central a respeito de uma expansão desenfreada dos gastos públicos seja parcialmente aplacada. Nesse caso pode haver uma janela de oportunidade para iniciar a queda de juros no segundo semestre de 2023 – uma queda lenta, de 25 pontos base por reunião, que levaria a taxa Selic a 12,75% no final de 2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

O eventual início de um ciclo de queda de juros no Brasil pode descomprimir a “mola” do mercado de ativos. O mercado de bolsa é um deles. O portfólio médio do investidor brasileiro hoje detém apenas 9% de ações, um valor próximo ao mínimo dos últimos 20 anos. Essa redução massiva também gerou um múltiplo próximo de 7x lucros dos próximos 12 meses, valor também próximo dos mínimos dos últimos 20 anos. Caso o processo de alinhamento fiscal e subsequente queda de juros caminhe de forma adequada nos próximos meses, poderemos observar uma significativa reprecificação dos ativos brasileiros no segundo semestre.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

Performance do Fundo

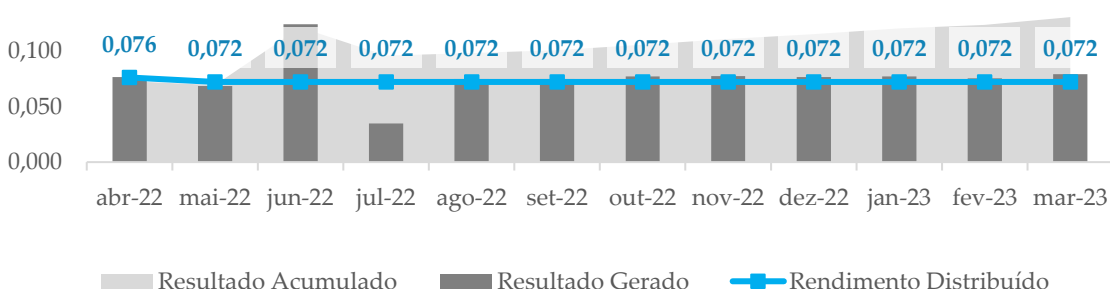
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 2.127 mil, o equivalente a R\$ 0,079/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.582 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -296 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 março 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\$ 3.508 mil, equivalente a R\$ 0,130/cota.

Resultado do Fundo	Março 23 (R\$ mil)	Março 23 (R\$/cota)	Acum. 2023 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.582	0,096	0,096	0,088
Resultado Financeiro	-296	-0,011	-0,011	-0,004
Receita Financeira	217	0,008	0,008	0,009
Despesa Financeira	-513	-0,019	-0,019	-0,013
Taxa de Administração	-123	-0,005	-0,006	-0,007
Administrador e Escriturador	-13	-0,000	-0,001	-0,001
Gestor	-109	-0,004	-0,005	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-36	-0,001	-0,002	-0,001
Resultado Recorrente Total	2.127	0,079	0,077	0,076
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,001
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	2.127	0,079	0,077	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	3.321	0,123
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	187	0,007
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.508	0,130

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



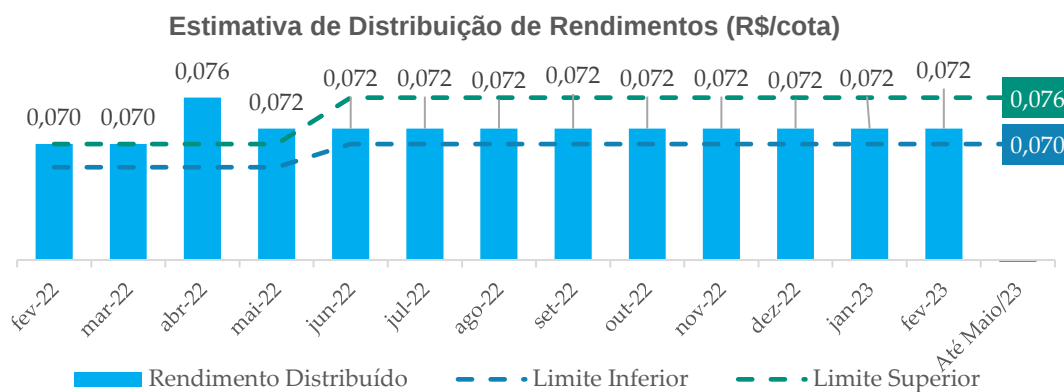
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

Estimativa de Rendimentos

Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até 31/12/2022 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

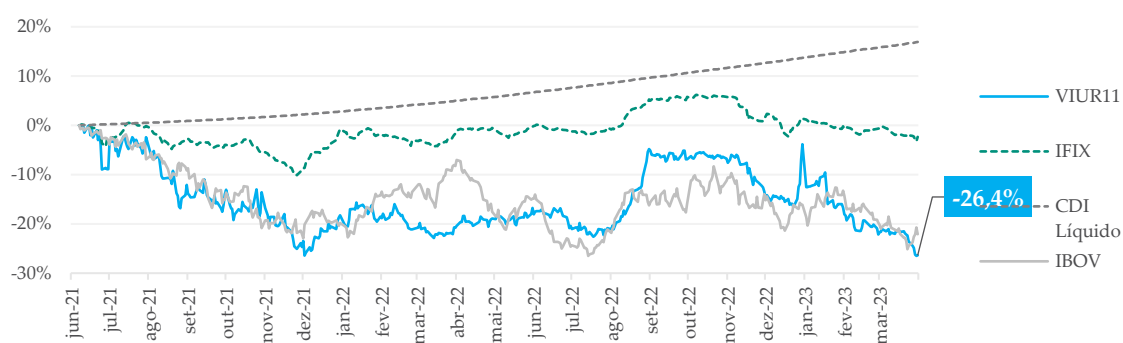
MARÇO 2023

Rentabilidade

Rentabilidade	Março 23	Acumulado 2023	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	6,43	7,85	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	6,01	6,01	6,01
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-6,5%	-22,3%	-39,9%
Rendimentos e Outros ²	1,1%	12,3%	13,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-5,4%	-10,0%	-26,4%
IFIX ³	-1,7%	-3,7%	-2,4%
IBOVESPA ⁴	-2,9%	-7,2%	-22,1%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-6,5%	-22,3%	-39,9%
Rendimentos e Outros	1,1%	12,3%	13,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-5,4%	-10,0%	-26,4%
CDI Líquido ⁶	1,0%	2,8%	16,9%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março avaliada na B3 a R\$ 6,01, o que equivale a uma variação de -6,5%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -5,4% no mês, o equivalente a 3,7 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

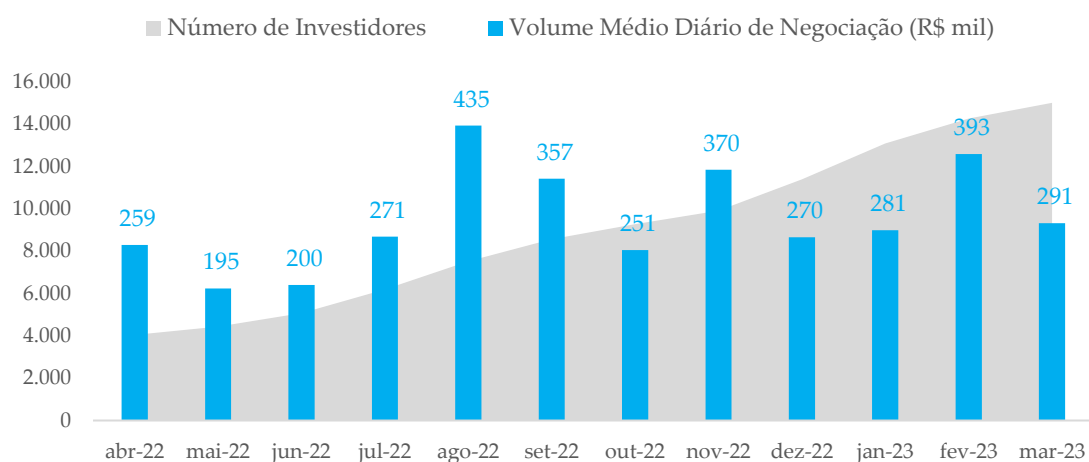
MARÇO 2023

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 23
Valor de Mercado (R\$ mil)	161.893
Número de Cotistas	14.999
Presença diária em Pregões	4%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	291
Giro (% de cotas negociadas no mês)	0,0%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 14.999 cotistas e um valor de mercado de R\$ 161,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 291 mil que representou um giro equivalente a 0,0% das cotas do Fundo.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

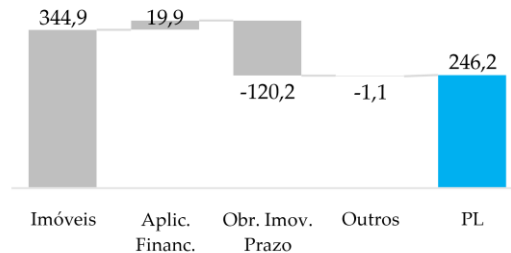
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 246,2 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 344,9 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 19,9 milhões, que incluem R\$ 19,9 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	19,9	0,74
Obrigações Imóveis a Prazo	-120,2	-4,46
A Pagar / Receber	-1,1	-0,04
Patrimônio Líquido	246,2	9,14

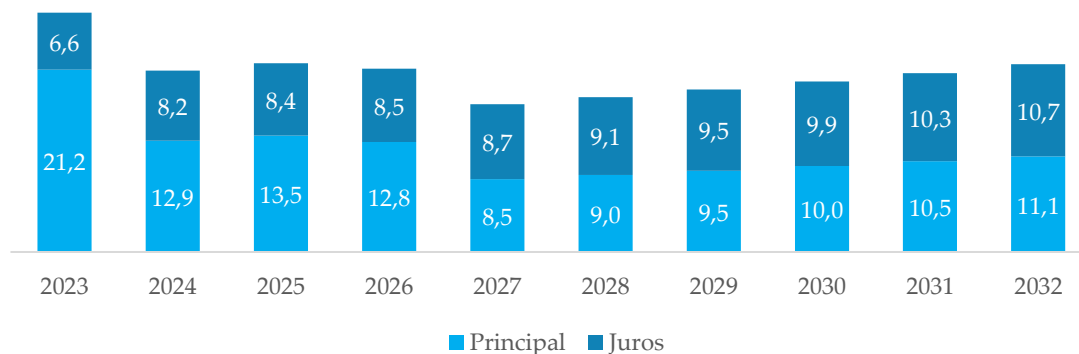


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 120,2 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	108.171	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)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

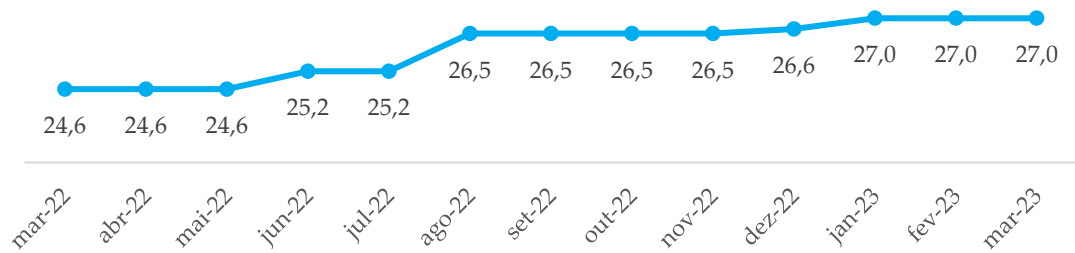
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2023

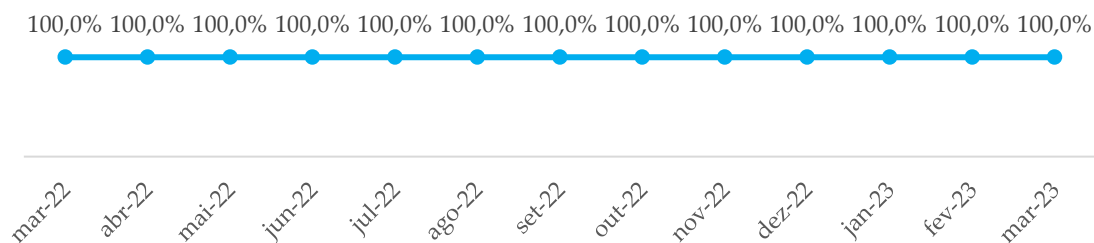
Indicadores Operacionais

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

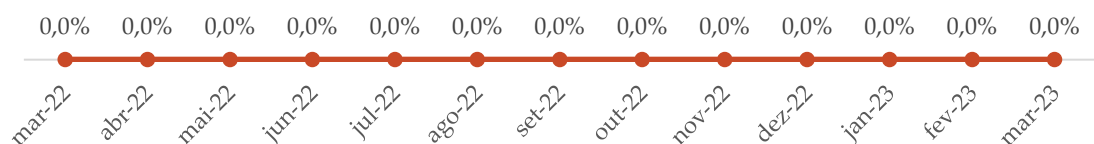
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

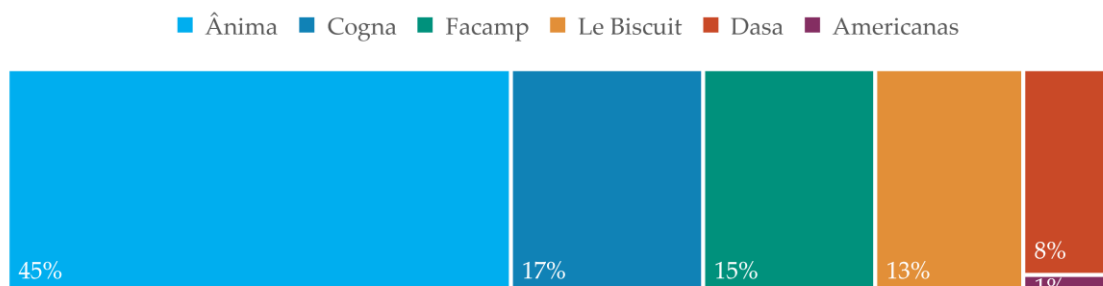
MARÇO 2023

Portfólio

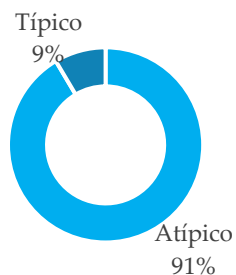
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

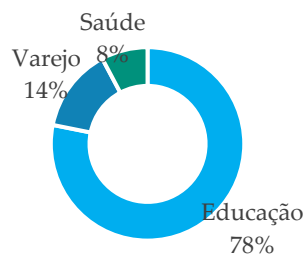
Locatário



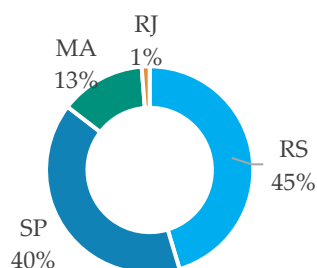
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

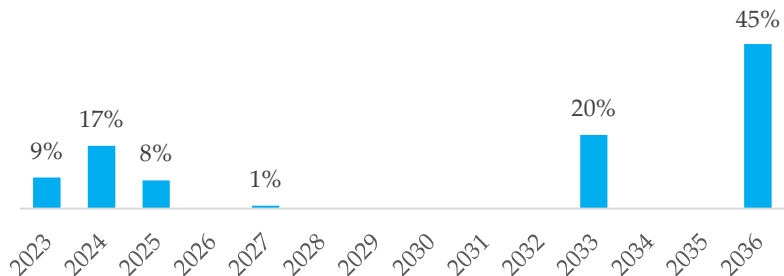
MARÇO 2023

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 8,6 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

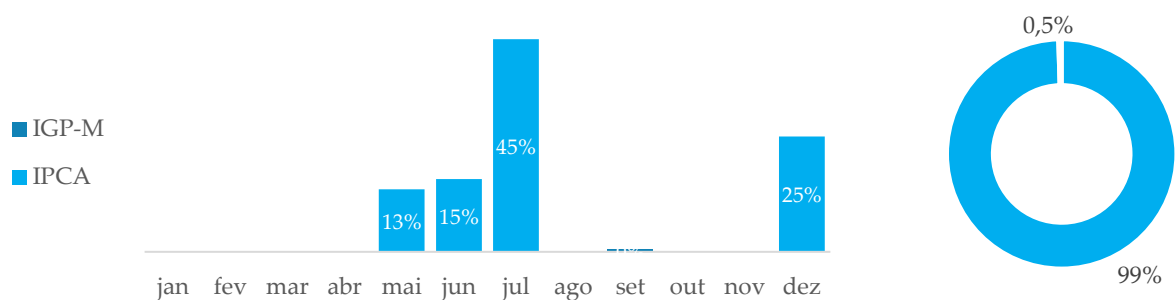
Ano de Vencimento do Contrato



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

MARÇO 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

MARÇO 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

MARÇO 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

MARÇO 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

MARÇO 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