



Vinci Imóveis Urbanos FII

Janeiro 2023

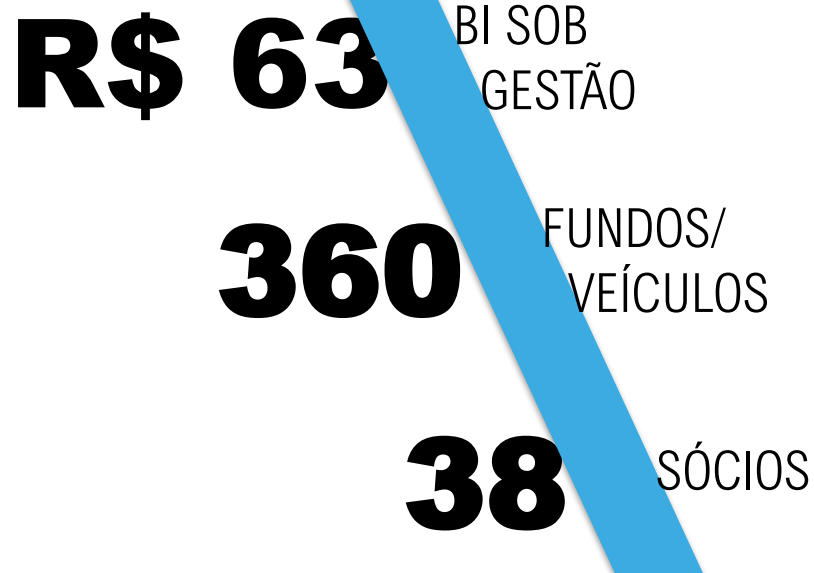


VINP Nasdaq Listed

Vinci Partners

Visão Geral

Gestora independente de investimentos com R\$ 63 bilhões de ativos sob gestão. Atuando nos setores de **Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Special Situations, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria**, a Vinci combina flexibilidade e criatividade com disciplina e resiliência



Vinci Real Estate

Equipe e Estratégias de Real Estate

Leandro Bousquet

Sócio, membro do Comitê Executivo da Vinci Partners e Head de Real Estate

Rodrigo Coelho

Sócio e responsável pelas estratégias de Shoppings, Imóveis Urbanos, Ativos Financeiros, Agro e Relação com Investidores

Ilan Nigri

Sócio e responsável pelas estratégias de Logística, Escritórios, Residencial e Desenvolvimento

Rafael Teixeira	Luiz Filipe Araújo	Douglas Caffaro		Matheus Canale	Erica Souza	
Shoppings	Ativos Financeiros	Imóveis Urbanos	Agro	Logística	Offices	Desenvolvimento Logístico
R\$ 2,2 bilhões VISC ³	R\$ 355 milhões VIFI e VCRI ³	R\$ 178 milhões VIUR	R\$ 373 milhões VICA	R\$ 1,3 bilhão VILG	R\$ 699 milhões VINO	R\$ 455 milhões ² VFDL

Ricardo Barbieri – Pedro Henrique Costa – Vicente Coelho – Juliana Freire – Thierry Pourchet – Eduarda Sued – João Gabriel Bandeira

Crédito – Jurídico – Financeiro – Compliance – Risco – Macro – Relações com Investidores – Research – TI – Backoffice

¹ Considera o valor de mercado dos fundos listados em 31/10/2022 e o valor patrimonial dos fundos não listados em 30/09/2022

² Valor comprometido total

³ Principal veículo

Vinci Real Estate

Destques



+R\$ 5,6 bilhões

em ativos
sob gestão



Experiência

Equipe liderada por gestor com mais de 26 anos de experiência no setor, tendo vivido todas as fases do ciclo de mercado imobiliário



+1.100.000m²

de ABL própria em seus 56 ativos sob gestão



Relação com Investidores

Plataforma de RI que inclui relatórios mensais, webinars trimestrais e podcasts



+ 430 mil

número de investidores dos FIIs listados da Vinci¹

¹ Fonte: Escriturador

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11





Estratégia do Fundo

O Fundo possui estratégia de investimento no segmento de imóveis urbanos adquirindo, prioritariamente, imóveis de segmentos de varejo, mercados em geral, saúde e educação localizados em grandes centros urbanos e que priorizem os pilares abaixo que, na visão do Gestor, geram valor de longo prazo para o Fundo:



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Foco dos Investimentos

Segmentos	Tese de Investimento	Foco
Varejo 	<ul style="list-style-type: none">▪ Crescimento do varejo com a retomada econômica e tendências de crescimento de operações integradas ao comércio eletrônico	<ul style="list-style-type: none">▪ Propriedades em áreas de grande fluxo, lojas de rua de grande porte, pequenos centros comerciais e operações adaptadas ao <i>ecommerce</i>
Mercados 	<ul style="list-style-type: none">▪ Segmento resiliente▪ Tendência de operações de varejo combinadas com atacado e conveniência para consumidores	<ul style="list-style-type: none">▪ Mercados em geral, “atacarejos” e lojas de bairro
Saúde 	<ul style="list-style-type: none">▪ Segmento resiliente▪ Aumento da faixa etária populacional▪ Demanda crescente por procedimentos clínicos e estéticos	<ul style="list-style-type: none">▪ Redes de laboratórios, farmácias, clínicas de baixa complexidade (1º atendimento, estética)
Educação 	<ul style="list-style-type: none">▪ Maior demanda da população por qualificação▪ Inovações tecnológicas (EAD - ensino à distância)	<ul style="list-style-type: none">▪ Universidades voltadas para ciências exatas e biomédicas (necessidade de presença física) e polos de ensino à distância

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Alocação de 100% dos Recursos em 30 dias



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio

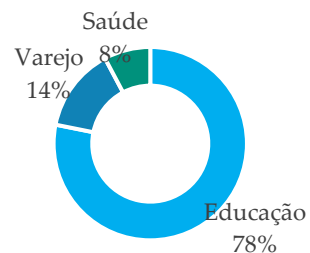


Ativo	Localização	Segmento	Participação	Área (m²)
Ânima Porto Alegre	Porto Alegre, RS	Educação	100%	47.200
Ânima Canoas	Canoas, RS	Educação	100%	12.797
Anhanguera Campinas	Campinas, SP	Educação	100%	15.770
FACAMP	Campinas, SP	Educação	100%	12.088
Laboratório Alta Vila Olímpia	São Paulo, SP	Saúde	100%	1.091
Grande Center	São Luís, MA	Varejo	100%	7.500
RJ Candido Benício 1671, Loja A e B	Rio de Janeiro, RJ	Varejo, Saúde	100%	625

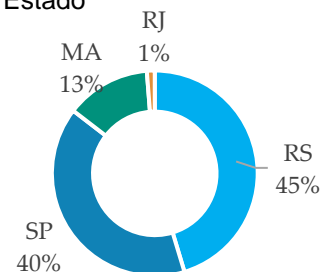
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio por



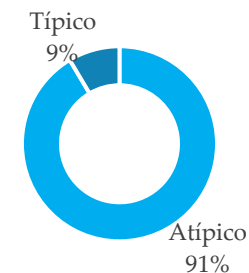
Segmento de Atuação



Estado



Tipo de Contrato



Rio de Janeiro

55 21 2159 6000

Av. Bartolomeu Mitre, 336

Leblon - 22431-002

São Paulo

55 11 3572 3700

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277

14º andar Jardim Paulistano - 01452-000

Recife

55 81 3204 6811

Av. República do Líbano, 251 -

Sala 301 Torre A - Pina - 51110-160

Nova York

1 646 559 8000

780 Third Avenue, 25th Floor - 10017