



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

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 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

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 (31-05-22)**
R\$ 7,50
- **Valor Patrimonial da Cota (31-05-22)**
R\$ 9,58
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (31-05-22)**
4.432

- **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

11,5% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

Em maio/22, o Fundo 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.

0,069 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de maio de 2022 com cerca de R\$ 0,069/cota de resultado acumulado.

0,070 - 0,076 ESTIMATIVA MENSAL DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

Neste relatório, o time de gestão revisou a estimativa de distribuição de rendimentos mensais, que deverá se situar entre R\$ 0,070 e R\$ 0,076/cota até maio/23, inclusive³.

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.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Ao longo do último mês, o mercado global oscilou de um excesso de otimismo com o crescimento para o flerte com a possibilidade de recessão. Com essa alternância, é conveniente refletir sobre os fatores que mais impactam os mercados. Sendo assim, vamos explorar o porquê de o Fed estar subindo as taxas de juros. Depois de uma expansão do déficit fiscal de mais de 25% do PIB em 2 anos e um mega estímulo monetário, a economia americana cresceu 5% em 2021, o desemprego caiu para níveis próximos de recordes de baixa e a economia americana tem dois postos de trabalho para cada desempregado. Como consequência desse superaquecimento, a inflação subiu para níveis sem precedentes em 40 anos. É por isso que o Fed está subindo as taxas de juros. Obviamente que à medida que os juros subam, a economia vai desacelerar e a inflação vai moderar, mas falar de recessão em tão pouco tempo parece exagerado.

O aperto monetário, no entanto, vem acompanhado de outros fatores que podem agravar a situação global. Na Europa, a dependência do gás russo pode acelerar o resfriamento, com o agravante de ainda assim acelerar a inflação. Na China, o combate fervoroso à Covid tem levado a queda na atividade, além de aumentar os problemas de cadeia de suprimentos no mundo. Como resultado, a soma de todos esses problemas deve levar a uma trajetória de crescimento global mais moderada. Mais à frente, quando as taxas de juros estiverem acima da inflação, o impacto sobre o crescimento poderá ser maior. Mas considerando as trajetórias de juros sinalizadas pelos principais bancos centrais e a elevada inflação, isso ainda pode levar alguns anos.

No Brasil, ao longo do último mês, vivemos a situação inversa, onde os dados da economia real estão saindo cada vez mais fortes, de forma que as previsões de mercado do crescimento para o ano de 2022 sejam revisadas para valores entre 1,5 e 2%, quando ainda no final de 2021 se falava de recessão. Vários fatores contribuem para esse vento positivo: o preço das commodities em alta ajudam o crescimento e esse é um fator importante; o setor de serviços, o mais afetado durante a pandemia, vem apresentando recuperação mais rápida que a esperada e o consumo mostrando maior resiliência mesmo em um cenário de inflação elevada. Adicionalmente, do lado da política monetária, o fato do Brasil estar perto do final do ciclo de altas de juros diminui a volatilidade das condições financeiras e diminui o ímpeto de revisões para baixo no PIB.

Por outro lado, um dos principais problemas para uma retomada mais forte da atividade econômica ainda é a inflação persistente e elevada. Inicialmente, a inflação estava concentrada em commodities, mas com a reabertura da economia e maior crescimento a inflação começa a se fazer sentir também no setor de serviços. É bem verdade que a taxa de juros real de 1 ano já se encontra acima de 7%. Esse valor real já é muito acima do juro neutro que se estima ser entre 3,5 e 4% reais. Dessa forma, a maior parte do remédio monetário já foi ministrado no Brasil, e, em linha com a sua comunicação recente, esperamos que o banco central esteja próximo do final da alta de juros.

Por fim, durante o mês de maio, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou valorização de 0,3%, fazendo com que o índice acumule rentabilidade positiva de 0,6% no ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, voltou a apresentar valorização com 3,2% no mês, acumulando 6,2% de rentabilidade no ano.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

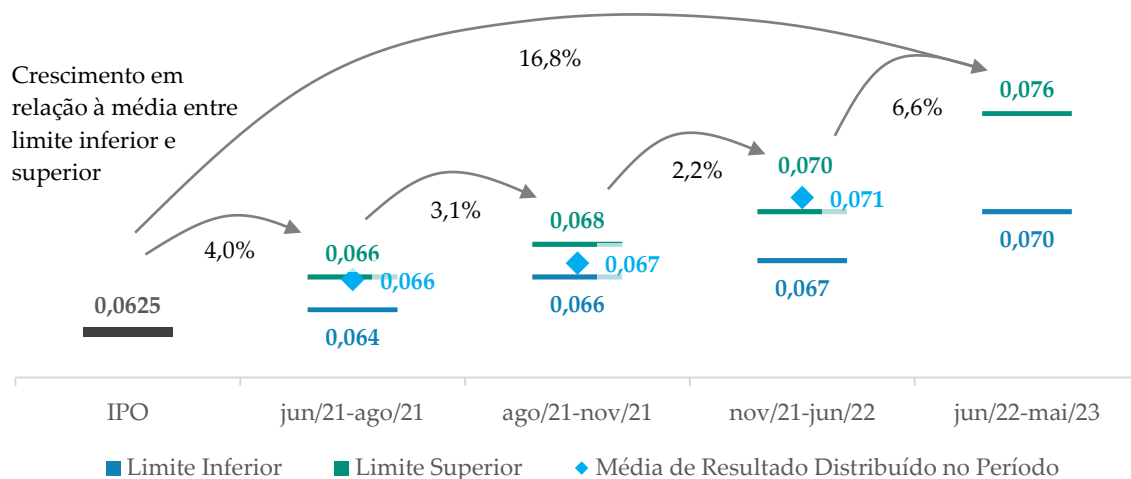
1 Ano desde o IPO do Fundo e Quarta Revisão da Estimativa de Distribuição de Rendimentos

Há um ano, o Fundo concluiu sua primeira emissão de cotas que contou com a adesão de mais de 2.700 investidores e captação de cerca de R\$ 270 milhões. Nos primeiros 30 dias desde o IPO do Fundo, o time de gestão completou 100% da alocação dos recursos captados com a aquisição de 6 imóveis de qualidade, altamente aderentes à estratégia de aquisição do Fundo, utilizando estruturas que permitiram a geração de um resultado de R\$ 0,073/cota¹ já no primeiro mês operacional do Fundo.

O Fundo conta com contratos de locação com um prazo médio elevado de 9,4 anos, com cerca de 92% de sua receita de locação atrelada a contratos atípicos, que conferem ainda mais resiliência e previsibilidade ao resultado do Fundo. Desde então, o Fundo gerou na média R\$ 0,075/cota¹, distribuiu R\$ 0,069/cota¹ e acumulou um resultado não distribuído de R\$ 0,069/cota¹. Também durante este período, o time de gestão, baseando-se na qualidade do portfólio, e expectativa de desempenho futuro, fez 3 revisões aumentando a estimativa de distribuição de rendimentos do Fundo.

Na opinião do time de gestão, o portfólio do Fundo manterá a boa performance apresentada até o momento, abrindo espaço para a quarta elevação da estimativa de rendimentos distribuídos, passando a vigorar a expectativa de uma distribuição de rendimentos R\$ 0,070 e R\$ 0,076/cota¹, de junho/22 até maio/23, inclusive. **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.**

Histórico de Revisões da Estimativa de Distribuição de Rendimentos e Média de Rendimento Distribuído no Período



¹ Número já considera o ajuste por conta do split de cotas no fator 1:10, conforme [termo de apuração da AGC divulgado no dia 13/05/2021](#).

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

Performance do Fundo

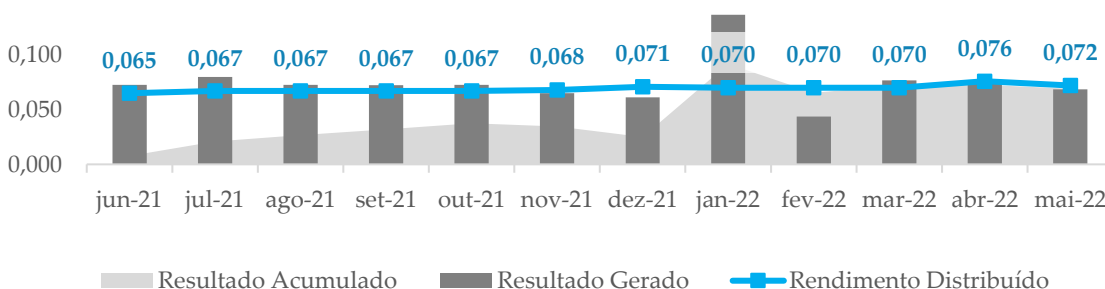
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ 1.844 mil, o equivalente a R\$ 0,068/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.111 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -43 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\$ 1.864 mil, equivalente a 0,069/cota.

Resultado do Fundo	Maio 22 (R\$ mil)	Maio 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.111	0,078	0,088	0,083
Resultado Financeiro	-43	-0,002	0,001	-0,000
Receita Financeira	263	0,010	0,012	0,009
Despesa Financeira	-306	-0,011	-0,011	-0,009
Taxa de Administração	-185	-0,007	-0,008	-0,007
Administrador e Escriturador	-16	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-170	-0,006	-0,007	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-38	-0,001	-0,001	-0,001
Resultado Total	1.844	0,068	0,080	0,075
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,069

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.960	0,073
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-96	-0,004
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.864	0,069

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



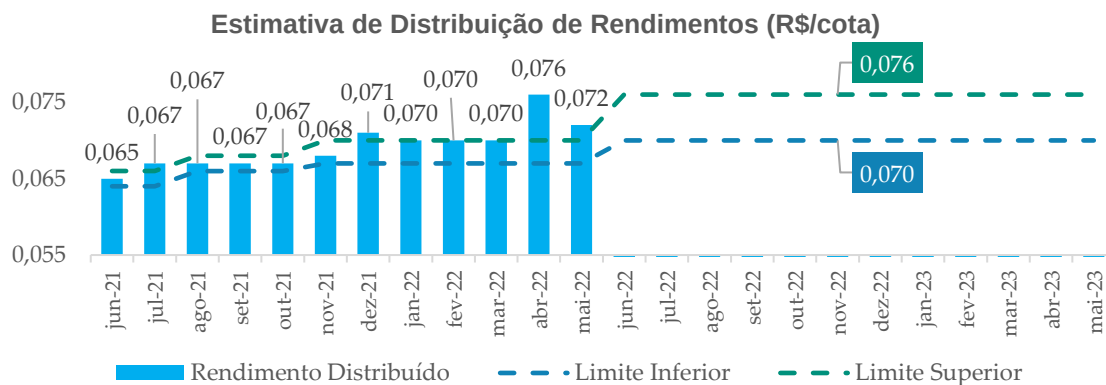
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

Estimativa de Rendimentos

Neste relatório, o time de gestão revisou, pela quarta vez, a estimativa de rendimento mensal distribuído para cima. A nova estimativa indica que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até 31/05/2023 deva se situar 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

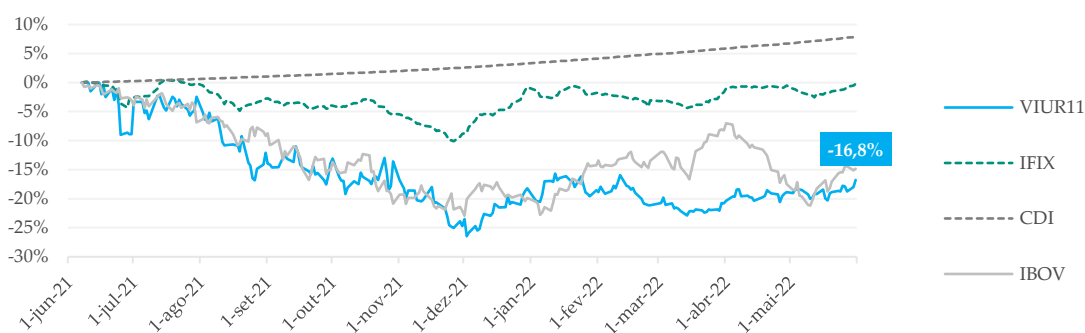
MAIO 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,38	7,73	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,50	7,50	7,50
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	1,7%	-3,0%	-25,0%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	4,8%	8,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,6%	1,8%	-16,8%
IFIX ³	0,3%	0,6%	-0,2%
IBOVESPA ⁴	3,2%	6,2%	-14,9%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	1,3%	-3,0%	-25,0%
Rendimentos e Outros	1,0%	4,8%	8,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	2,3%	1,8%	-16,8%
CDI Líquido ⁶	0,9%	3,7%	6,7%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio avaliada na B3 a R\$ 7,50, o que equivale a uma variação de 1,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 2,6% no mês, o equivalente a 2,4 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

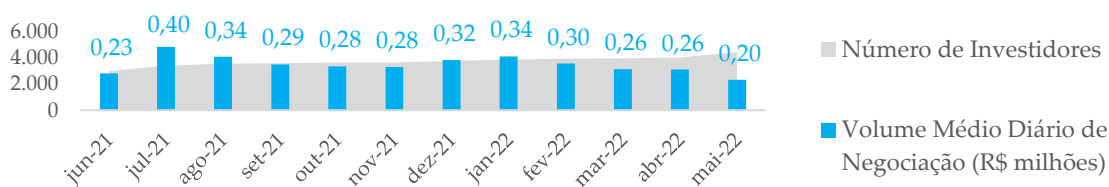
MAIO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	202.043
Número de Cotistas	4.432
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	195
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,2%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de maio com 4.432 cotistas e um valor de mercado de R\$ 202,0 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 195 mil que representou um giro equivalente a 2,2% das cotas do Fundo.

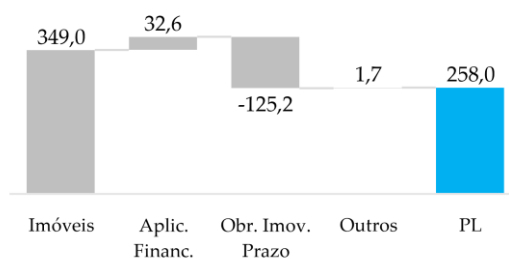


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 258,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 349,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 32,6 milhões, que incluem R\$ 29,6 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 3,0 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	349,0	12,95
Aplicações Financeiras	32,6	1,21
Obrigações Imóveis a Prazo	-125,2	-4,65
A Pagar / Receber	1,7	0,06
Patrimônio Líquido	258,0	9,58

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 125,2 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 12,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
FACAMP	N/A	fev/22	7.500	6%
FACAMP	N/A	jan/23	4.500	4%
CRI Ânima	IPCA+5,6% ³	mar/33	113.242	90%
Total	-	-	125.242	-

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

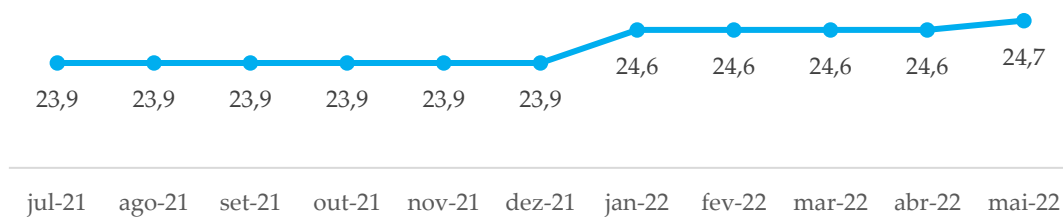
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2022

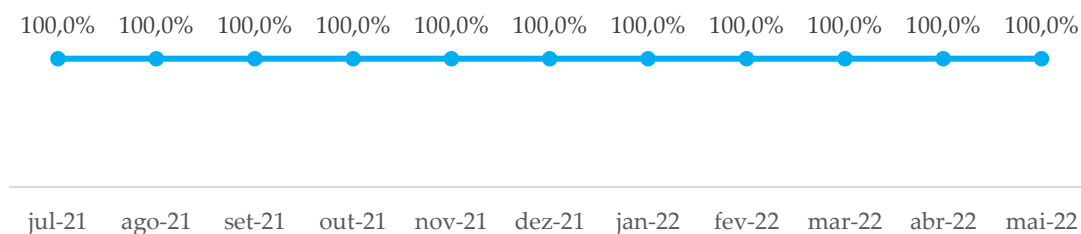
Indicadores Operacionais

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

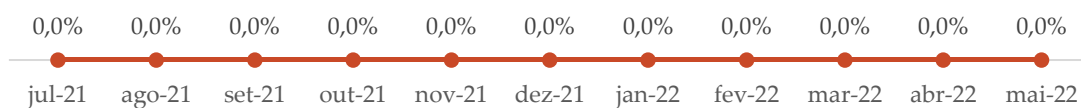
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

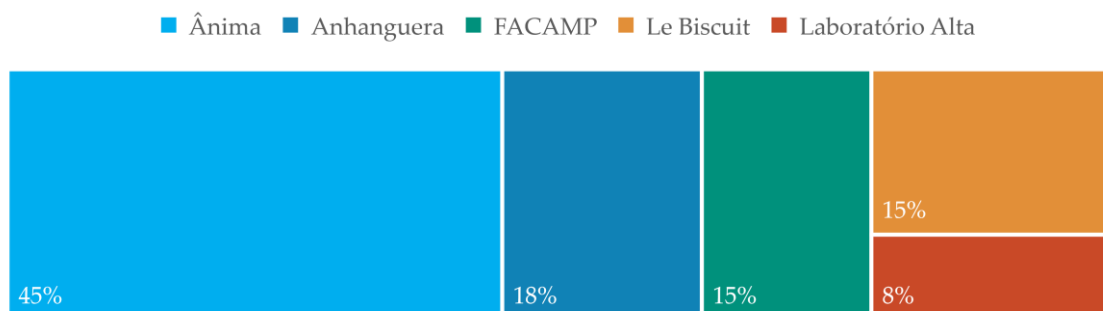
MAIO 2022

Portfólio

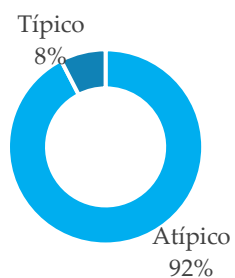
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

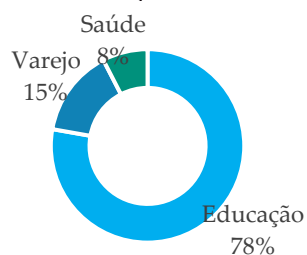
Locatário



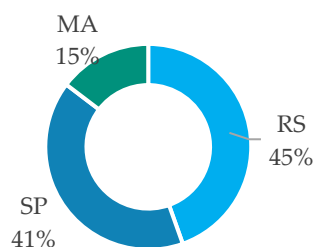
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

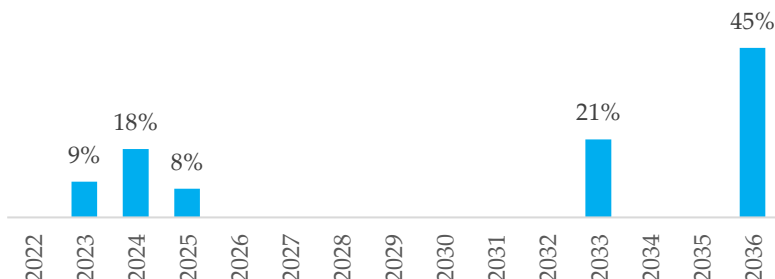
MAIO 2022

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,4 anos e cerca de 65% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

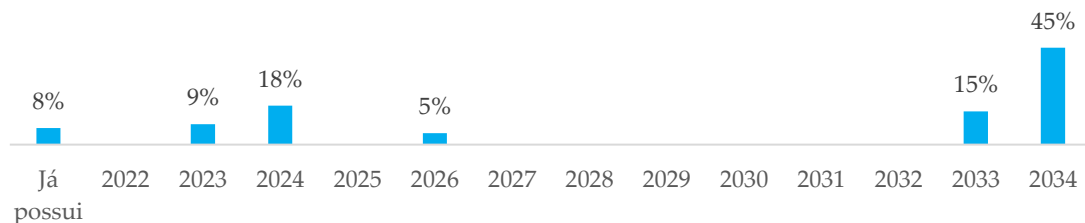
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

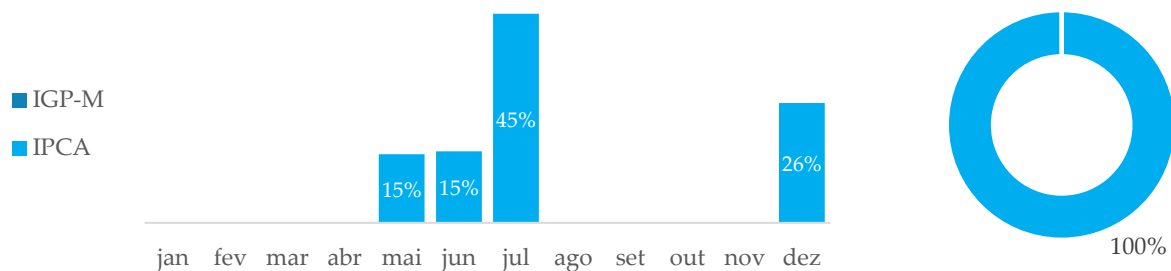
Ano de Vencimento do Contrato



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

MAIO 2022



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 2022



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 2022



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 2022

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