



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 julho de 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 (29-07-22)**
R\$ 6,99
- **Valor Patrimonial da Cota (29-07-22)**
R\$ 9,46
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (29-07-22)**
6.195

- **Taxa de Administração²**

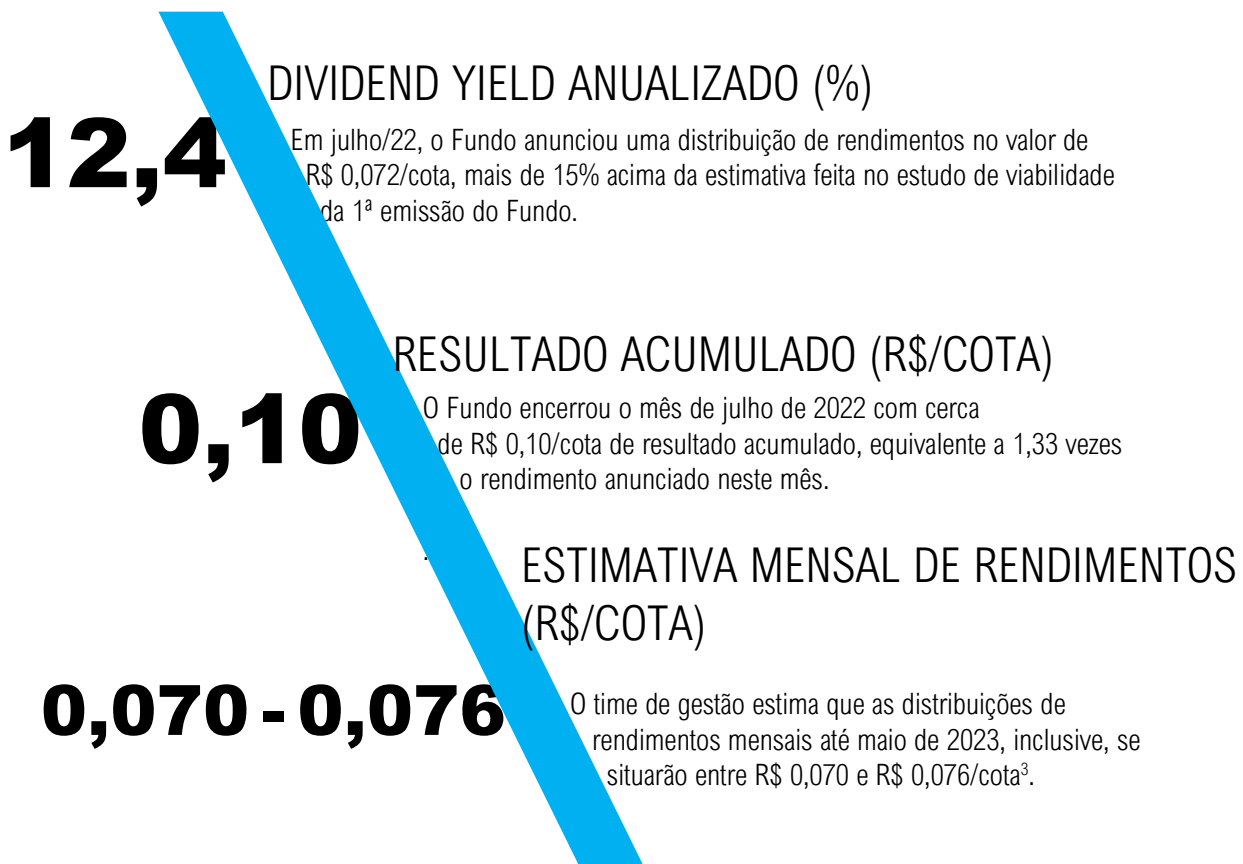
Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% a.a.

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



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

JULHO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário internacional continua desafiador em vários aspectos, com muitas informações aparentemente contraditórias, como, por exemplo, de um lado, recessão técnica após queda do PIB por dois trimestres consecutivos e, do outro, alta na bolsa dos EUA no mês de julho. Para a alta nas bolsas nas últimas semanas, uma das explicações pode ser a dissipação da preocupação com uma queda abrupta nos lucros das empresas americanas com a divulgação dos resultados do segundo trimestre. Isso porque o pessimismo que antecedeu esse período de divulgação de lucros e chegou a patamares semelhantes ao da crise de 2008, fez com que o posicionamento do mercado americano ao risco de bolsa se reduzisse significativamente. Com a surpresa nos lucros, que apesar da correção em termos reais, seguiram em alta em termos nominais, os investidores sentiram necessidade de aumentar as suas posições de risco.

Com relação à atividade, como o presidente do Fed (banco central norte-americano), Jerome Powell, observou, a queda do PIB por dois trimestres consecutivos não quer dizer necessariamente, mecanicamente, que os Estados Unidos estão em recessão. Pelo contrário, dados mostram que demanda e consumo seguem fortes, principalmente no setor de serviços, o mercado de trabalho continua muito apertado, com duas vagas de trabalho para cada trabalhador desempregado, e a inflação de salários está acelerando, acima de 6% ao ano. Esse ambiente de economia ainda forte explica por que o Fed vai seguir subindo a taxa de juros.

No entanto, na nossa visão, depois de subir rapidamente de zero para 2,25%, o ritmo de altas deverá ser reduzido nas próximas reuniões. Essa possível redução no ritmo poderá ser referendada não apenas pelo crescimento mais modesto (porém, ainda positivo) da economia americana, mas também por uma fase de queda na taxa de inflação nos próximos meses. Com a recente arrefecimento no preço das commodities e da gasolina em particular, é provável que a inflação mensal do mês de julho seja próxima de zero e que a inflação acumulada em 12 meses inicie uma tendência de queda.

Essa visão mais otimista de queda na inflação total no curto-médio prazo, no entanto, deve ser acompanhada de uma diminuição muito mais modesta no núcleo de inflação, que exclui itens voláteis como alimentos e energia, o que poderia gerar questionamentos por parte do mercado em 2023 se as altas de juros seriam suficientes para gerar uma queda de fato de toda a inflação, não apenas as commodities, mas também os núcleos.

Esse ambiente de maior apetite para risco deve ser positivo para o Brasil. Além da desvalorização de commodities em geral impactando a inflação, o Brasil também vai sofrer uma ajuda positiva nos próximos meses em função da diminuição de impostos sobre combustíveis, energia elétrica residencial e telecomunicações. Esperamos que o IPCA de julho seja próximo de uma deflação de -0,8% e o número de agosto deve ser próximo a uma deflação de -0,2%. Isso significa dizer que a inflação do IPCA acumulada em 12 meses vai cair em dois meses de um número próximo a 12% para cerca de 9%. Essa queda deve seguir ao longo de 2022, e esperamos que o IPCA feche 2022 em 7,3%.

Esse cenário de IPCA em trajetória de queda ajuda o Banco Central a encerrar o ciclo de altas de juros no Brasil, depois de uma última alta na reunião de agosto. A taxa de juros real de um ano já está oscilando em torno de 8%, quase o dobro da taxa de juros real considerada neutra no Brasil. Esse nível de juros real elevado, aliado a uma trajetória da inflação em queda, deve ser a narrativa adotada pelo Banco Central para fundamentar o fim do ciclo de altas de juros. Caso esse cenário se confirme, pode se abrir um novo cenário de investimentos no Brasil.

O fim do ciclo de alta de juros, em geral, está associado a um bom momento para apostas em queda na curva de juros. E, caso isso venha a ocorrer, o mercado acionário local, assim como o de fundos imobiliários, também podem começar a se beneficiar. O mês de agosto será crucial para

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

ter mais evidências e confirmar (ou não) a perspectiva desse novo cenário.

Contratação Formador de Mercado

Conforme [Fato Relevante divulgado no dia 03/08/2022](#), o Fundo contratou o **BANCO FATOR** para exercer a função de formador de mercado a partir do dia 04 de agosto de 2022. Após o split das cotas do Fundo para a base 10, realizado em maio de 2022, a contratação de um formador de mercado é a segunda iniciativa implementada com a finalidade de fomentar a liquidez do Fundo.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

Performance do Fundo

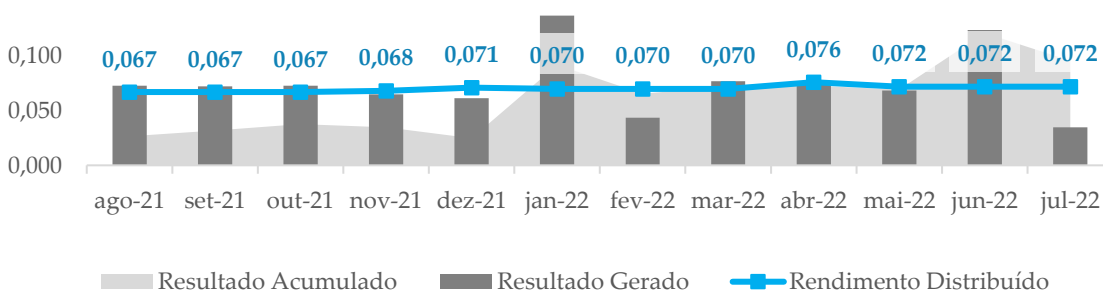
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 1.255 mil, o equivalente a R\$ 0,047/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 1.411 mil, impactada negativamente pelo recebimento antecipado do aluguel dos imóveis locados para a Ânima Educação em junho/22. O resultado financeiro foi de R\$ -242 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 julho 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\$ 2.574 mil, equivalente a R\$ 0,096/cota.

Resultado do Fundo	Julho 22 (R\$ mil)	Julho 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	1.411	0,052	0,090	0,084
Resultado Financeiro	-242	-0,009	-0,001	-0,001
Receita Financeira	265	0,010	0,011	0,009
Despesa Financeira	-507	-0,019	-0,012	-0,010
Taxa de Administração	-203	-0,008	-0,008	-0,007
Administrador e Escriturador	-17	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-186	-0,007	-0,007	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-32	-0,001	-0,001	-0,001
Resultado Total	1.255	0,047	0,082	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	3.259	0,121
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-685	-0,025
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.574	0,096

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



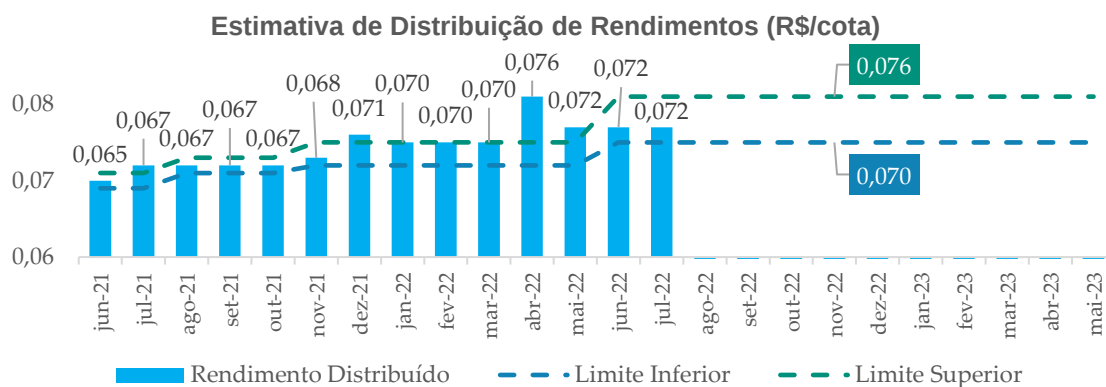
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

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

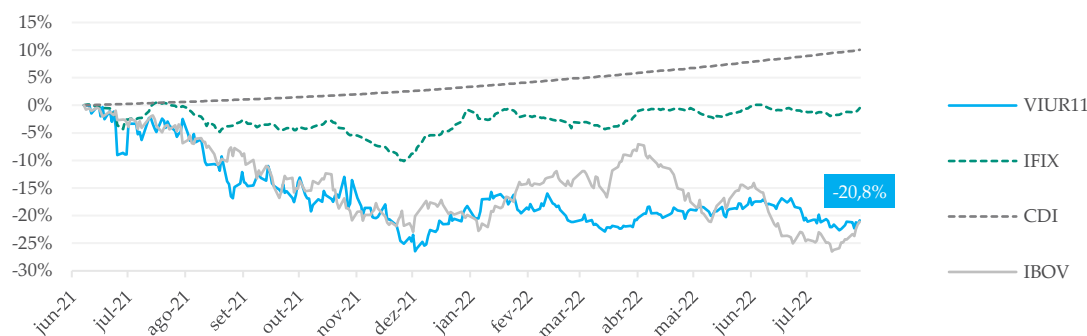
JULHO 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Julho 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,10	7,73	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	6,99	6,99	6,99
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-1,6%	-9,6%	-30,1%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	6,4%	9,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,5%	-3,2%	-20,8%
IFIX ³	0,7%	0,3%	-0,5%
IBOVESPA ⁴	4,7%	-1,6%	-21,1%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-1,6%	-9,6%	-30,1%
Rendimentos e Outros	1,0%	6,4%	9,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,5%	-3,2%	-20,8%
CDI Líquido ⁶	0,9%	5,5%	8,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 6,99, o que equivale a uma variação de -1,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,5% no mês, o equivalente a 1,2 ponto percentual 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

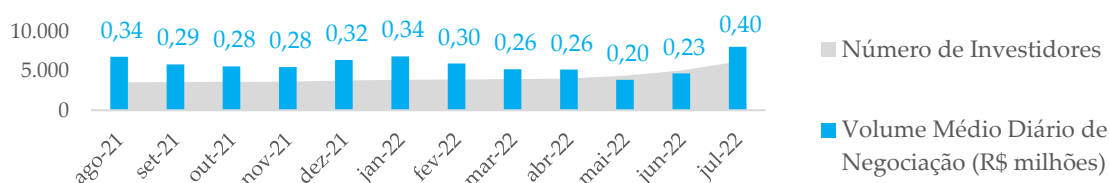
JULHO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	190.240
Número de Cotistas	6.195
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	405
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,0%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 6.195 cotistas e um valor de mercado de R\$ 190,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 405 mil que representou um giro equivalente a 3,0% das cotas do Fundo.

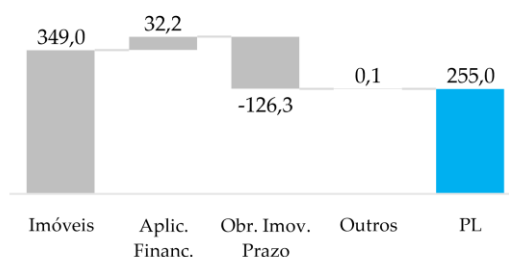


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 255,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 349,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 32,2 milhões, que incluem R\$ 29,4 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 2,8 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	349,0	12,95
Aplicações Financeiras	32,2	1,19
Obrigações Imóveis a Prazo	-126,3	-4,69
A Pagar / Receber	0,1	0,00
Patrimônio Líquido	255,0	9,46

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 126,3 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 ¹	7.500	6%
FACAMP	N/A	jan/23	4.500	4%
CRI Ânima	IPCA+5,6% ³	mar/33	114.286	90%
Total	-	-	126.286	-

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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

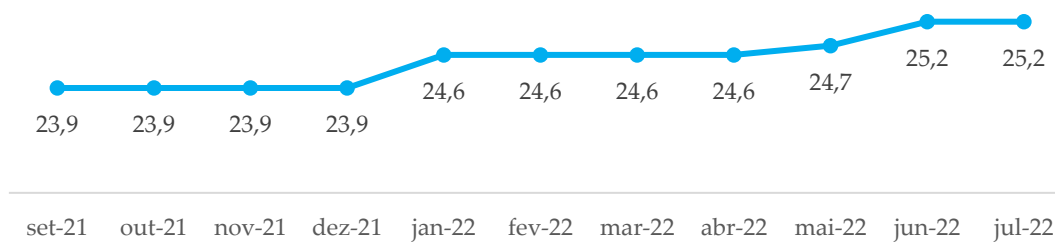
Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

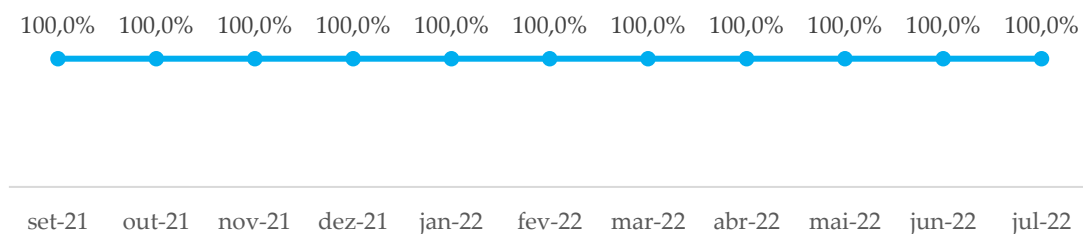
Indicadores Operacionais

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

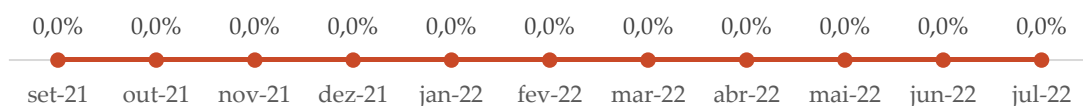
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

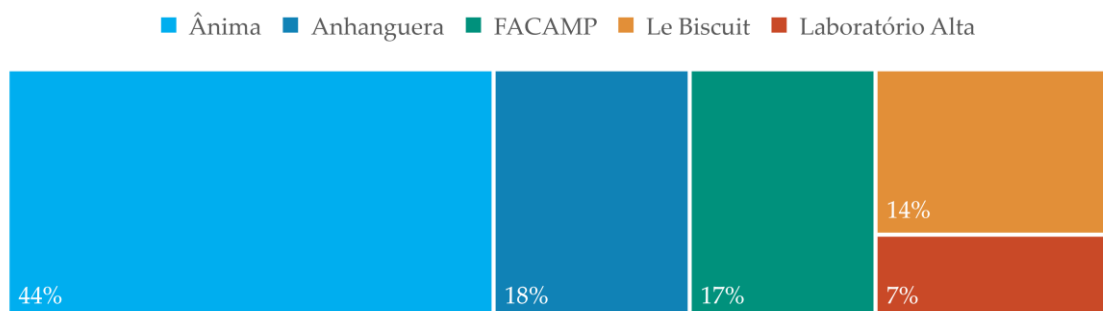
JULHO 2022

Portfólio

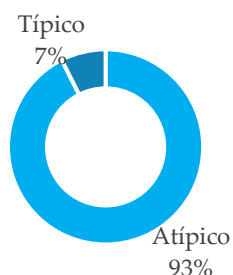
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

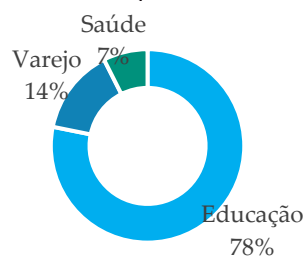
Locatário



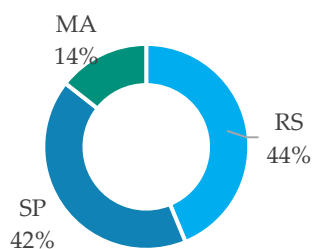
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2022

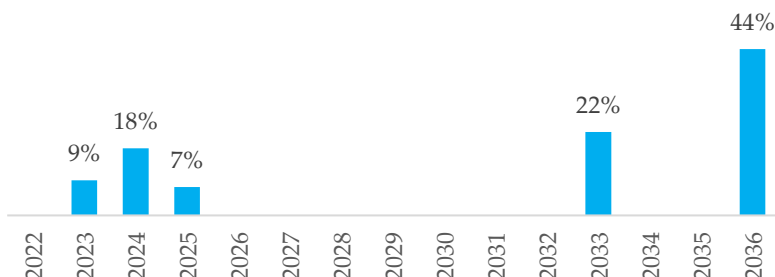
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,2 anos e cerca de 66% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

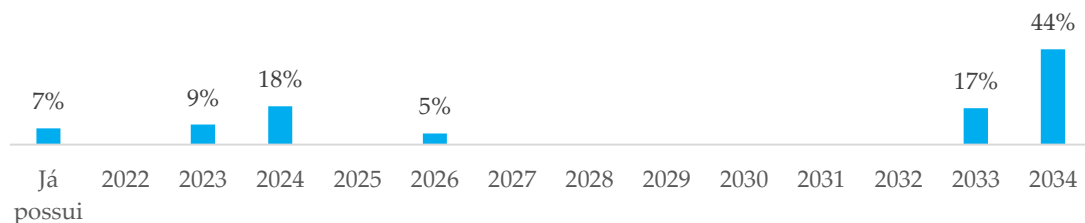
WAULT¹

Ano de Vencimento do Contrato

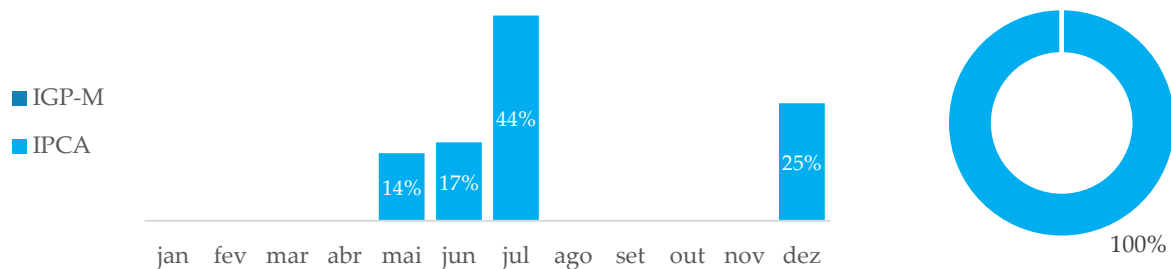
9,2
anos



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](#).

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

JULHO 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

JULHO 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

JULHO 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

JULHO 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