



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março de 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 (31-03-22)**
R\$ 72,80
- **Valor Patrimonial da Cota (31-03-22)**
R\$ 96,31
- **Quantidade de Cotas**
2.694.622

- **Número de Cotistas (31-03-22)**
3.982

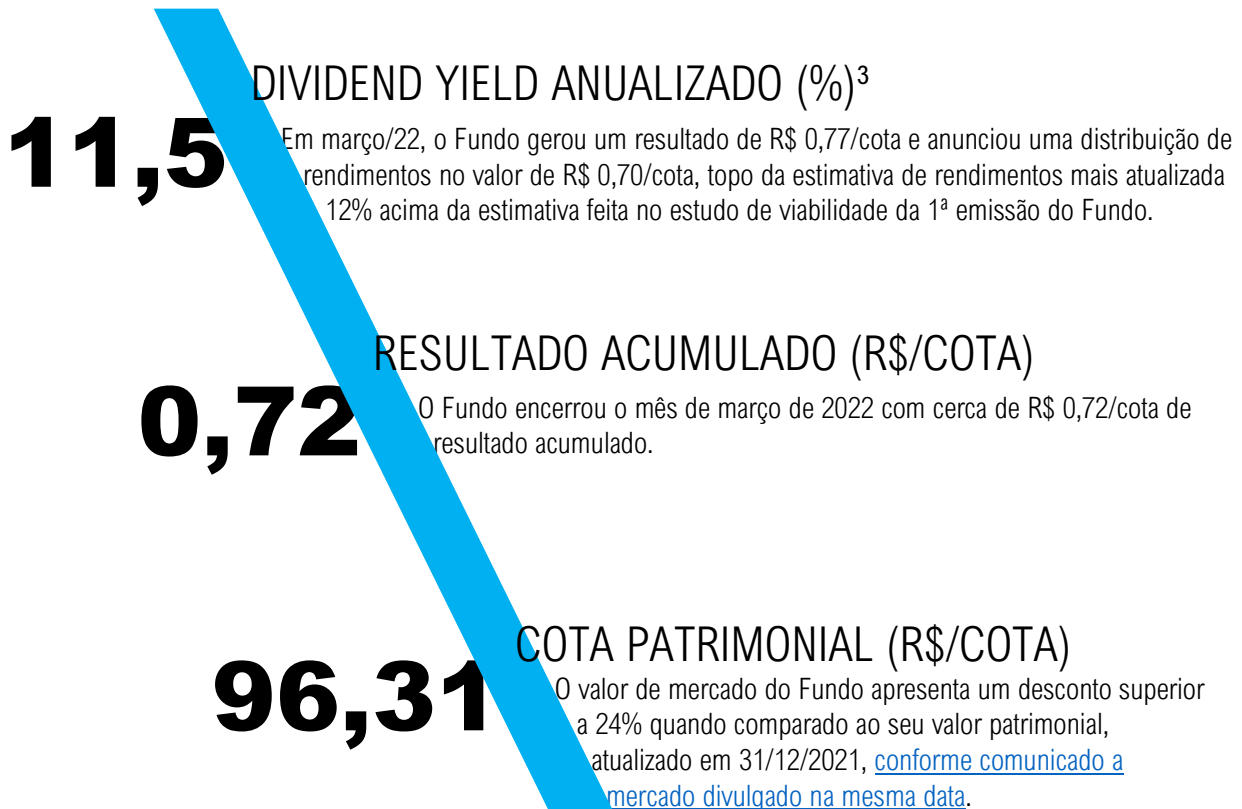
- **Taxa de Administração²**

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

MARÇO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Os cenários internacional e doméstico vêm se alterando com muita velocidade, sendo os principais pontos a guerra, os choques de oferta, o aperto monetário dos bancos centrais e o cenário eleitoral no Brasil. São diversas variáveis que, em conjunto, geram consequências diferentes das tradicionalmente esperadas pelo mercado. O choque de oferta causado pela alta do preço das commodities em dólares teve novo impulso com a guerra na Ucrânia e com o recente agravamento do surto de Covid na China, causando uma piora no ambiente inflacionário. Em resposta ao aumento da inflação nos Estados Unidos, o Banco Central americano (Fed) iniciou o ciclo de alta de juros nos Estados Unidos com uma elevação de 0,25% na taxa de juros, indo para 0,50% ao ano.

Guerra, inflação e altas de juros. Esses três fatores parecem uma combinação perfeita para gerar um ambiente de aversão ao risco e queda nos mercados de ativos. Contudo, os mercados em geral tiveram boa performance ao longo do mês de março. Nesse contexto, o Brasil ainda foi beneficiado por dois fatores adicionais. Primeiro, a alta de commodities fortalece ainda mais as exportações do Brasil, aumentando a expectativa de fluxo cambial no futuro próximo. Adicionalmente, a reação da comunidade internacional às sanções sobre a Rússia mudou a percepção de risco dos investidores internacionais para mercados emergentes com potenciais problemas geopolíticos. Os investimentos na Rússia foram pulverizados, e o Brasil, produtor de commodities e sem conflitos geopolíticos potenciais, se tornou muito mais atrativo para os investidores internacionais. Soma-se ainda o fluxo positivo para renda fixa em função da alta de juros locais. Influenciado por esse cenário, observou-se uma forte apreciação do Real durante o mês.

Com relação ao ciclo de alta da taxa de juros doméstica, o Banco Central sinalizou fortemente que, com o cenário atual, é muito provável uma alta de 1,0% na próxima reunião do Copom, que acontece no início de maio, encerrando o ciclo de alta de juros em 12,75% ao ano. Analisando os títulos do governo indexados à inflação (NTN-B), pôde-se verificar uma melhora do cenário com os cupons dos papéis de vencimentos em 2030 e 2035 fechando mais de 40 pontos base desde o pico do mês até o último dia de março.

Em resumo, os cenários internacional e local abriram uma perspectiva mais otimista para os próximos meses. Parece provável que o ambiente de apetite para risco persista, com o Fed se movimentando na direção de alta de juros, mas com uma intensidade menor do que a necessária, e com a perspectiva de fim do ciclo de alta de juros no Brasil e melhora fiscal.

Por fim, durante o mês de março, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou valorização de 1,4%, recuperando parcialmente a queda dos dois primeiros meses do ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, continuou apresentando forte valorização em março de 6,1%, acumulando 14,5% de alta no ano.

Atualização Pós-Closing da Aquisição do Grande Center

Em fevereiro/22, o Fundo realizou o pré-pagamento do CRI Grande Center e neste mês realizou a extinção da Arles Empreendimentos e Participações S.A., empresa que detém 100% do Grande Center, passando então a deter participação direta no imóvel.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

Performance do Fundo

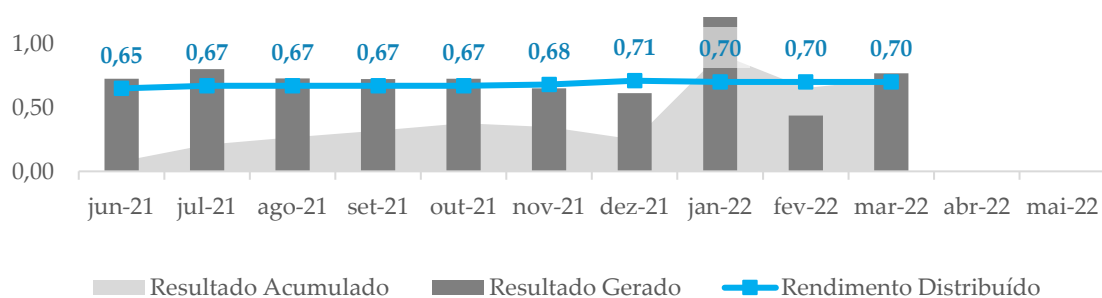
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ 2.072 mil, o equivalente a R\$ 0,77/cota. O resultado dos imóveis totalizou R\$ 2.345 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -70 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\$ 0,70/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 1.949 mil, equivalente a R\$ 0,72/cota.

Resultado do Fundo	Março 22 (R\$ mil)	Março 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.345	0,87	0,91	0,83
Resultado Financeiro	-70	-0,03	0,03	0,00
Receita Financeira	227	0,08	0,14	0,09
Despesa Financeira	-297	-0,11	-0,11	-0,09
Taxa de Administração	-186	-0,07	-0,08	-0,07
Administrador e Escriturador	-16	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-171	-0,06	-0,07	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-17	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Total	2.072	0,77	0,86	0,75
Rendimentos a serem distribuídos	1.886	0,70	0,70	0,68

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.763	0,65
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	186	0,07
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.949	0,72

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



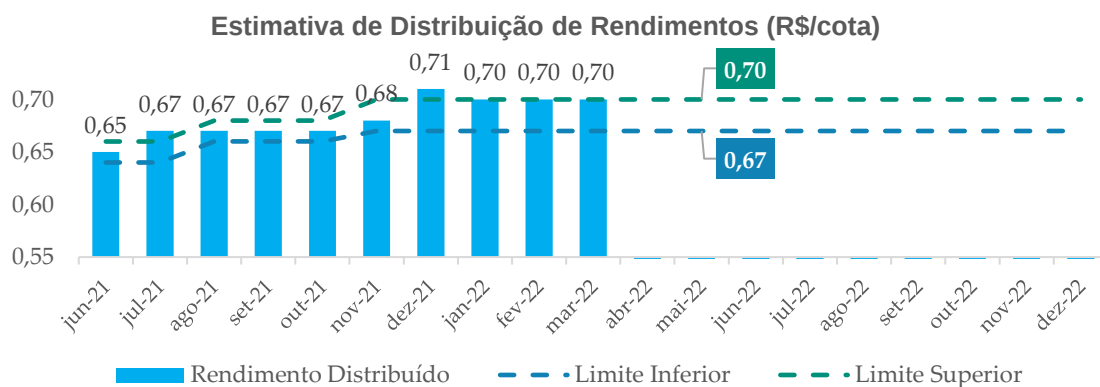
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

Estimativa de Rendimentos

Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até 31/12/2022 se situe entre R\$ 0,67 e R\$ 0,70/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

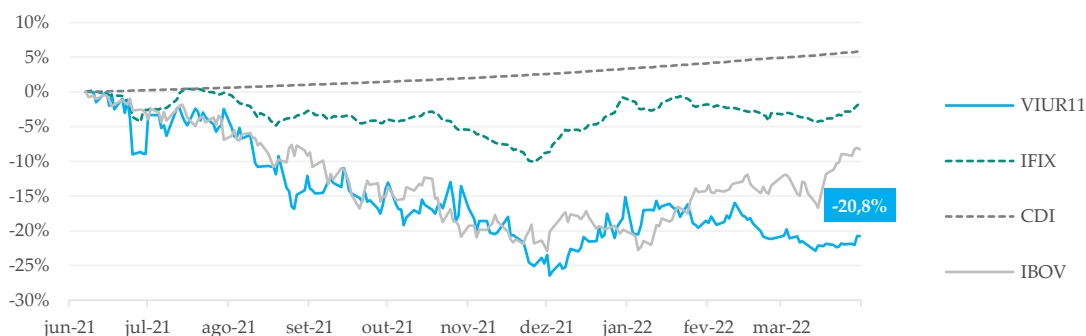
MARÇO 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Março 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	73,15	77,29	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	72,80	72,80	72,80
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-0,5%	-5,8%	-27,2%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	2,7%	6,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,5%	-3,1%	-20,8%
IFIX ³	1,4%	-0,9%	-1,7%
IBOVESPA ⁴	6,1%	14,5%	-8,2%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-0,5%	-5,8%	-27,2%
Rendimentos e Outros	1,0%	2,7%	6,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	0,5%	-3,1%	-20,8%
CDI Líquido ⁶	0,8%	2,1%	5,0%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março avaliada na B3 a R\$ 72,80, o que equivale a uma variação de -0,5%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,5% no mês, o equivalente a 0,9 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

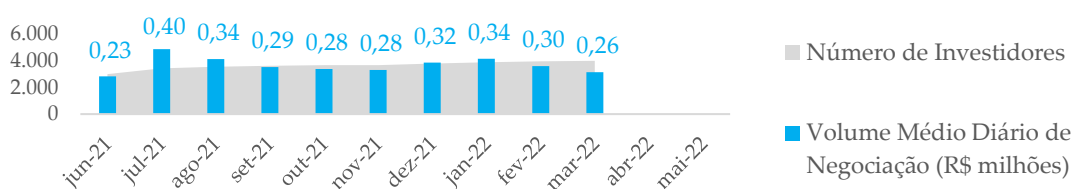
MARÇO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	196.168
Número de Cotistas	3.982
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	260
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,9%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 3.982 cotistas e um valor de mercado de R\$ 196,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 260 mil que representou um giro equivalente a 2,9% das cotas do Fundo.

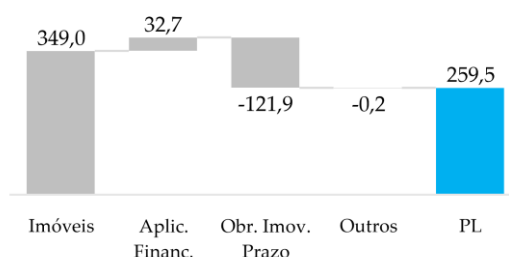


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 259,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 349,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 32,7 milhões, que incluem R\$ 29,7 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	129,5
Aplicações Financeiras	32,7	12,1
Obrigações Imóveis a Prazo	-121,9	-45,2
A Pagar / Receber	-0,2	-0,1
Patrimônio Líquido	259,5	96,3

Fonte: Administrador



Em fevereiro/22, o Fundo realizou o pré-pagamento do CRI Grande Center e neste mês realizou a extinção da Arles Empreendimentos e Participações S.A., empresa que detém 100% do Grande Center, passando então a deter participação direta no imóvel. O Fundo possui ainda R\$ 121,9 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	109.921	90%
Total	-	-	121.921	-

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

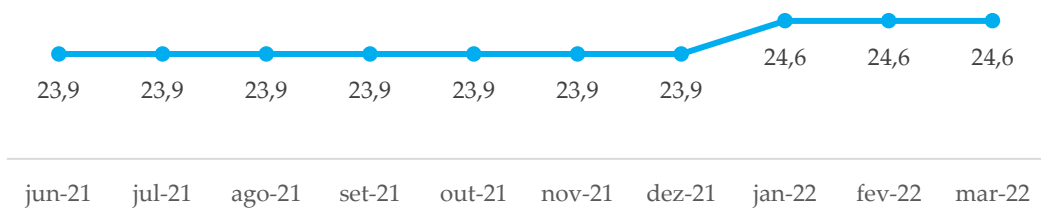
Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 2022

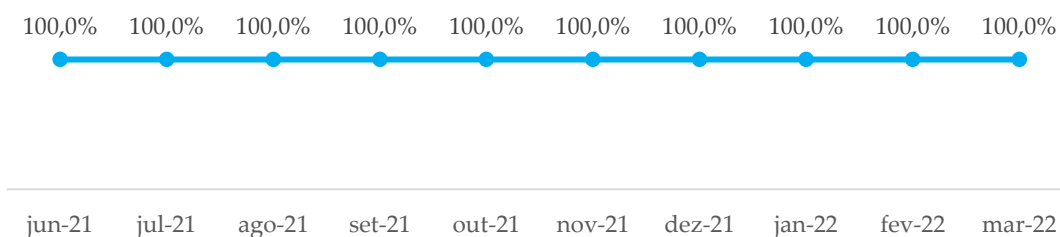
Indicadores Operacionais

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

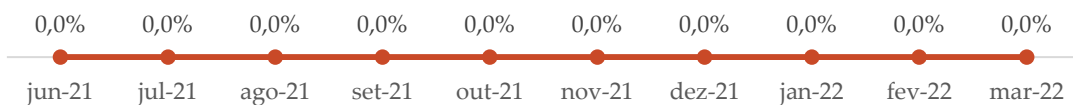
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

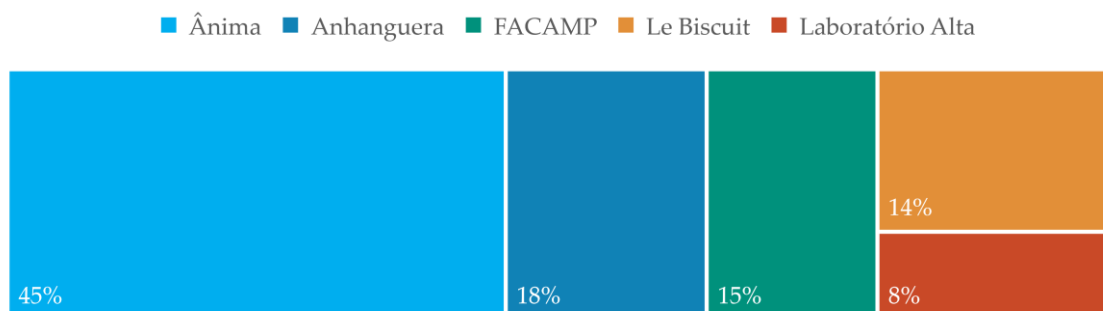
MARÇO 2022

Portfólio

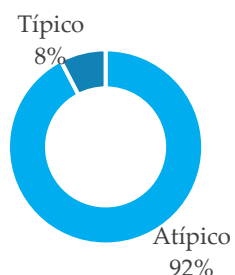
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

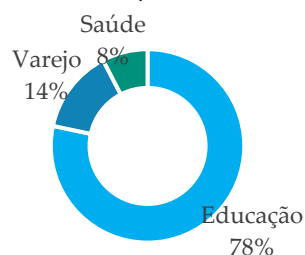
Locatário



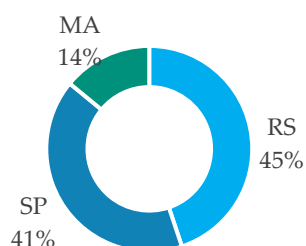
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

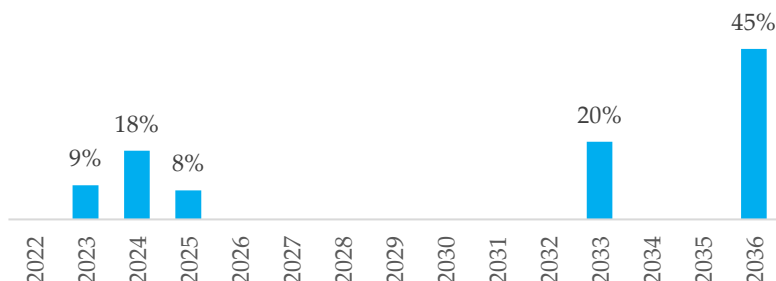
MARÇO 2022

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,6 anos e cerca de 65% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

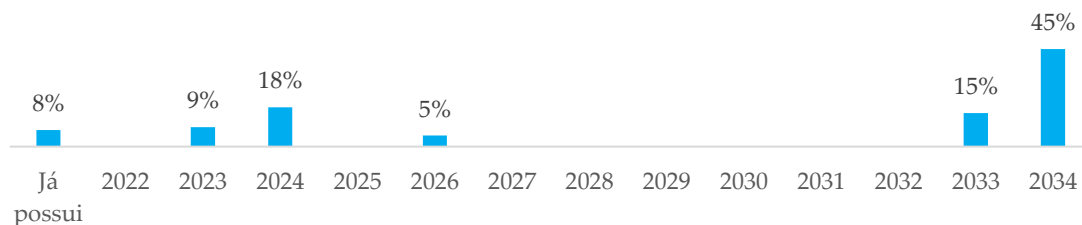
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

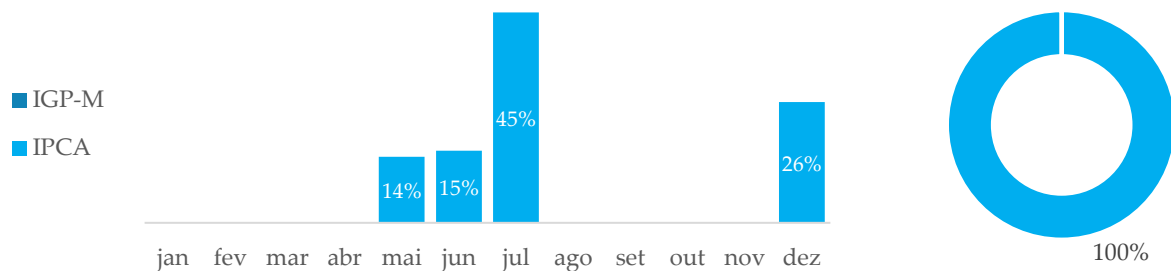
Ano de Vencimento do Contrato



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

MARÇO 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

MARÇO 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

MARÇO 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

MARÇO 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