



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 junho de 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 (30-06-22)**
R\$ 7,17
- **Valor Patrimonial da Cota (30-06-22)**
R\$ 9,47
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (30-06-22)**
5.077

- **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

12,1

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

Em junho/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.

0,121

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de maio de 2022 com cerca de R\$ 0,121/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.

⁴ 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

JUNHO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

A pergunta sobre se a situação da economia americana se mantém forte ou se está em vias de entrar em um período de recessão, permeou os mercados ao longo de todo o mês de junho. A economia global está sofrendo um choque de oferta negativo desde meados de 2020. Um choque de oferta negativo implicaria dizer que a atividade econômica deve desacelerar e a inflação subir, uma correlação negativa que poucas vezes é observada. Geralmente, uma menor atividade está associada a menos inflação. Além do choque de oferta negativo, a economia americana também está desacelerando em função de medidas ativas para reduzir a demanda, como por exemplo, a alta nas taxas de juros, o aperto monetário quantitativo e a redução do déficit fiscal americano. Mas, uma vez que a direção da atividade fica mais clara, um tema para discussão é a intensidade desse desaquecimento.

No final de 2021, o mercado estimava que o crescimento do PIB americano seria de cerca de 4% em 2022. Hoje essa estimativa se reduziu para cerca de 2,5%, ainda criando um contraponto aos que discutem uma possível recessão. Foi possível observar um efeito curioso nos últimos seis meses, uma forte divergência entre os dados reais (aqueles que de fato entram na composição do PIB) que seguem fortes e os dados “de sentimento” que traduzem expectativas futuras de diversos entes de mercado e que foram bastante afetados pela guerra e inflação alta corrente. No meio desse cenário turbulento, o Federal Reserve (banco central norte-americano) subiu a taxa de juros em 75 pontos base em junho e sinalizou uma nova alta de mesma magnitude em julho, o que fez a taxa de juros do título do tesouro americano de 10 anos oscilar entre 2,80% e 3,50% ao ano dentro do mês de junho, afetando todos os ativos do mundo.

Se existe alguma atenuante para o Brasil nesse cenário conturbado é o fato que o Banco Central brasileiro iniciou a alta de juros muito antes dos demais bancos centrais do mundo, ainda no início de 2021. Depois de uma sequência de altas, a taxa de juros real do Brasil subiu de -1%, quando a Taxa Selic era 2%) para um valor que vem oscilando em torno de 6,5% (taxa de juros de um ano deflacionada pela inflação esperada pelo mercado para os próximos 12 meses). Se por um lado a taxa de juros de curto prazo ainda é fortemente negativa nos Estados Unidos, a taxa de juros real no Brasil já ultrapassou o nível que se considera neutro para a economia local, em torno de 4% real. Nesse contexto, o Banco Central brasileiro vem sinalizando que é possível que o ciclo de alta se encerre na próxima reunião, com uma pequena alta de 50 ou 25 pontos base. Esse cenário ainda ganha força depois da aprovação do Projeto de Lei Complementar 18 (PLP 18), que limita o ICMS de combustíveis, telecomunicações e energia cobrados pelos estados brasileiros a 18%, o que traz um efeito benéfico para a inflação no ano de 2022. Com isso, o IPCA projetado para o ano de 2022 deve ser em torno de 7,5%, contrastando uma previsão de 9,5% antes da aprovação do PLP 18. Esse ambiente de queda na inflação deverá respaldar a provável pausa/fim do ciclo de alta de juros depois da próxima reunião do Copom (Comitê de Política Monetária).

Outra diferença que contrasta o Brasil com o resto do mundo é a tendência de crescimento. Enquanto na maior parte do mundo as revisões dos economistas para o crescimento das economias é para baixo, no Brasil estas revisões do mercado vêm sendo positivas. Até o final de 2021, os principais bancos falavam de recessão em 2022. Agora as previsões estão convergindo para um crescimento real de 2%. Mais uma vez, esse foi efeito gerado pelo fato de o Brasil ter iniciado o ajuste monetário mais cedo que o resto do mundo, ainda em 2021. Além do aperto monetário, o Brasil reduziu o seu déficit fiscal primário de -9,25% do PIB no início de 2021 para um superávit primário de +1,5% de acordo com projeções mais recentes, sendo que o Brasil não tinha um superávit primário desde 2014. Como consequência, a dívida pública como proporção do PIB caiu de quase 90% do PIB do início de 2021 para 78,3% do PIB. É incrível que o Brasil tenha

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

subido a taxa de juros real de -1% para +7% e reduzido o impulso fiscal em mais de 10 pontos do PIB e ainda assim o crescimento em 2022 seja de 2%. Isso, na nossa visão, é possível graças as reformas estruturais que vem sendo adotadas desde o governo Temer, como o teto de gastos, que criou uma importante âncora fiscal e a reforma trabalhista, que vem permitindo melhora no mercado de trabalho expressiva reduzindo o desemprego (com criação de emprego) de 15% para 9%, além de outras agendas adotadas no governo Bolsonaro.

Em resumo, o ambiente internacional é desafiador e isso faz com que o ambiente no Brasil também seja. Mas, as reformas estruturais dos últimos 6 anos e a remoção do estímulo monetário e fiscal do Brasil ainda em 2021, com uma queda significativa da dívida pública como proporção do PIB, permitem um melhor posicionamento do país para as oportunidades que podem aparecer no cenário global.

Por fim, durante o mês de junho, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou queda de -0,9%, fazendo com que o índice acumule rentabilidade negativa de 0,3% no ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, apresentou forte desvalorização com -11,5% no mês, fazendo com que junho seja o primeiro mês em que o índice apresentou rentabilidade acumulada negativa no ano, com -6,0%.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

Performance do Fundo

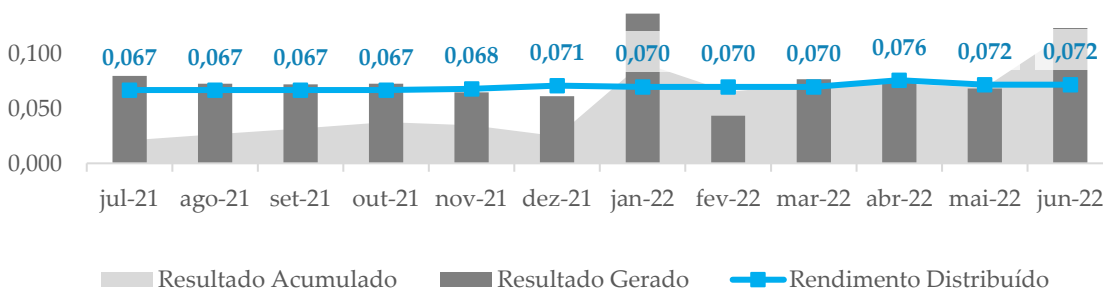
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 3.335 mil, o equivalente a R\$ 0,124/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 3.618 mil, impactada positivamente pelo recebimento antecipado dos aluguéis da Ânima Educação. O resultado financeiro foi de R\$ -54 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 junho 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\$ 3.259 mil, equivalente a R\$ 0,121/cota.

Resultado do Fundo	Junho 22 (R\$ mil)	Junho 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.618	0,134	0,096	0,087
Resultado Financeiro	-54	-0,002	0,000	-0,000
Receita Financeira	256	0,009	0,012	0,009
Despesa Financeira	-310	-0,011	-0,011	-0,009
Taxa de Administração	-213	-0,008	-0,008	-0,007
Administrador e Escriturador	-18	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-195	-0,007	-0,007	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-16	-0,001	-0,001	-0,001
Resultado Total	3.335	0,124	0,088	0,079
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,069

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.864	0,069
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	1.395	0,052
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.259	0,121

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



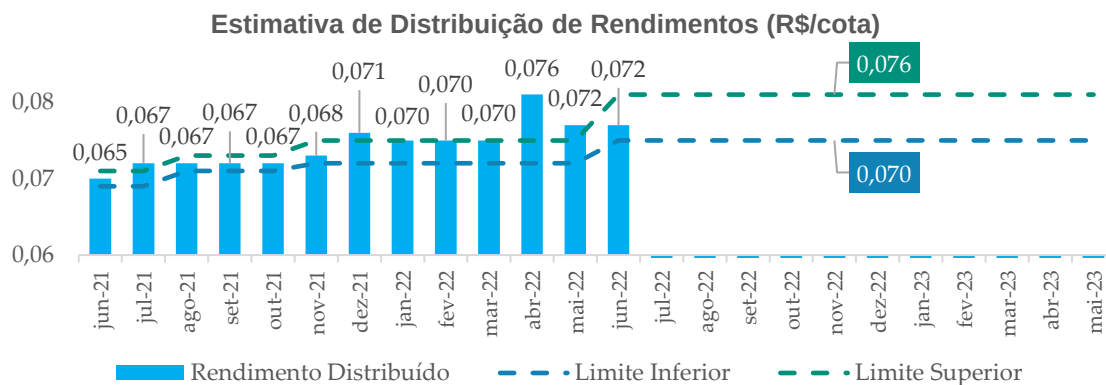
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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

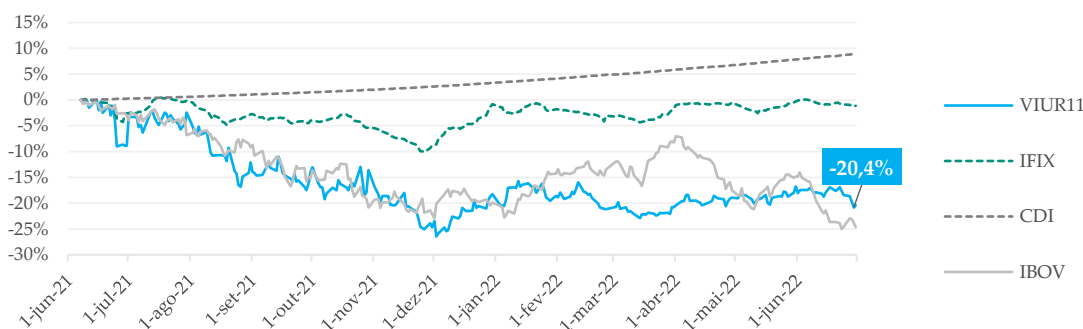
JUNHO 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Junho 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,50	7,73	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,17	7,17	7,17
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-5,3%	-8,2%	-29,0%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	5,5%	8,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-4,4%	-2,7%	-20,4%
IFIX ³	-0,9%	-0,3%	-1,1%
IBOVESPA ⁴	-11,5%	-6,0%	-24,6%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-5,3%	-8,2%	-29,0%
Rendimentos e Outros	1,0%	5,5%	8,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-4,4%	-2,7%	-20,4%
CDI Líquido ⁶	0,9%	4,6%	7,6%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho avaliada na B3 a R\$ 7,17, o que equivale a uma variação de -5,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -4,4% no mês, o equivalente a 3,5 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

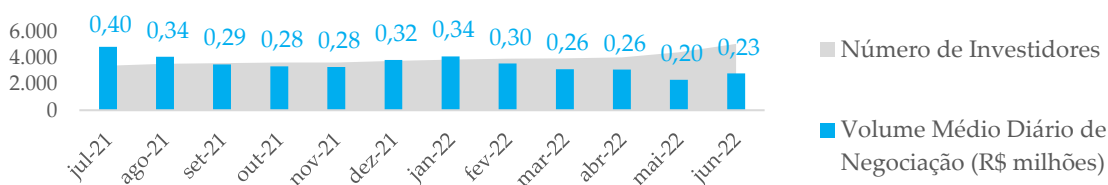
JUNHO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	193.204
Número de Cotistas	5.077
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	234
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,1%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de junho com 5.077 cotistas e um valor de mercado de R\$ 193,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 234 mil que representou um giro equivalente a 2,1% das cotas do Fundo.

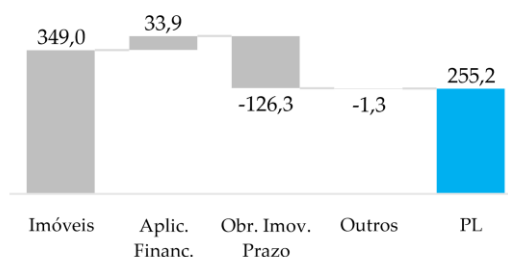


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 255,2 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 349,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 33,9 milhões, que incluem R\$ 31,0 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	33,9	1,26
Obrigações Imóveis a Prazo	-126,3	-4,69
A Pagar / Receber	-1,3	-0,05
Patrimônio Líquido	255,2	9,47

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%	mar/33	114.316	83%
Total	-	-	126.316	100%

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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

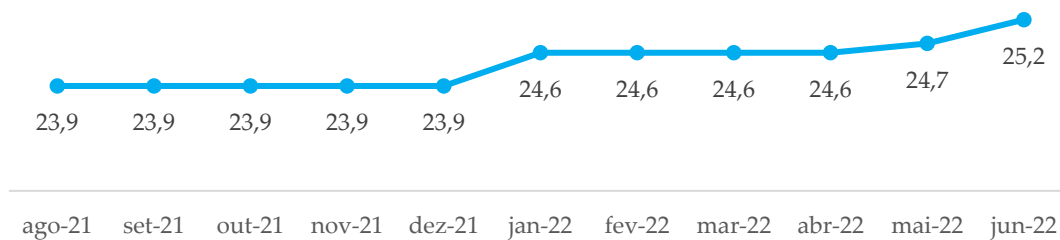
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2022

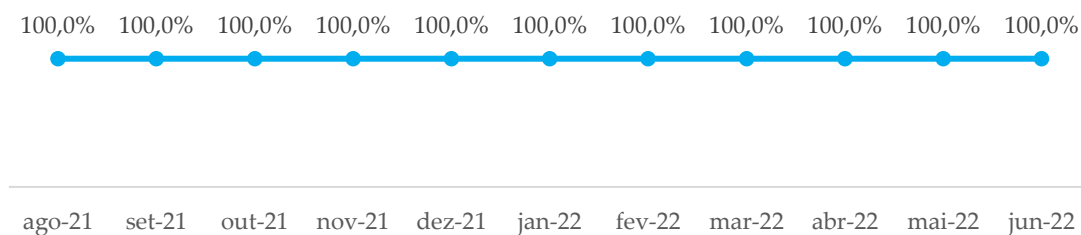
Indicadores Operacionais

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

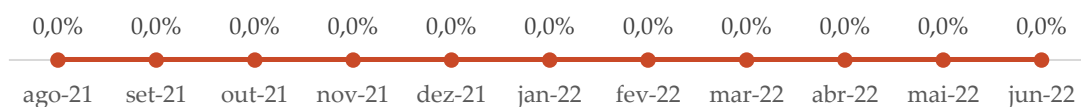
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

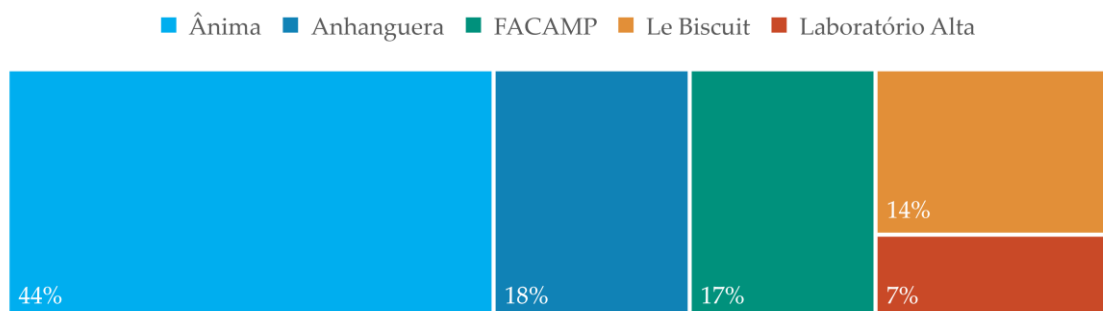
JUNHO 2022

Portfólio

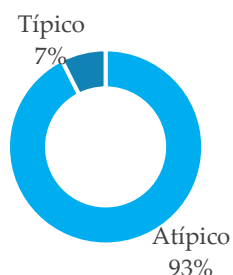
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

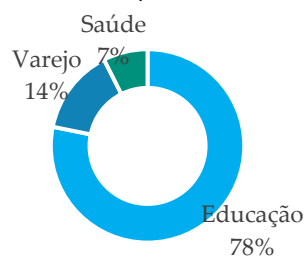
Locatário



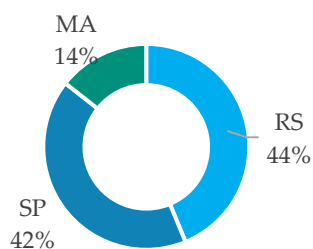
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

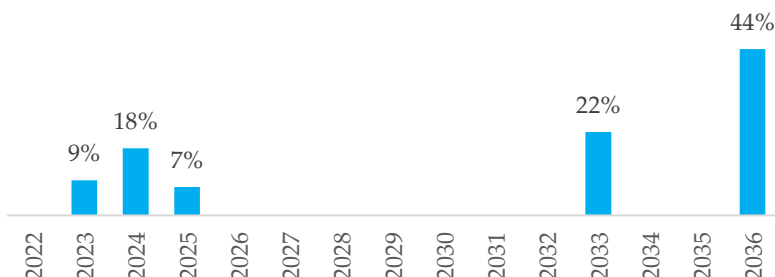
JUNHO 2022

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,3 anos e cerca de 66% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

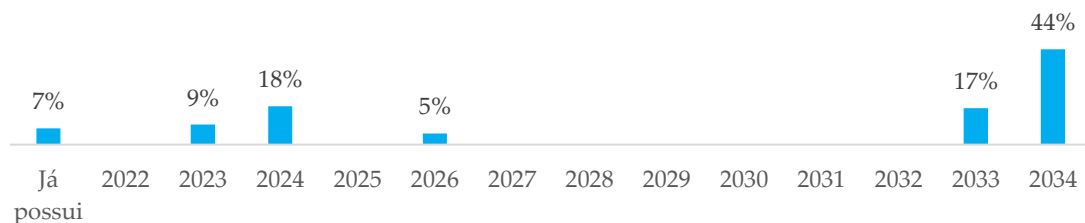
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

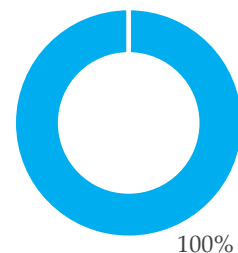
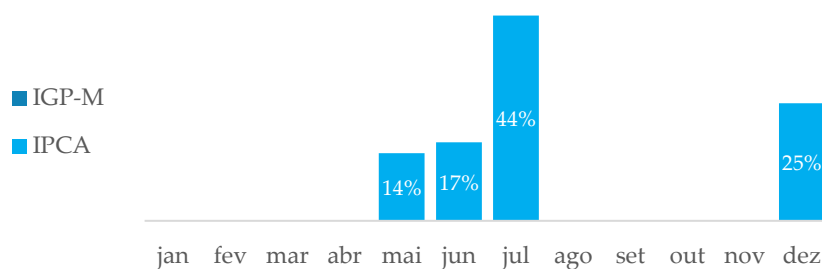
Ano de Vencimento do Contrato



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

JUNHO 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

JUNHO 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

JUNHO 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

JUNHO 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