



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 agosto de 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 (31-08-22)**
R\$ 8,33
- **Valor Patrimonial da Cota (31-08-22)**
R\$ 9,48
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (31-08-22)**
7.513

- **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

20,2% **RETORNO TOTAL NO MÊS (%)**
No mês de agosto de 2022, a cota do Fundo apresentou um retorno total de 20,2%, equivalente a 14,4 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. Ainda assim, o Fundo conta com um desconto de 12% entre sua cota de mercado e sua cota patrimonial.

435 **LIQUIDEZ DIÁRIA MÉDIA (R\$ MIL)**
Neste mês o Fundo teve uma liquidez diária média de 435 mil, um valor 60% acima da média apresentada nos últimos 12 meses. Na opinião do time de gestão, este desempenho também é fruto das iniciativas implementadas (desdobramento de cotas e contratação do Banco Fator como Formador de Mercado) nos meses passados.

IFIX **VIUR11 PASSA A COMPOR A CARTEIRA DO IFIX**
De acordo com o [Comunicado a Mercado divulgado no dia 05/09/22](#), o Fundo passou a integrar a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (“IFIX”) com participação de 0,197%. A carteira estará em vigor de setembro a dezembro de 2022 e a participação do Fundo seguirá as regras e metodologias da B3.

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

AGOSTO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Dois eventos estão dominando o cenário macroeconômico local recentemente: a condução da política monetária americana pelo Fed e a perspectiva de eleições no Brasil.

No cenário internacional, o Fed vem tentando se desvencilhar de uma situação desconfortável na qual eles mesmos se colocaram. O ritmo de altas de juros de 75 pontos base por reunião é, obviamente, muito acelerado para um país que tem como objetivo final levar a taxa de juros a um patamar entre 4 e 5%, a princípio. Como a taxa do Fed Funds já está em 2,5%, duas altas de 75 bps já levariam essa taxa para 4%, próximo ao que o Fed imagina que seja a meta final de juros no momento. Por outro lado, e aí se encontra a armadilha, como reduzir o ritmo de altas de juros sem parecer que o Fed está sendo leniente com a inflação? A saída para essa situação pode ser um discurso que mostre que o Fed está extremamente preocupado com a inflação, mas, mesmo assim, reduza o ritmo de altas.

No Brasil, como mencionamos, a questão da eleição vai ganhando importância na agenda macroeconômica. Com a redução da inflação em função da queda das commodities no mercado internacional, a relativa estabilidade na taxa de câmbio e a ajuda adicional da redução nos impostos sobre energia, combustíveis e comunicações, a inflação em 12 meses saiu de um pico de quase 12% e deve caminhar para um patamar em torno de 6,5% no final de 2022 e 5% no final de 2023. Com essa perspectiva de queda na inflação, parece claro que o Banco Central encerrou o ciclo de alta de juros, abrindo espaço para o debate eleitoral dominar a preocupação do mercado. A taxa de juros real de 1 ano atingiu um patamar entre 7,5 e 8% e a queda na inflação da parte relacionada a commodities dá o conforto para que o Banco Central espere com calma que o efeito dos juros reais substancialmente altos (o dobro da taxa neutra) faça o seu efeito sobre os fundamentos da inflação.

O atual período eleitoral tem sido distinto das últimas eleições. Em geral, as eleições recentes envolviam um grau de incerteza que parece ter sido removido no episódio atual em função do fato que os dois principais candidatos já foram “testados” como presidentes. Ambos flertam com a irresponsabilidade fiscal, mas na condução dos seus respectivos governos foram menos irresponsáveis no campo da política monetária e fiscal do que os seus respectivos discursos eleitorais. Adicionalmente, o Congresso vem progressivamente ganhando força ao longo das últimas décadas. A perspectiva no momento é que os partidos de centro elejam uma maioria significativa na Câmara, o que permite antecipar que nenhuma aventura radical deverá prosperar em quaisquer dos casos. A recente melhora nos dados de emprego e inflação sugerem que a diferença entre Lula e Bolsonaro deverá seguir se estreitando até o dia da eleição. Um efeito positivo desse contexto é que ambos os candidatos têm incentivos de apelar para o eleitorado de centro. Lula tem uma base de votos consolidados à esquerda, enquanto Bolsonaro tem à direita. O ganhador será aquele que conseguir atrair o eleitorado de centro.

Redução da incerteza eleitoral, fim da alta de juros no Brasil, atividade econômica forte e a perspectiva de redução no ritmo de alta de juros nos Estados Unidos. Ainda é cedo para afirmar, mas a dúvida é pertinente: um bom final de ano para o Brasil?

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2022

Performance do Fundo

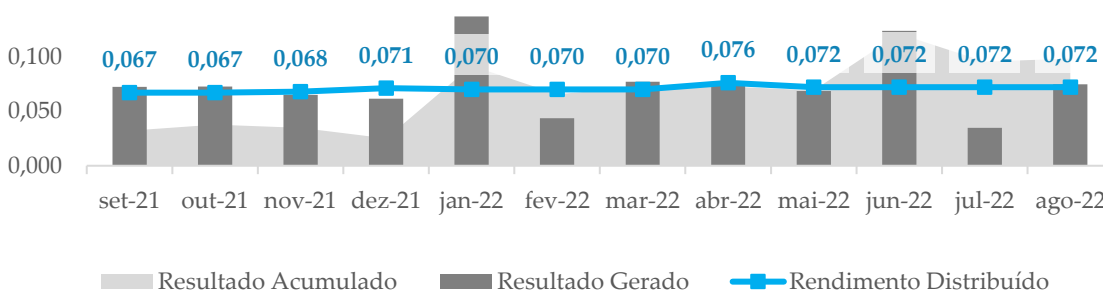
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 2.009 mil, o equivalente a R\$ 0,075/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.553 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -231 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 agosto 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\$ 2.642 mil, equivalente a R\$ 0,098/cota.

Resultado do Fundo	Agosto 22 (R\$ mil)	Agosto 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.553	0,095	0,090	0,085
Resultado Financeiro	-231	-0,009	-0,002	-0,001
Receita Financeira	282	0,010	0,011	0,009
Despesa Financeira	-514	-0,019	-0,013	-0,011
Taxa de Administração	-202	-0,007	-0,008	-0,007
Administrador e Escriturador	-17	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-185	-0,007	-0,007	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-111	-0,004	-0,001	-0,001
Resultado Total	2.009	0,075	0,081	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.574	0,096
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	69	0,003
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.642	0,098

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



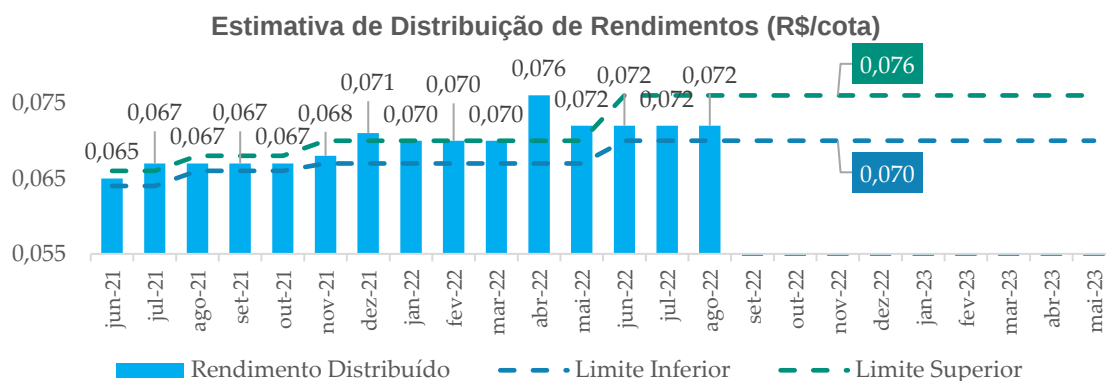
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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

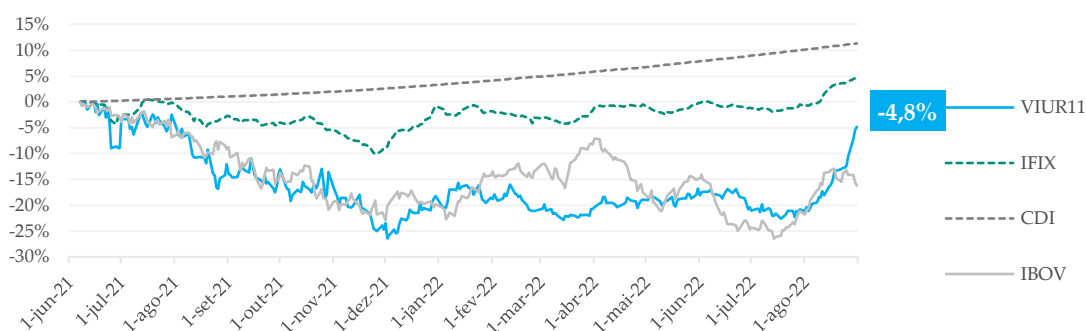
AGOSTO 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	6,99	7,73	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,33	8,33	8,33
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	19,2%	7,8%	-16,7%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	8,6%	11,9%
Rentabilidade Bruta do Fundo	20,2%	16,4%	-4,8%
IFIX ³	5,8%	6,1%	5,3%
IBOVESPA ⁴	6,2%	4,5%	-16,3%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	15,3%	6,2%	-16,7%
Rendimentos e Outros	1,0%	8,6%	11,9%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	16,4%	14,8%	-4,8%
CDI Líquido ⁶	1,0%	6,6%	9,6%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto avaliada na B3 a R\$ 8,33, o que equivale a uma variação de 19,2%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 20,2% no mês, o equivalente a 14,4 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

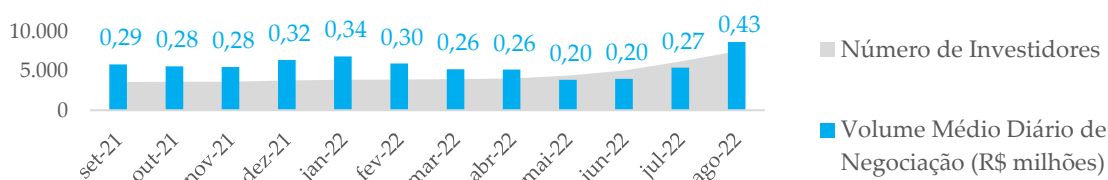
AGOSTO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	224.408
Número de Cotistas	7.513
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	435
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,0%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 7.513 cotistas e um valor de mercado de R\$ 224,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 435 mil que representou um giro equivalente a 5,0% das cotas do Fundo.

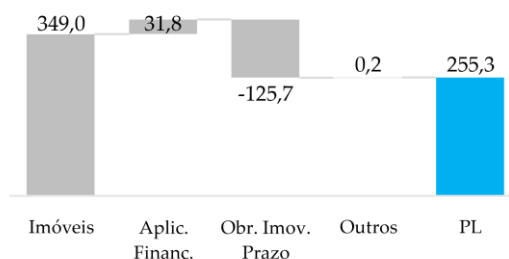


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 255,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 349,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 31,8 milhões, que incluem R\$ 28,8 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	31,8	1,18
Obrigações Imóveis a Prazo	-125,7	-4,66
A Pagar / Receber	0,2	0,01
Patrimônio Líquido	255,3	9,48

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 125,7 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	113.657	90%
Total	-	-	125.657	-

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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

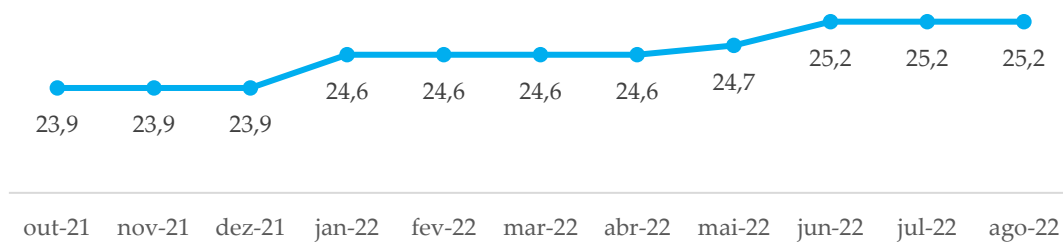
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 2022

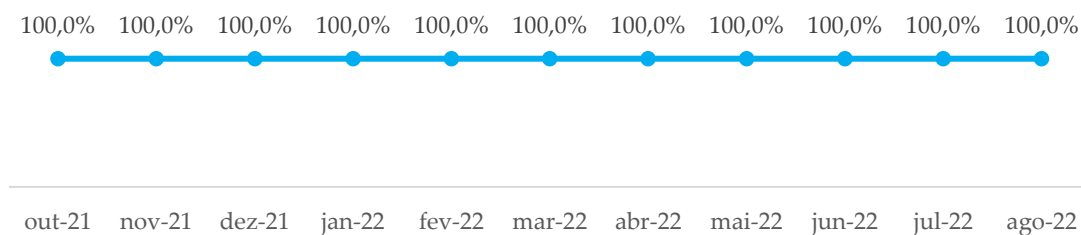
Indicadores Operacionais

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

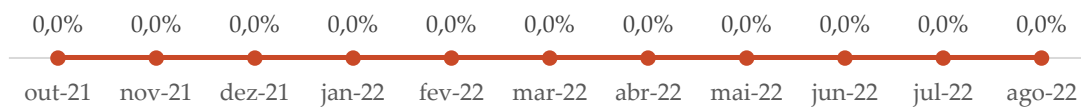
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

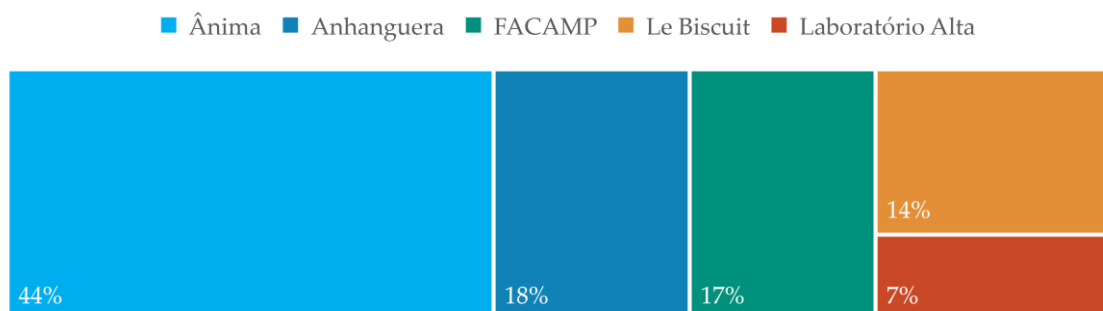
AGOSTO 2022

Portfólio

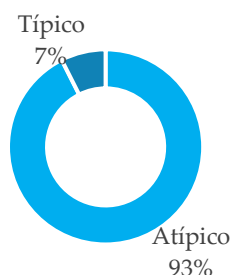
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

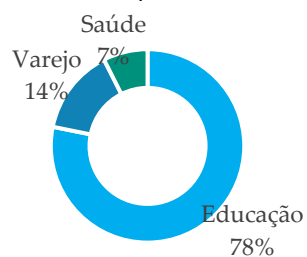
Locatário



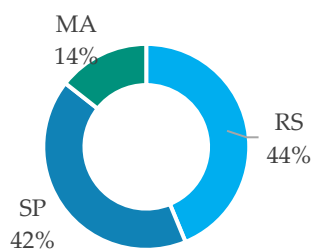
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

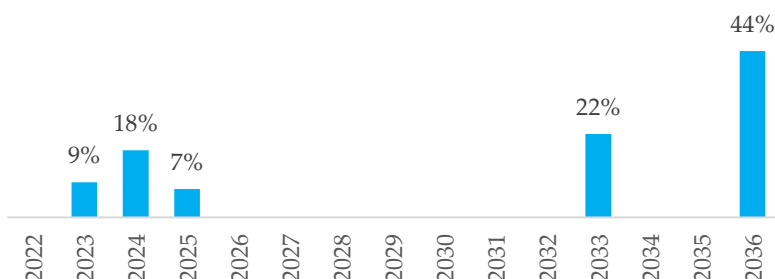
AGOSTO 2022

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

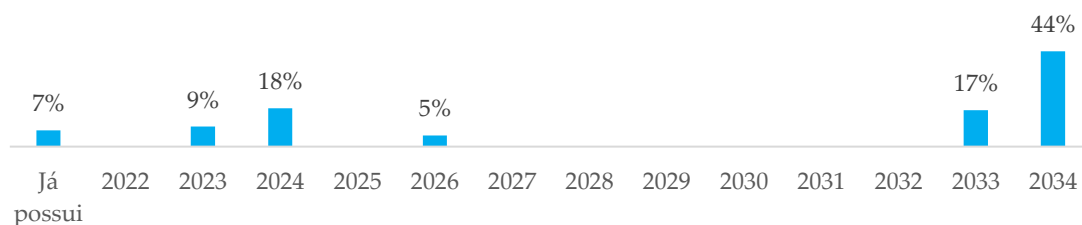
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

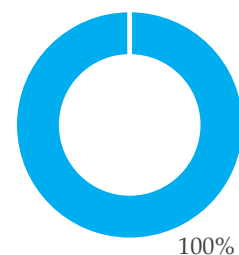
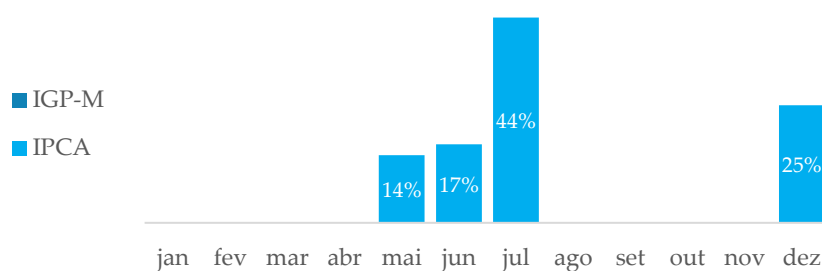
Ano de Vencimento do Contrato



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

AGOSTO 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

AGOSTO 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

AGOSTO 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

AGOSTO 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