



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 abril de 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 (29-04-22)**
R\$ 73,76
- **Valor Patrimonial da Cota (29-04-22)**
R\$ 95,84
- **Quantidade de Cotas**
2.694.622

- **Número de Cotistas (29-04-22)**
4.046

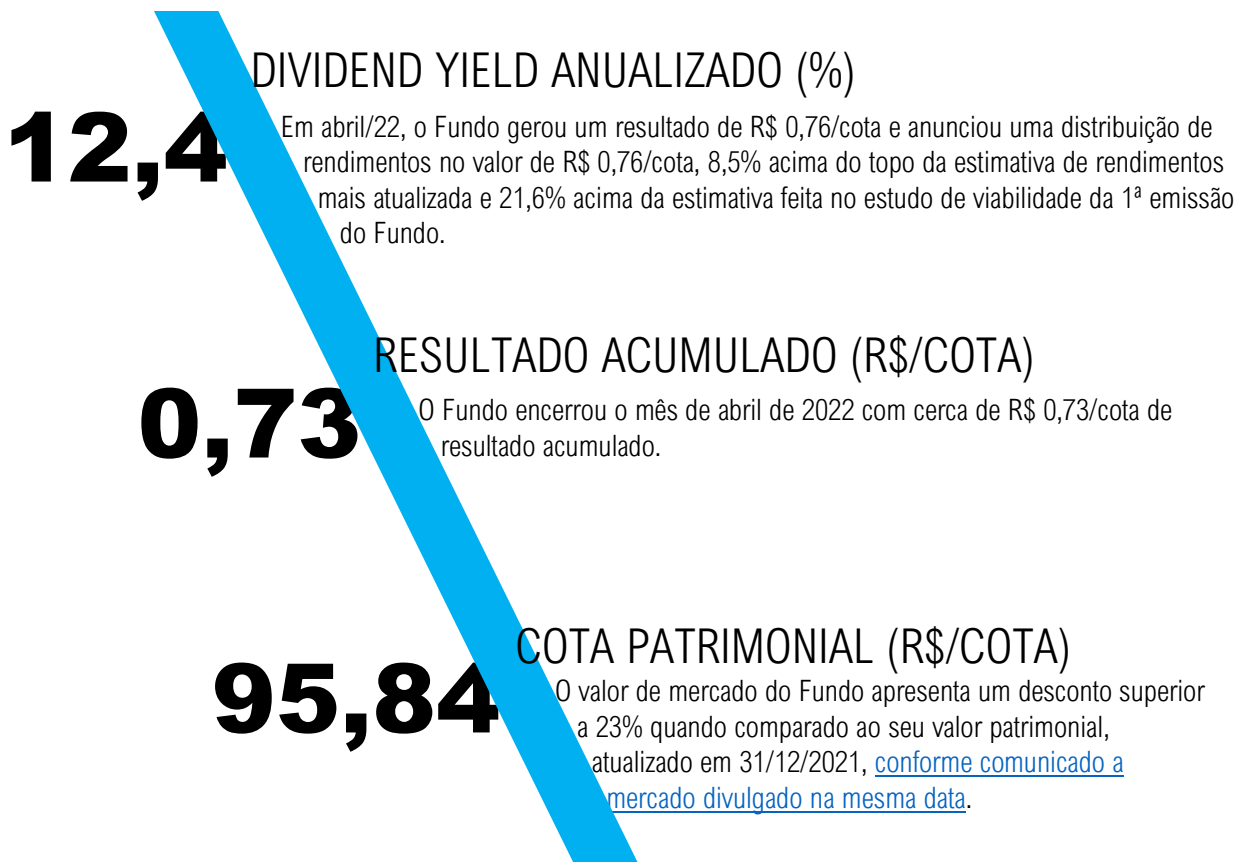
- **Taxa de Administração²**

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

ABRIL 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico parece cada vez mais complexo na medida em que avançamos no segundo trimestre com o prolongamento da guerra na Ucrânia, inflação de commodities, aperto monetário ao redor do mundo e as eleições no Brasil. Olhando em retrospectiva, durante o pior momento da pandemia houve um excesso de utilização das políticas monetárias e fiscais em todo o mundo, que gerou um forte crescimento global coordenado conforme o cenário sanitário melhorava. Com a retomada do crescimento, as taxas de desemprego também vêm se reduzindo globalmente, colocando pressão na inflação de salários e serviços. Soma-se a isso os diversos problemas enfrentados nas cadeias logísticas globais que também colocaram pressão nos preços. Esse cenário culminou numa inflação que os países do G7 não viam desde a década de 1970, gerando a atual reação dos bancos centrais globais. Contudo, é importante analisar que o ponto de partida disso tudo é que as economias globais estão muito fortes e isso que originou o problema.

Enquanto as principais economias globais estão no início do processo de aperto monetário, o Brasil saiu na frente e segue adiantado no processo de subida de juros. No Brasil, a taxa de juros percebida pelo mercado como neutra é entre 3,5% e 4% acima da inflação. A taxa de juros real neutra, ou seja, a taxa de um ano deflacionada pela expectativa de inflação do Focus para os próximos 12 meses, é de cerca de 7% no momento. Isso quer dizer que o Brasil, diferente da maior parte dos países do mundo, já levou a taxa de juros para um nível significativamente superior ao juro real neutro. Isso significa que a maior parte do trabalho de aperto monetário já foi feito, ainda que a guerra na Ucrânia possa levar a alguma alteração no preço do petróleo nos próximos meses, o que poderia ocasionar novas pressões inflacionárias.

No plano eleitoral, os discursos inflamados dos dois principais candidatos vêm causando pouco impacto no preço dos ativos. Em primeiro lugar, porque são duas alternativas testadas e, no passado, os respectivos discursos sempre se traduziram em políticas menos radicais na prática. Em segundo lugar porque o Brasil progrediu para um sistema de governo mais próximo do parlamentarismo, principalmente quando qualquer um dos dois candidatos deve se eleger com bancadas diminutas. Isso também tende a filtrar propostas mais radicais.

Em resumo, o cenário macro se encontra cheios de desafios, seja pela perspectiva da guerra que se alonga, seja pela incerteza inerente que uma alta nas taxas de juros global causa sobre mercados emergentes. Esse cenário de incerteza é amplificado pelas eleições no Brasil em 2022, mas, ao menos o Brasil já removeu todo estímulo pós-crise com juros reais muito acima do valor neutro, retomou o superávit primário nas contas fiscais, reduziu a dívida pública em queda como proporção do PIB. Esse posicionamento mais conservador com certeza deverá ajudar a atravessar esse período de incerteza na economia global.

Por fim, durante o mês de abril, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou valorização de 1,2%, fazendo com que o índice acumule rentabilidade positiva de 0,3% no ano. Já o IBOV, índice de ações da B3, apresentou a primeira queda mensal do ano com variação negativa de 10,1% refletindo a perspectiva de um aperto monetário mais intenso nas principais economias, acumulando 2,9% de rentabilidade no ano.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2022

Convocação de Assembleia para Aprovação do Split de Cotas do Fundo

O Fundo, conforme [Edital de Convocação divulgado no dia 28 de abril de 2022](#), convocou seus cotistas para participarem da Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) que visa deliberar sobre o desdobramento da totalidade de cotas do Fundo na proporção de 1:10, o que significa que a cada uma cota que o investidor possuía antes da data do desdobramento, ele passará a ter dez cotas após tal data.

A assembleia será realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, utilizando-se da plataforma eletrônica para Voto à Distância, **sendo que os votos e as procurações deverão ser enviados impreterivelmente até o dia 12 de maio de 2022.**

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2022

Performance do Fundo

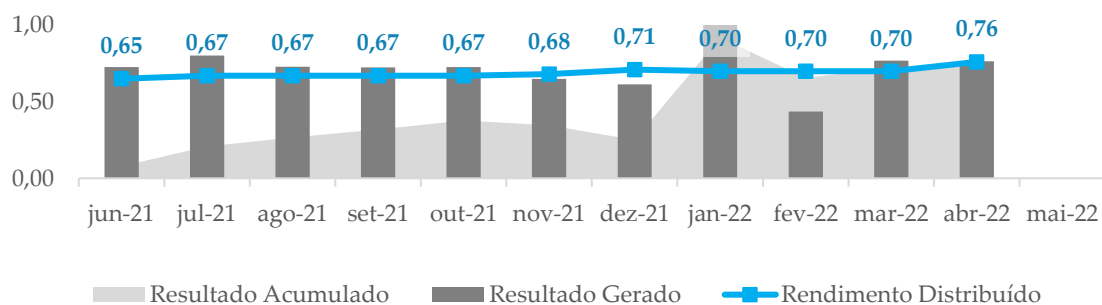
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em abril foi de R\$ 2.060 mil, o equivalente a R\$ 0,76/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.368 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -79 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 abril foi de R\$ 0,76/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 1.960 mil, equivalente a R\$ 0,73/cota.

Resultado do Fundo	Abril 22 (R\$ mil)	Abril 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.368	0,88	0,91	0,83
Resultado Financeiro	-79	-0,03	0,01	-0,00
Receita Financeira	222	0,08	0,12	0,09
Despesa Financeira	-301	-0,11	-0,11	-0,09
Taxa de Administração	-215	-0,08	-0,08	-0,07
Administrador e Escriturador	-18	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-197	-0,07	-0,07	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-14	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Total	2.060	0,76	0,83	0,75
Rendimentos a serem distribuídos	2.048	0,76	0,72	0,69

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.949	0,72
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	12	0,00
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	1.960	0,73

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



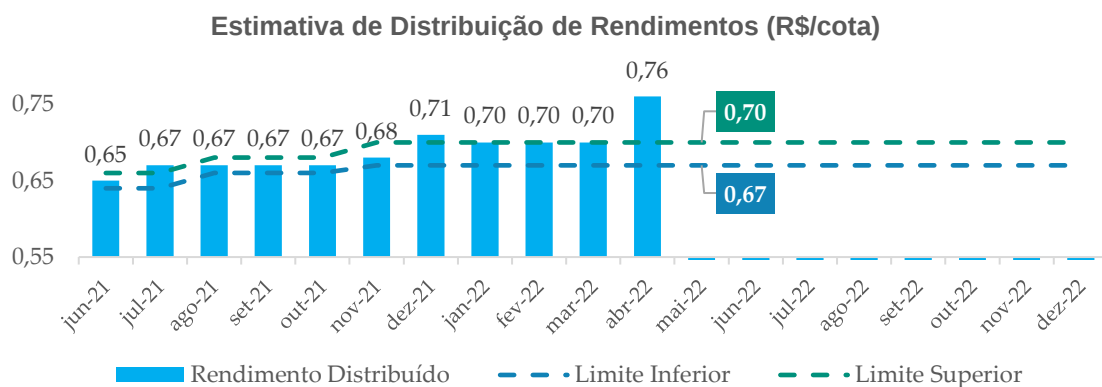
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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

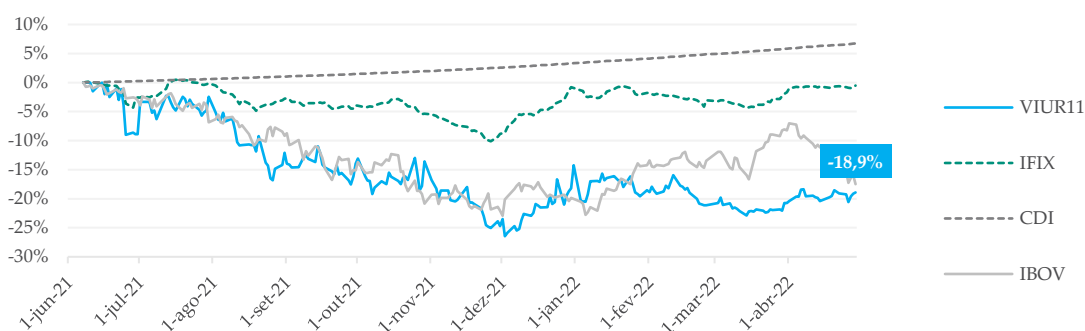
ABRIL 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Abril 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	72,80	77,29	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	73,76	73,76	73,76
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	1,3%	-4,6%	-26,2%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	3,7%	7,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,4%	-0,8%	-18,9%
IFIX ³	1,2%	0,3%	-0,5%
IBOVESPA ⁴	-10,1%	2,9%	-17,5%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	1,1%	-4,6%	-26,2%
Rendimentos e Outros	1,0%	3,7%	7,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	2,1%	-0,8%	-18,9%
CDI Líquido ⁶	0,7%	2,8%	5,7%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril avaliada na B3 a R\$ 73,76, o que equivale a uma variação de 1,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 2,4% no mês, o equivalente a 1,2 ponto percentual 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

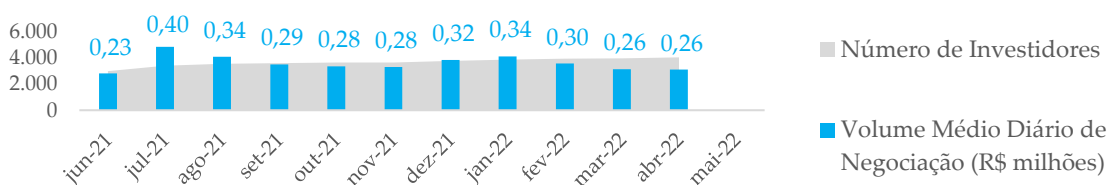
ABRIL 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	198.755
Número de Cotistas	4.046
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	259
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,5%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de abril com 4.046 cotistas e um valor de mercado de R\$ 198,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 259 mil que representou um giro equivalente a 2,5% das cotas do Fundo.

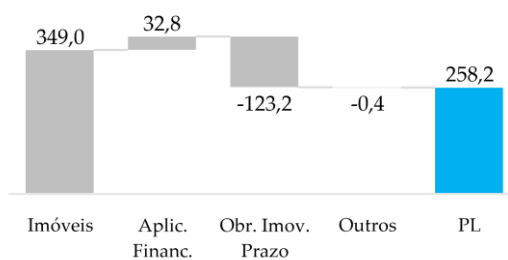


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 258,2 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 349,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 32,8 milhões, que incluem R\$ 29,9 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	32,8	12,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-123,2	-45,7
A Pagar / Receber	-0,4	-0,1
Patrimônio Líquido	258,2	95,8

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 123,2 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	111.216	90%
Total	-	-	123.216	-

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

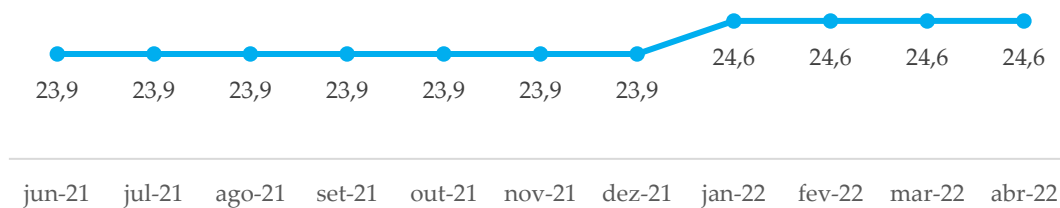
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 2022

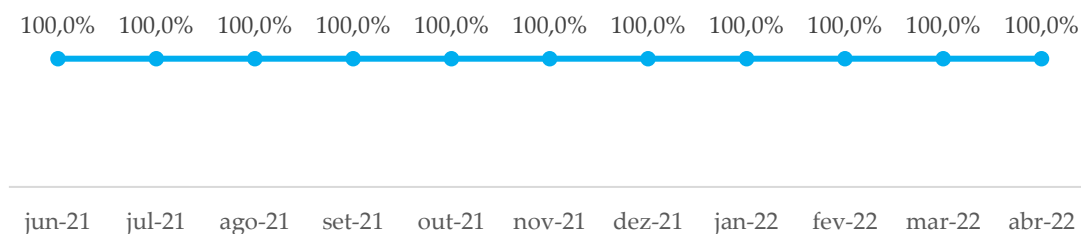
Indicadores Operacionais

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

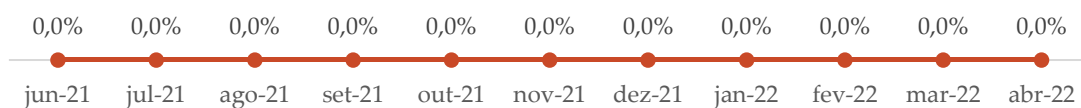
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

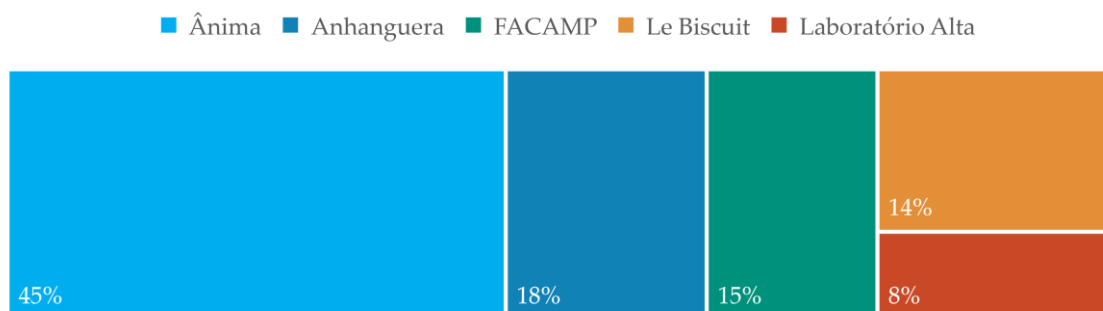
ABRIL 2022

Portfólio

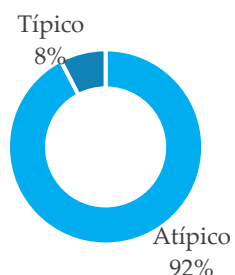
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

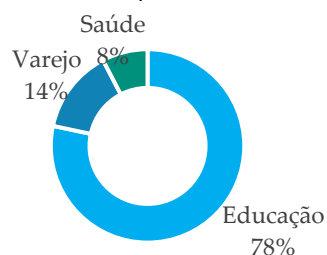
Locatário



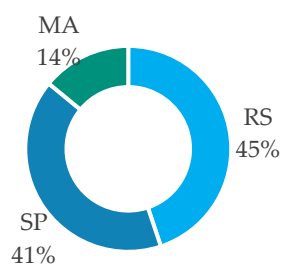
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

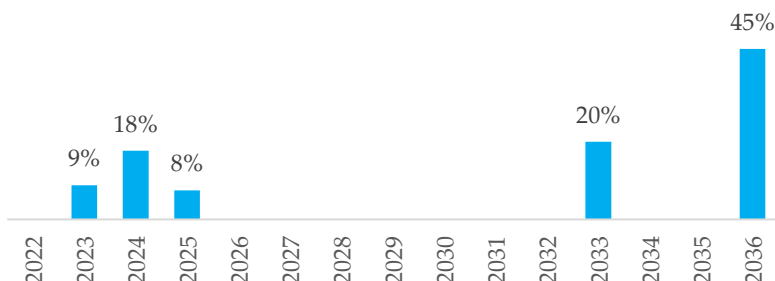
ABRIL 2022

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,5 anos e cerca de 65% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

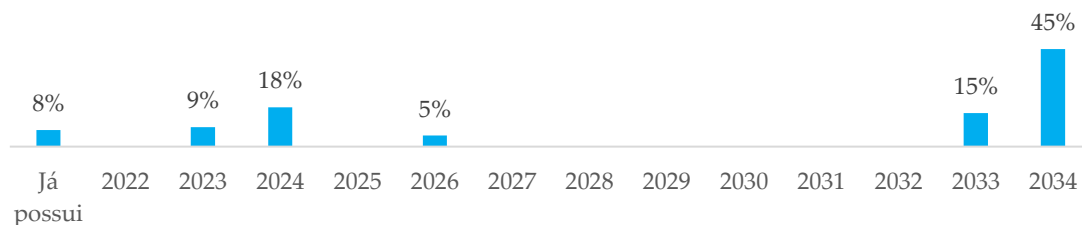
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

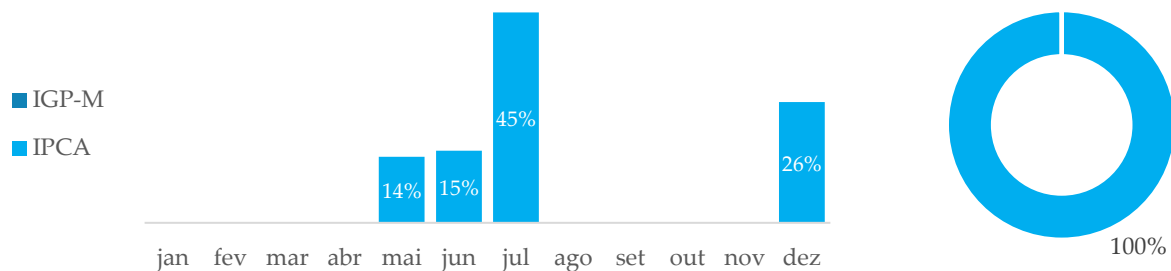
Ano de Vencimento do Contrato



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

ABRIL 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

ABRIL 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

ABRIL 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

ABRIL 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