



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 (30-09-22)**
R\$ 8,08
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-22)**
R\$ 9,50
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (30-09-22)**
8.565

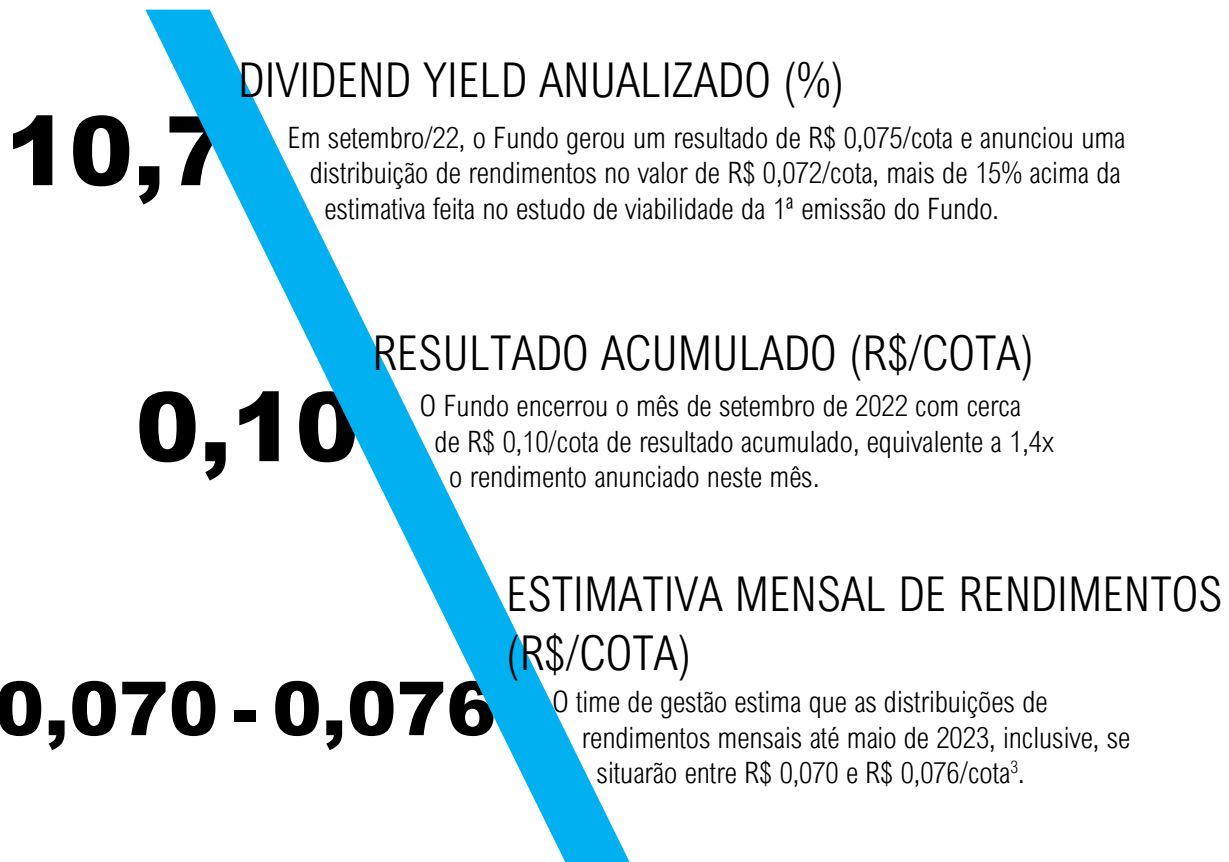
- **Taxa de Administração²**

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

SETEMBRO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Os cenários internacional e nacional seguem afetados por eventos impactantes. Dentre vários eventos no cenário internacional, a firmeza com que o Banco Central norte americano (Fed) vem conduzindo o aperto monetário nos Estados Unidos merece destaque. As sequências de altas de 75 pontos base por reunião fizeram com que o Fed se aproxime da taxa neutra de juros com uma velocidade maior do que se esperava no início do ciclo. Uma boa notícia é que essa assertividade do Fed fez com que a expectativa de inflação do mercado convergisse para próximo da meta. Por exemplo, a expectativa do mercado para a inflação dos próximos dois anos que chegou a 5% em março de 2022, hoje está em 2%. A expectativa de inflação para os próximos dez anos chegou a 3% em março e caiu para 2,2% recentemente. Isso não quer dizer que a inflação americana irá cair imediatamente. No curto prazo, a queda no preço das commodities ajuda na redução da inflação, mas a médio prazo, a persistência do núcleo de inflação deve significar que a inflação norte americana deve permanecer em patamares elevados por algum tempo. A estratégia do Fed foi se mover para uma taxa de juros restritiva rápida e posteriormente esperar os efeitos da política monetária num nível que seja inequivocamente restritivo. Essa estratégia tem o risco de exagerar a dose do remédio, mas caso a posologia seja correta tem o benefício de obter resultados mais rápidos. Nesse contexto espera-se que o Fed encerre o ciclo de alta de juros no primeiro trimestre de 2023 estabilizando a taxa de juros entre 4,5 e 5% ao ano que, considerando a expectativa de inflação, leva os juros reais norte americano de 2 a 2,5% ao ano. O próprio mercado futuro de juros já precifica a taxa Fed Funds em 4,5% ao ano, de forma que é possível que a maior parte do aperto monetário do Fed já esteja considerada nos preços dos mercados.

O Brasil também vem sofrendo os efeitos dos ventos negativos do cenário internacional. No entanto, o país também se beneficiou pelo fato de ter feito desde meados de 2021 um ajuste significativo na política monetária (taxa de juros real de 1 ano foi de -1% para +8%) e na política fiscal (déficit fiscal passou de -9,25% do PIB para +2% de superávit recentemente; dívida/PIB caiu de 90% para 77% do PIB). Com esse ajuste tempestivo, o Brasil pode ter encerrado o seu ciclo de alta de juros em setembro. As expectativas de mercado mostram uma queda persistente da inflação nos próximos anos e, conseqüentemente, abre-se o horizonte de quedas nas taxas de juros a partir de 2023. Essa possibilidade já vem animando os mercados locais, seja em ações, fundos imobiliários ou juros propriamente dito. Além do timing distinto da política monetária e fiscal, as eleições no Brasil em 2022 também tornam o cenário brasileiro mais peculiar nesse momento.

O primeiro turno das eleições de 2022 teve dois efeitos benéficos para o mercado. Em primeiro lugar, elegeu um congresso mais conservador, que deve dificultar a aprovação de medidas polêmicas. Adicionalmente, a corrida eleitoral apertada vem gerando a necessidade de ambos os candidatos a caminhar para o centro. Nesse contexto, é provável que o PT anuncie com mais clareza um time econômico e propostas moderadas para a economia. Se isso de fato acontecer, junto com o fim do aperto monetário, o mercado de ativos, em geral, no Brasil pode ter uma boa perspectiva nos próximos meses.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

Performance do Fundo

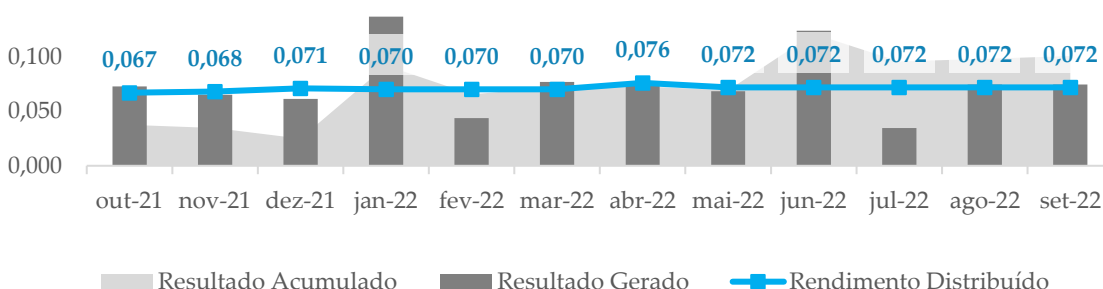
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 2.008 mil, o equivalente a R\$ 0,075/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.547 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -230 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 setembro 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\$ 2.710 mil, equivalente a R\$ 0,101/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 22 (R\$ mil)	Setembro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.547	0,095	0,091	0,086
Resultado Financeiro	-230	-0,009	-0,003	-0,002
Receita Financeira	274	0,010	0,011	0,009
Despesa Financeira	-504	-0,019	-0,014	-0,011
Taxa de Administração	-221	-0,008	-0,008	-0,007
Administrador e Escriturador	-19	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-202	-0,008	-0,007	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-87	-0,003	-0,002	-0,001
Resultado Recorrente Total	2.008	0,075	0,079	0,075
Resultado Não Recorrente	-	-	0,001	0,001
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	2.008	0,075	0,080	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.642	0,098
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	68	0,003
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.710	0,101

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



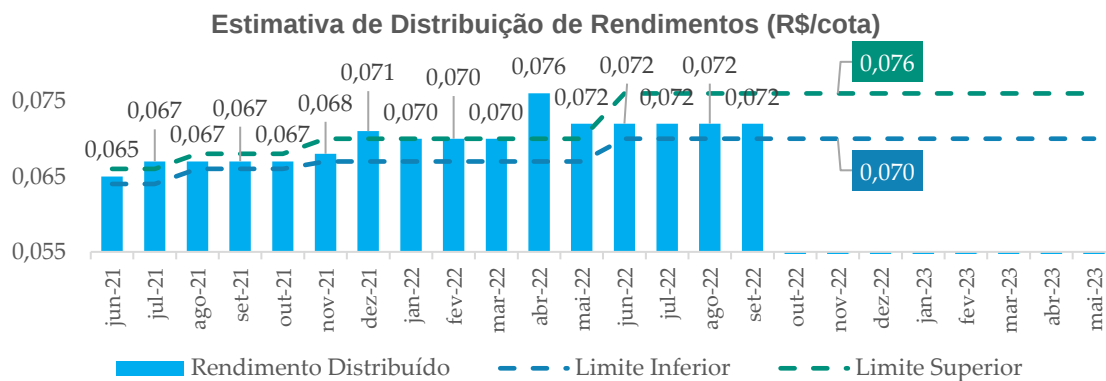
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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

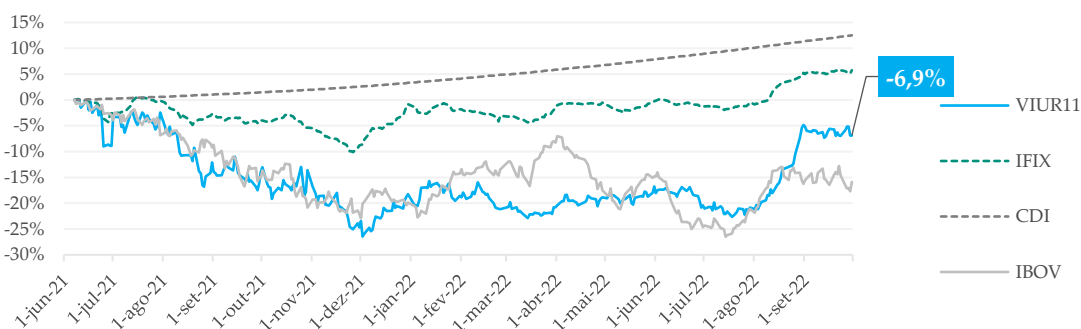
SETEMBRO 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	8,33	7,73	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,08	8,08	8,08
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-3,0%	4,5%	-19,2%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	9,4%	12,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,1%	13,9%	-6,9%
IFIX ³	0,5%	6,6%	5,8%
IBOVESPA ⁴	0,5%	5,0%	-15,9%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-3,0%	3,6%	-19,2%
Rendimentos e Outros	0,9%	9,4%	12,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-2,1%	13,0%	-6,9%
CDI Líquido ⁶	0,9%	7,6%	10,7%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 8,08, o que equivale a uma variação de -3,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -2,1% no mês, o equivalente a 2,6 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

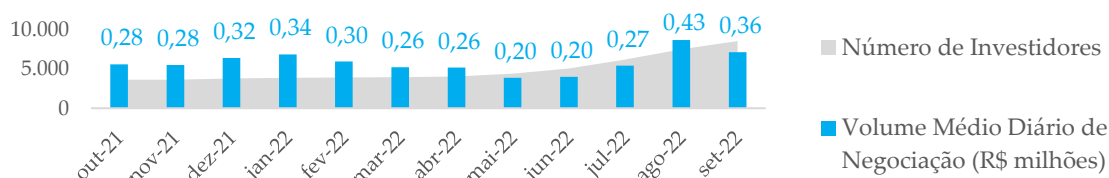
SETEMBRO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	217.672
Número de Cotistas	8.565
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	357
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,4%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 8.565 cotistas e um valor de mercado de R\$ 217,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 357 mil que representou um giro equivalente a 3,4% das cotas do Fundo.

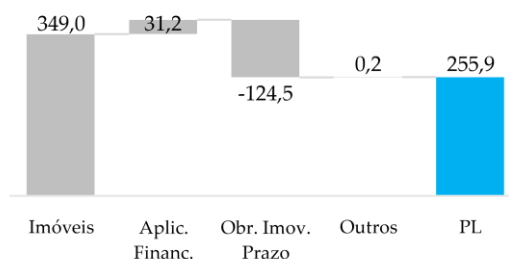


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 255,9 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 349,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 31,2 milhões, que incluem R\$ 28,2 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 2,9 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	349,0	12,95
Aplicações Financeiras	31,2	1,16
Obrigações Imóveis a Prazo	-124,5	-4,62
A Pagar / Receber	0,2	0,01
Patrimônio Líquido	255,9	9,50

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 124,5 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	112.531	90%
Total	-	-	124.531	-

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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

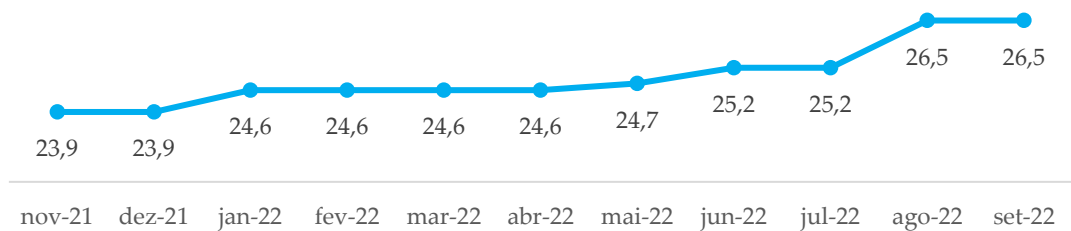
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2022

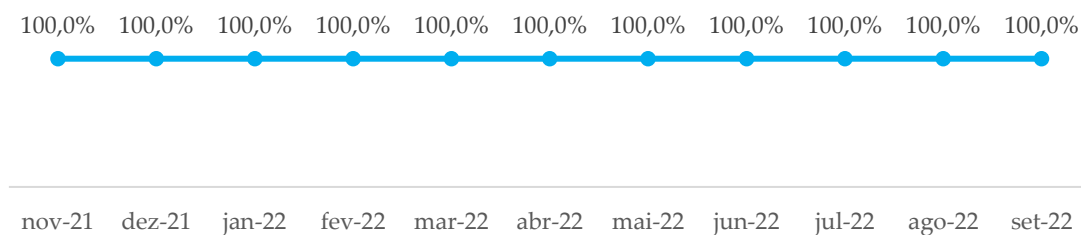
Indicadores Operacionais

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

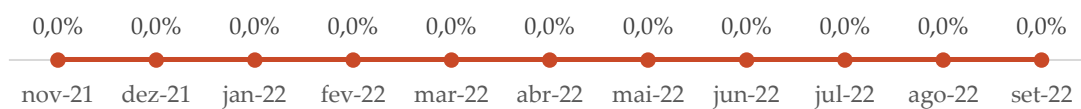
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

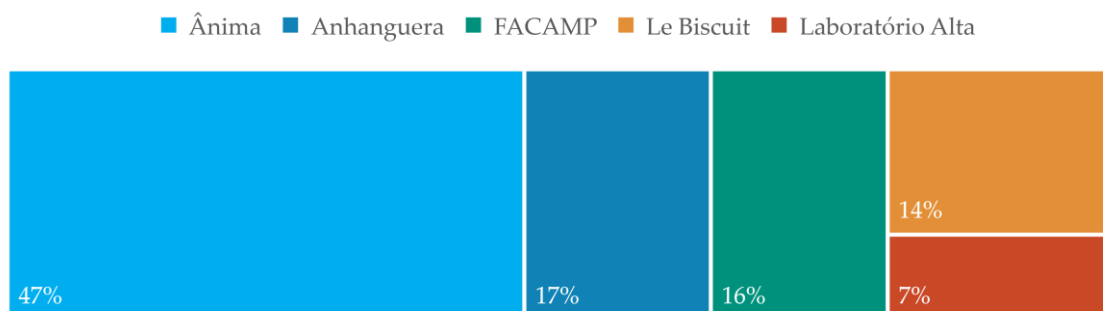
SETEMBRO 2022

Portfólio

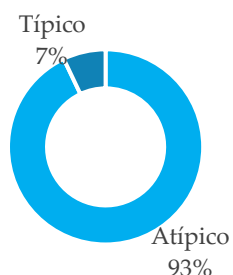
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

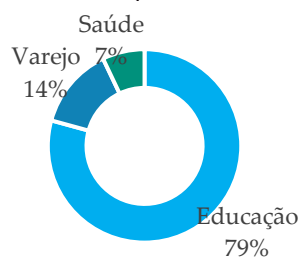
Locatário



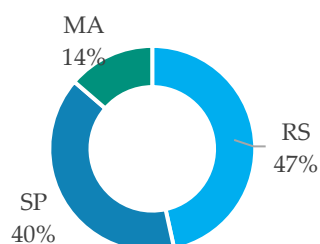
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

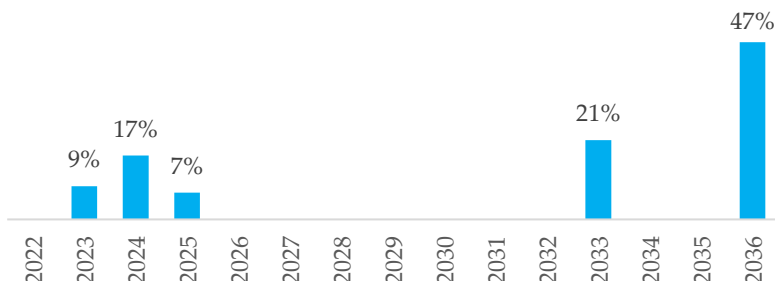
SETEMBRO 2022

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,3 anos e cerca de 68% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

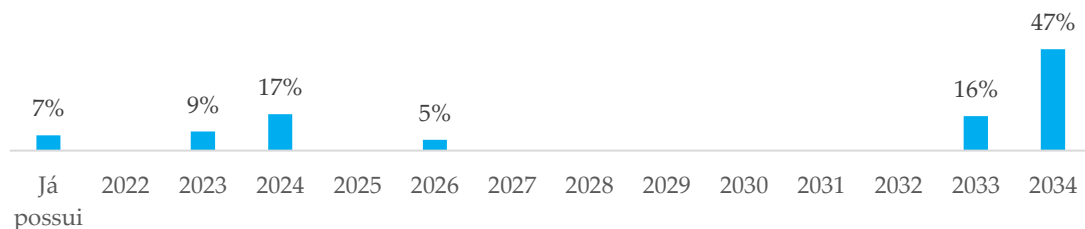
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

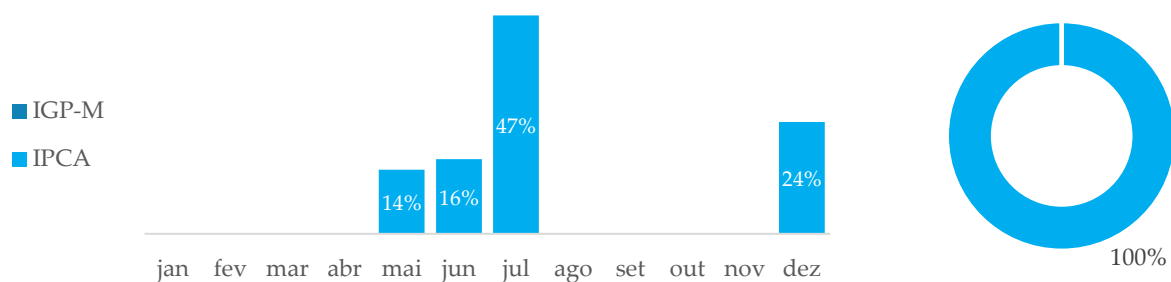
Ano de Vencimento do Contrato



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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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