



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 outubro de 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 (31-10-22)**
R\$ 8,02
- **Valor Patrimonial da Cota (31-10-22)**
R\$ 9,52
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (31-10-22)**
9.275

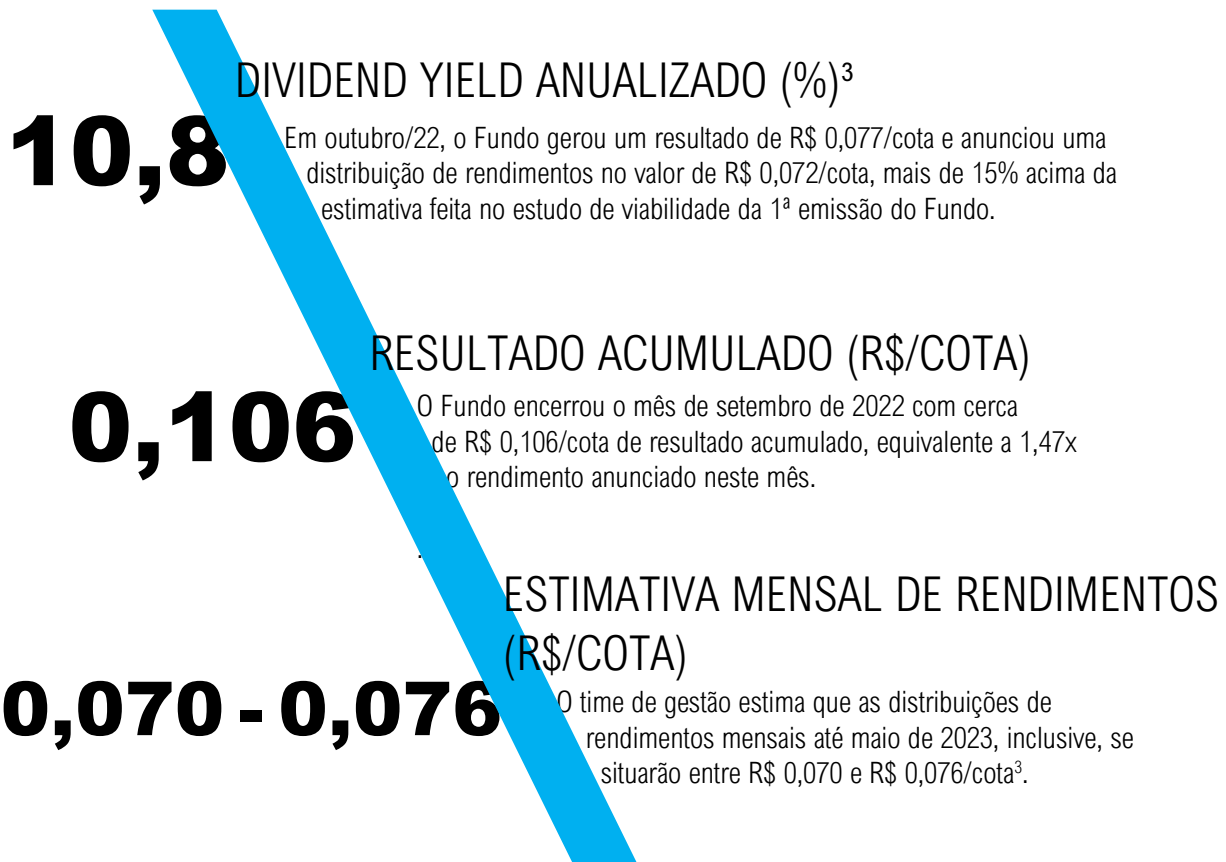
- **Taxa de Administração²**

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

OUTUBRO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Que mudanças podemos esperar no quadro econômico a partir da posse do presidente Lula em 2023? A resposta a essa pergunta é complexa. Talvez seja mais interessante começar pelo que não vai mudar. Com a instituição do Banco Central independente, a condução da política monetária deverá permanecer inalterada pelos próximos dois anos pelos menos. Outro fator que deve permanecer inalterado é a maioria conservadora no Congresso Nacional. Possivelmente essa maioria foi ampliada e se tornou mais ideológica, especialmente no Senado. Um Congresso com esse perfil foi quem aprovou as reformas institucionais desde o governo Temer. Esses dois parâmetros balizam os graus de liberdade de um futuro governo Lula. Quais são as principais modificações?

As modificações se concentram particularmente no lado da política fiscal, sugerindo uma intenção de aumentar os gastos do governo. A manutenção de um valor elevado do auxílio emergencial, a isenção de imposto de renda para quem ganha até cinco mil reais, o reajuste acima da inflação do salário-mínimo e dos salários dos servidores devem pressionar significativamente os gastos públicos nos próximos anos. Para acomodar essas despesas, o próximo governo deve solicitar ainda esse ano uma nova quebra no teto-de-gastos. Estimativas de economistas próximos ao PT estimam que esse gasto adicional em 2023 seja em torno de R\$ 200 bilhões, ou aproximadamente 2,5% do PIB. Paralelamente a essa quebra, seria enviado ao Congresso uma nova proposta de emenda à constituição eliminando o teto de gastos – ou, alternativamente, elevando o “pé-direito” do teto, tornando-o irrelevante nos próximos quatro anos. Possivelmente seria estabelecida uma meta de superávit primário em torno de 1% do PIB, excluindo, porém, os gastos com investimentos públicos e gastos com precatórios. Na prática, isso equivaleria a um déficit primário superior a 1% do PIB.

O maior gasto fiscal, como ensina a teoria e aprendemos na prática nos últimos anos, gera um bem-estar na sociedade a curto prazo. Mais gasto significa, em geral, mais obras, mais emprego, mais consumo, ou seja, um crescimento maior do PIB a curto prazo. Mas quando esse gasto gera déficits fiscais, aumento na dívida, as taxas de juros sobem alguns anos depois e desfazem o crescimento temporário. É importante que as novas propostas do próximo governo se comprometam com a austeridade fiscal, ou de outra forma viveremos mais um ciclo de crescimento de curta duração. Ao longo do próximo mês o detalhamento das propostas econômicas deve tornar mais clara a dimensão do papel do Estado na estratégia de crescimento.

Em paralelo, é possível que o Brasil seja ajudado por um ambiente mais favorável no exterior, pelo menos no que tange à condução da política monetária americana. O Fed vem conduzindo uma alta de juros agressiva para combater a inflação -- o mercado futuro de juros já precifica um Fed Funds em torno de 5% como taxa terminal. Considerando que as expectativas de inflação têm oscilado em torno de 2,5 a 3% no horizonte de 2,5 e 10 anos, um juro nominal de 5% já embute uma taxa de juros real suficiente para fazer a inflação americana arrefecer. É provável que o Fed reduza o ritmo da alta de juros na reunião de dezembro e promova nova desaceleração em fevereiro.

Outras nuvens ainda pairam no horizonte, como a guerra da Ucrânia, o desaquecimento da China, a crise de energia na Europa. Essas nuvens, junto com as incertezas sobre o futuro da política fiscal no Brasil, ainda precisam de mais tempo para se dissiparem e abordaremos esses tópicos em futuros comentários do gestor.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2022

Performance do Fundo

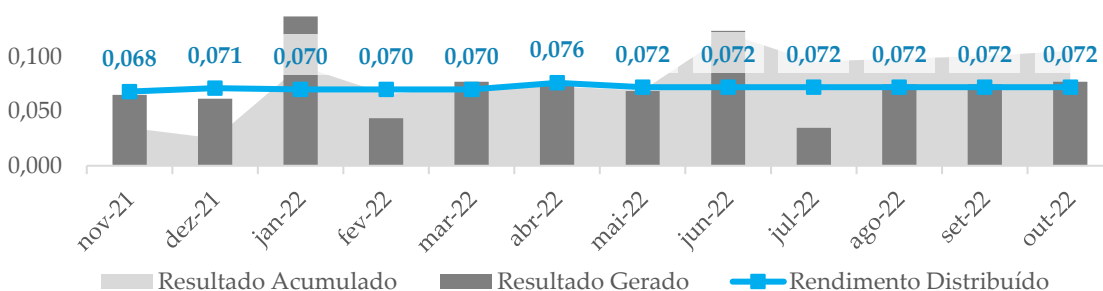
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 2.073 mil, o equivalente a R\$ 0,077/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.521 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -246 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 outubro 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\$ 2.843 mil, equivalente a R\$ 0,106/cota.

Resultado do Fundo	Outubro 22 (R\$ mil)	Outubro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.521	0,094	0,091	0,086
Resultado Financeiro	-246	-0,009	-0,003	-0,002
Receita Financeira	253	0,009	0,011	0,009
Despesa Financeira	-499	-0,019	-0,014	-0,012
Taxa de Administração	-179	-0,007	-0,008	-0,007
Administrador e Escriturador	-15	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-164	-0,006	-0,007	-0,007
Outras Receitas/Despesas	-24	-0,001	-0,001	-0,001
Resultado Total	2.073	0,077	0,080	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.710	0,101
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	133	0,005
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.843	0,106

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



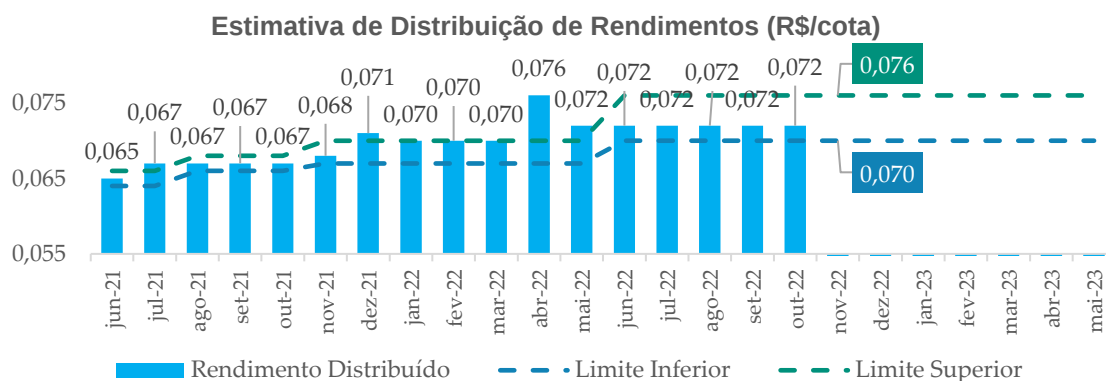
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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

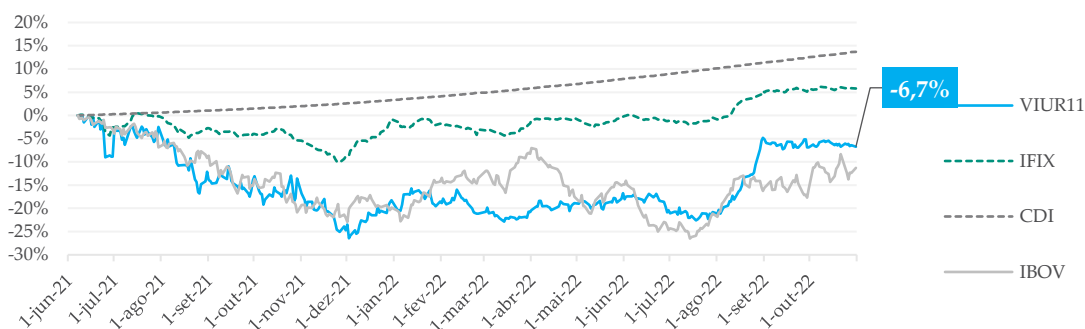
OUTUBRO 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	8,08	7,73	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	8,02	8,02	8,02
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-0,7%	3,7%	-19,8%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	10,3%	13,1%
Rentabilidade Bruta do Fundo	0,1%	14,1%	-6,7%
IFIX ³	0,0%	6,7%	5,8%
IBOVESPA ⁴	5,5%	10,7%	-11,3%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-0,7%	3,0%	-19,8%
Rendimentos e Outros	0,9%	10,3%	13,1%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	0,1%	13,3%	-6,7%
CDI Líquido ⁶	0,9%	8,5%	11,6%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro avaliada na B3 a R\$ 8,02, o que equivale a uma variação de -0,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,1% no mês, o equivalente a 0,1 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

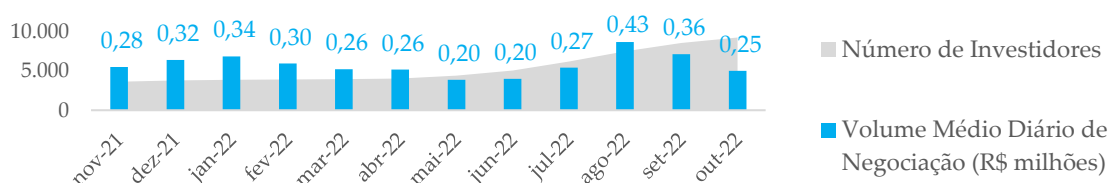
OUTUBRO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	216.055
Número de Cotistas	9.275
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	251
Giro (% de cotas negociadas no mês)	4,6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 9.275 cotistas e um valor de mercado de R\$ 216,1 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 251 mil que representou um giro equivalente a 4,6% das cotas do Fundo.

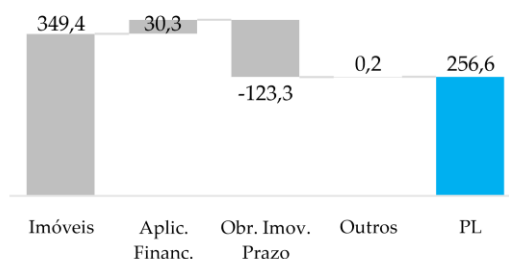


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 256,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 349,4 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 30,3 milhões, que incluem R\$ 27,4 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	349,4	12,97
Aplicações Financeiras	30,3	1,12
Obrigações Imóveis a Prazo	-123,3	-4,58
A Pagar / Receber	0,2	0,01
Patrimônio Líquido	256,6	9,52

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 123,3 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	111.302	90%
Total	-	-	123.302	-

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

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

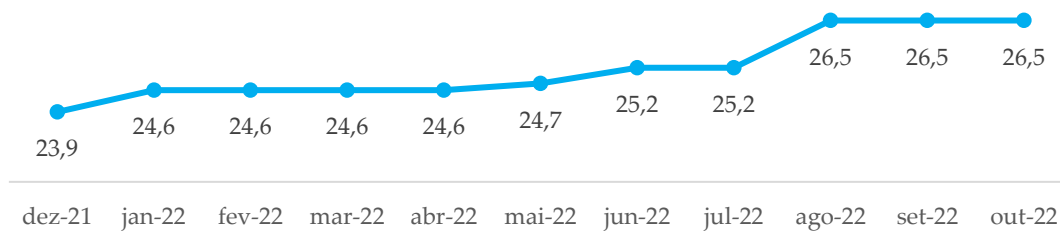
Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2022

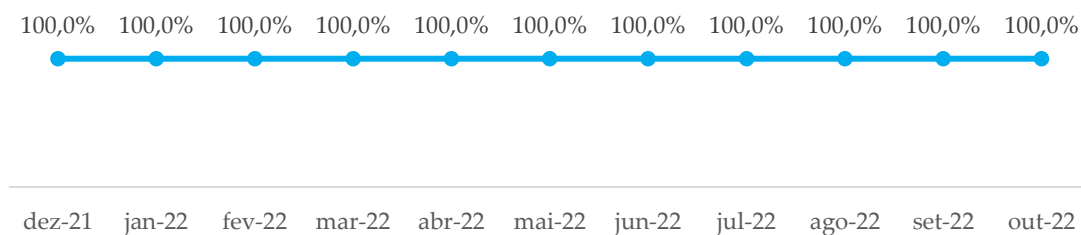
Indicadores Operacionais

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

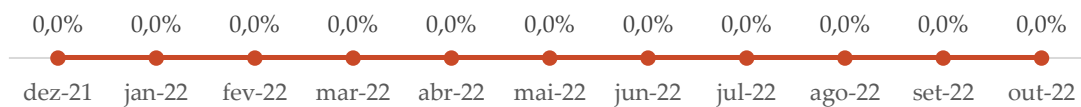
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

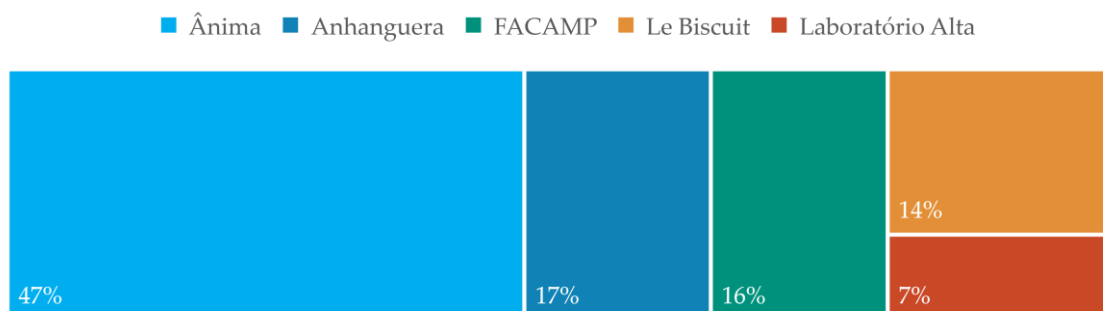
OUTUBRO 2022

Portfólio

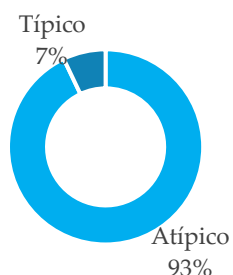
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

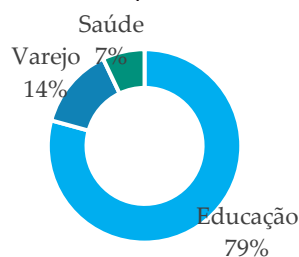
Locatário



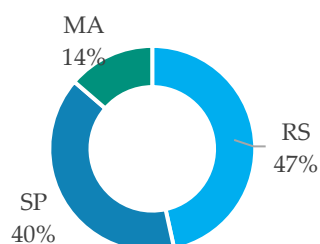
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

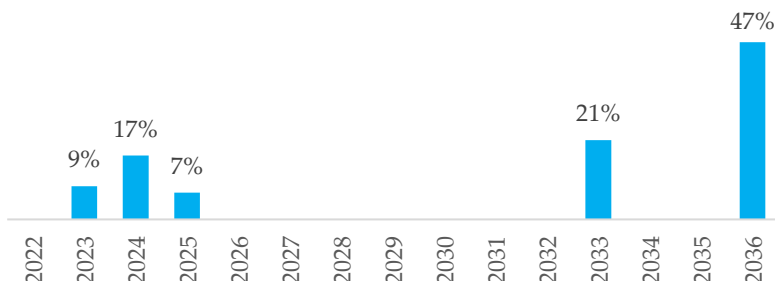
OUTUBRO 2022

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,2 anos e cerca de 68% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

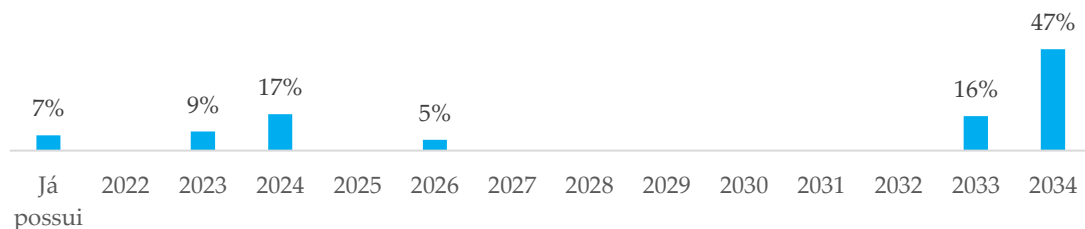
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

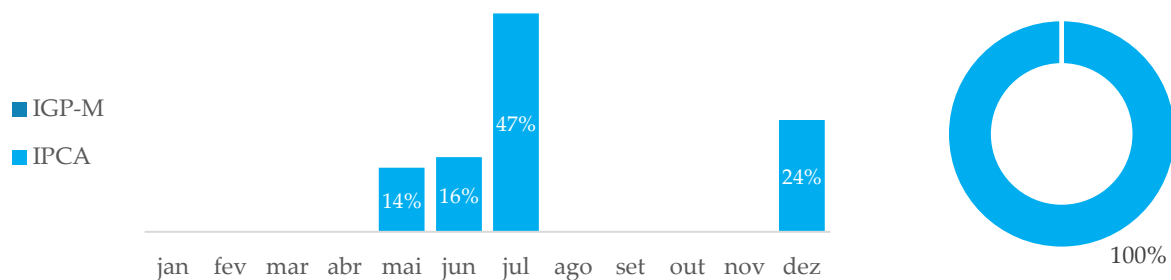
Ano de Vencimento do Contrato



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

OUTUBRO 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

OUTUBRO 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

OUTUBRO 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

OUTUBRO 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