



Vinci Imóveis Urbanos FII

VIUR11

DEZEMBRO 2021

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de dezembro de 2021.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

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 (30-12-21)**
R\$ 77,29
- **Valor Patrimonial da Cota (31-12-21)**
R\$ 96,79
- **Quantidade de Cotas**
2.694.622

- **Número de Cotistas (30-12-21)**
3.783

- **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

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

11,0

Em dezembro/21, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,71/cota, mais de 13% acima da estimativa feita no estudo de viabilidade da 1ª emissão do Fundo e que representa um *dividend yield* anualizado de 11,0% sobre a cota de mercado de fechamento de dezembro/21.

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

0,25

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2021 com cerca de R\$ 0,25/cota de resultado acumulado.

ESTIMATIVA MENSAL DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)³

0,67 - 0,70

De acordo com o [Relatório Mensal de Novembro/21](#), o time de gestão estima que as distribuições de rendimentos mensais até dezembro de 2022, inclusive, se situarão entre R\$ 0,67 e R\$ 0,70/cota.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021



Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O ano de 2021 termina deixando muitos desafios para o ano que se inicia. No Brasil, além das eleições presidenciais em 2022, existem dúvidas sobre o tamanho do ajuste monetário necessário para combater a inflação e seu impacto sobre o crescimento econômico. Já no plano internacional, o principal destaque é a iminente alta de juros do Banco Central norte-americano (Fed) e as implicações desse movimento para o resto do mundo.

Durante o ano de 2021, o Brasil removeu por completo os estímulos decorrentes da pandemia enquanto a maior parte dos países desenvolvidos ainda mantiveram algum tipo de estímulo monetário e/ou fiscal. Por essa razão, é esperado que o país tenha uma taxa de crescimento menor do que os seus pares em 2022. Com uma política fiscal e monetária contracionista em 2021, ilustrada por um possível superávit fiscal primário e uma taxa básica de juros que começou o ano em 2,0% e fechou o ano em 9,25%, não será surpresa que o crescimento da economia desacelere de quase 5% em 2021 para um crescimento entre 0% e 1% segundo o Relatório Focus do dia 31/12/2021.

Contudo, apesar desse impacto negativo no crescimento econômico, o remédio amargo do aperto monetário parece finalmente estar surtindo efeito sobre a expectativa de inflação para os próximos anos, segundo o Relatório Focus. Para 2022, após seguidos aumentos, a inflação projetada estabilizou em torno de 5%, limite superior da banda da meta de inflação e, para os anos seguintes, segue bem próxima do centro da meta de 3,5%. Como o Banco Central utiliza as projeções de mercado para a inflação como uma das fontes sobre necessidade de ajuste na taxa de juros básica da economia, a estabilidade recente nas expectativas de inflação torna mais provável o fim do ciclo de alta de juros em março, quando a taxa Selic deve atingir um patamar próximo de 12%.

No cenário global, dois fatos chamam a atenção: a preocupação com a nova variante Ômicron e a iminente alta de juros do Banco Central americano. Com relação ao cenário pandêmico, a nova cepa está causando uma nova onda de contaminação do coronavírus em diferentes países, porém os estudos ainda iniciais sobre esta variante mostram que apesar de mais transmissível, ela também é menos agressiva, fazendo com que o número de internações e mortes não tenham acompanhado o aumento expressivo do número de casos. Em relação à taxa de juros norte americana, finalmente o Fed reconheceu que a alta da inflação não é temporária, mas sim um problema a ser tratado. Nesse sentido, o Banco Central norte-americano se moveu mais agressivamente rumo ao aperto monetário, trazendo volatilidade aos mercados. A análise mais óbvia é que o aumento das taxas de juros deve gerar migração de capital de ativos de risco para renda fixa e aumentar o prêmio de risco exigido nos investimentos em geral. No entanto, a alta de juros pode ser vista como um sinal positivo sobre o cenário de crescimento forte da economia americana e não se refletir em um aumento relevante de aversão a risco.

E como se já não bastasse ingredientes para tornar o cenário bastante complexo, o Brasil enfrentará as eleições presidenciais em 2022. No momento, a eleição parece polarizada entre os dois pré-candidatos Lula e Bolsonaro. Contudo, apesar das pesquisas apontarem um favoritismo do Lula, ainda é cedo para ter certeza que algum candidato esteja efetivamente levando vantagem e a percepção desse evento pode mudar muito ao longo dos próximos meses, não necessariamente rumo a um quadro pior na visão do mercado.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

Como dito no início, 2022 será um ano de muitos desafios, mas não necessariamente esses desafios se traduzirão em uma performance negativa dos mercados.

Por fim, durante o mês de dezembro o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou uma forte valorização de 8,8%, recuperando boa parte da perda que acumulava no ano de 2021, fechando o ano com uma queda de 2,3%. Na nossa visão, essa não é uma mudança estrutural de fundamentos, mas sim um ajuste dos preços depois de uma queda exagerada dos preços dos FIIs nos meses anteriores, em especial, entre julho e novembro, quando o IFIX apresentou queda de 8,7%. Já o IBOV, índice de ações da B3, apresentou uma valorização mais tímida de 2,9% em dezembro, fechando o ano com uma queda de 11,9%.

Alteração do Índice de Correção do Contrato de Locação com o Grupo DASA no imóvel Laboratório Alta Vila Olímpia

Durante o mês de dezembro, o time de gestão negociou a alteração do índice do contrato de locação do imóvel Laboratório Alta Vila Olímpia, que antes era corrigido por IPG-M, para IPCA. Dessa forma, o aluguel da competência de dezembro/21, a ser pago em janeiro/22, será corrigido por IPCA que acumulou cerca de 10,7% no período de reajuste. Esta alteração traz maior previsibilidade sobre as receitas de locação do Fundo, dado que o IPCA vem se mostrando um índice de preços mais compatível com a inflação do país e com menor volatilidade que o IGPM.

Reavaliação dos ativos do Fundo

Conforme Comunicado ao Mercado de 30/12/2021, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Cushman & Wakefield, resultando em valor 1,94% (um vírgula noventa e quatro por cento) superior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza variação positiva de aproximadamente 2,53% (dois vírgula cinquenta e três por cento) no valor patrimonial da cota do Fundo de referência de 29/12/2021. Após a reavaliação dos ativos, a cotação de mercado na B3 do Fundo no fechamento do mês de dezembro/21 representa um desconto de 20,1% para o novo patrimônio líquido.

As versões finais dos laudos de avaliação serão disponibilizadas oportunamente no [site do Fundo](#).

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 1.653 mil, o equivalente a R\$ 0,61/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 1.951 mil, impactada negativamente pelo não recebimento do aluguel de um dos imóveis do Fundo que já foi regularizado em janeiro, e o resultado financeiro foi de R\$ -84 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 dezembro foi de R\$ 0,71/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 672 mil, equivalente a R\$ 0,25/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 21 (R\$ mil)	Dezembro 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	1.951	0,72	0,79	0,79
Resultado Financeiro	-84	-0,03	-0,01	-0,01
Receita Financeira	205	0,08	0,07	0,07
Despesa Financeira	-289	-0,11	-0,08	-0,08
Taxa de Administração	-193	-0,07	-0,07	-0,07
Administrador e Escriturador	-16	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-177	-0,07	-0,06	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-21	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Total	1.653	0,61	0,71	0,71
Rendimentos a serem distribuídos	1.913	0,71	0,67	0,67

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	933	0,35
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-261	-0,10
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	672	0,25

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



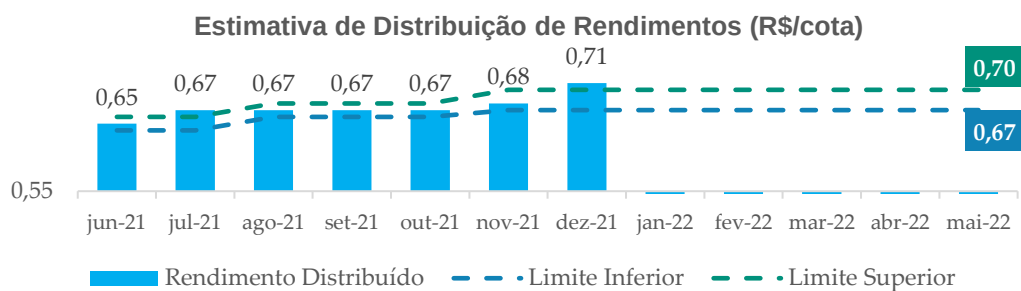
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

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

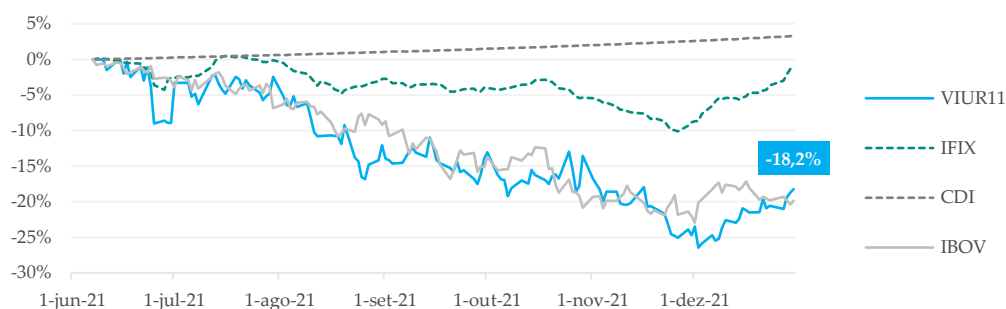
DEZEMBRO 2021

Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 21	Acumulado 2021	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	71,82	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	77,29	77,29	77,29
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	7,6%	-22,7%	-22,7%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	4,5%	4,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	8,6%	-18,2%	-18,2%
IFIX ³	8,8%	-0,8%	-0,8%
IBOVESPA ⁴	2,9%	-19,8%	-19,8%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	6,1%	-22,7%	-22,7%
Rendimentos e Outros	1,0%	4,5%	4,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	7,1%	-18,2%	-18,2%
CDI Líquido ⁶	0,6%	2,8%	2,8%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R\$ 77,29, o que equivale a uma variação de 7,6%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 8,6% no mês, o equivalente a 0,2 ponto percentual 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

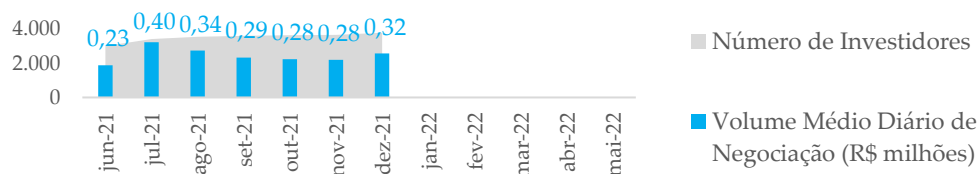
DEZEMBRO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	210.181
Número de Cotistas	3.783
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	321
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,4%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 3.783 cotistas e um valor de mercado de R\$ 210,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 321 mil que representou um giro equivalente a 3,4% das cotas do Fundo.

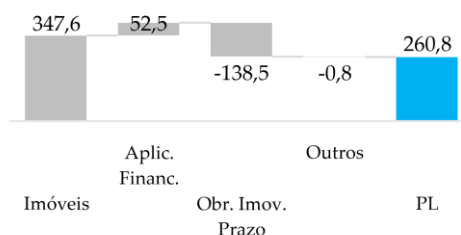


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 260,8 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 347,6 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 52,5 milhões, que incluem R\$ 44,6 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 7,9 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	347,6	129,0
Aplicações Financeiras	52,5	19,5
Obrigações Imóveis a Prazo	-138,5	-51,4
A Pagar / Receber	-0,8	-0,3
Patrimônio Líquido	260,8	96,8

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 138,5 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 7,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
FACAMP ¹	N/A	fev/22	7.500	5%
FACAMP ¹	N/A	jan/23	4.500	3%
CRI Ânima	IPCA+5,6% ³	mar/33	106.926	77%
CRI Grande Center	TR+9,1%	Set/26	19.534	14%
Total	-	-	138.460	-

¹ Parcelas retidas no âmbito da aquisição do imóvel FACAMP e serão pagas, sem correção monetária, mediante a conclusão de certas condições precedentes

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

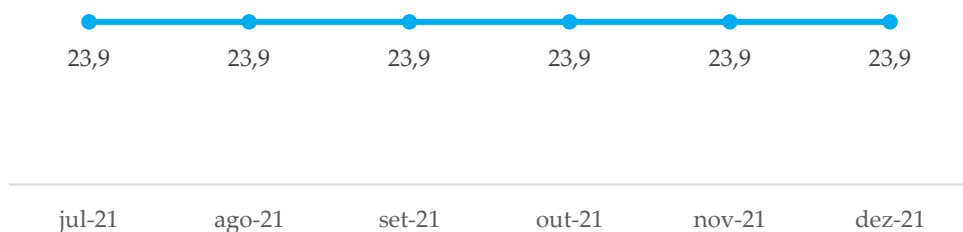
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

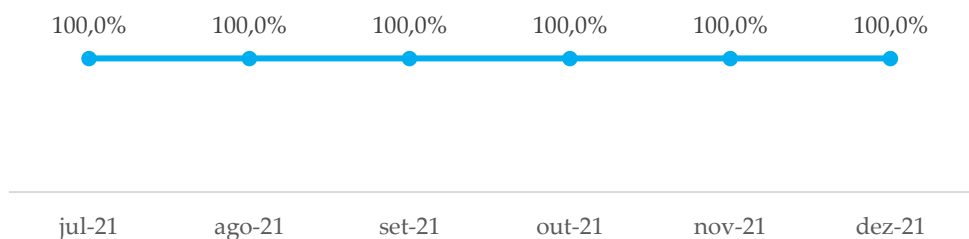
Indicadores Operacionais

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

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

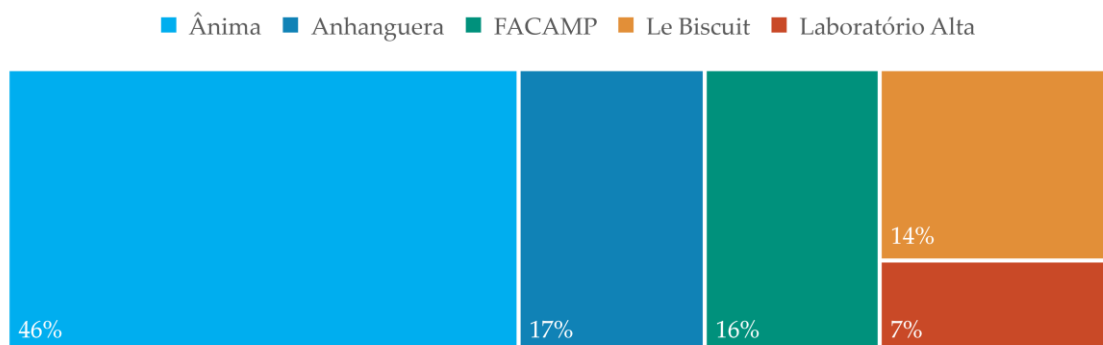
DEZEMBRO 2021

Portfólio

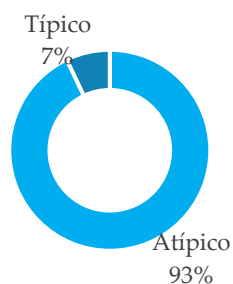
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

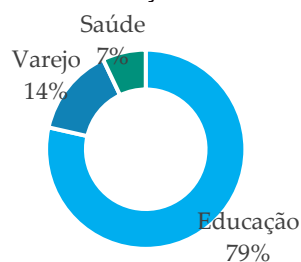
Locatário



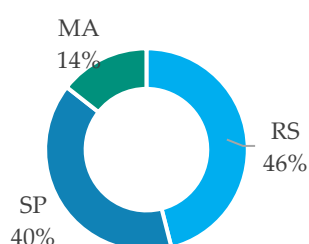
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

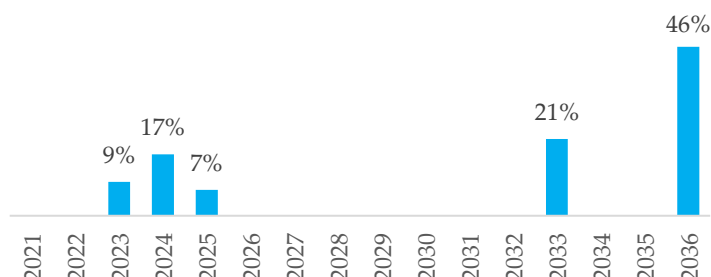
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 10,0 anos e cerca de 67% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

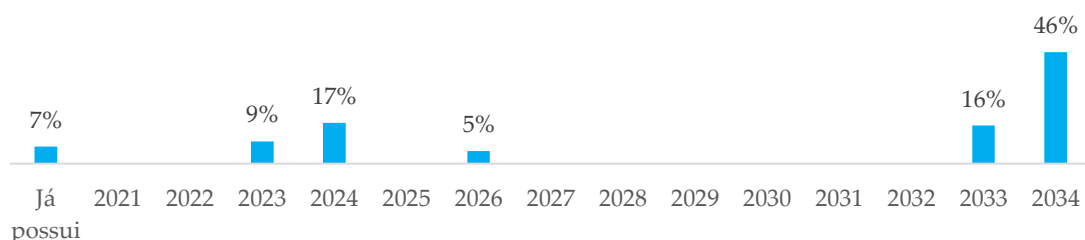
WAULT¹

Ano de Vencimento do Contrato

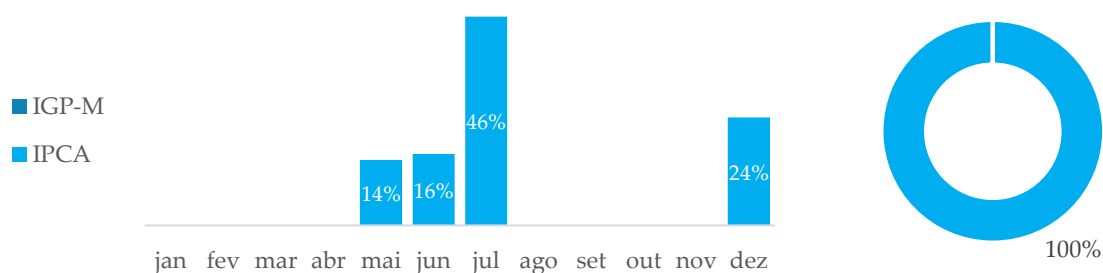
10,0
anos



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

DEZEMBRO 2021



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

DEZEMBRO 2021



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

DEZEMBRO 2021



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

DEZEMBRO 2021

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