



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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 janeiro de 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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 (31-01-22)**
R\$ 76,28
- **Valor Patrimonial da Cota (31-01-22)**
R\$ 96,60
- **Quantidade de Cotas**
2.694.622

- **Número de Cotistas (31-01-22)**
3.880

- **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%

Em janeiro/22, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,70/cota, topo do *range* da estimativa de rendimentos mais atualizada e 12% 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)

0,92

O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2022 com cerca de R\$ 0,92/cota de resultado acumulado.

ESTIMATIVA MENSAL DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

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

JANEIRO 2022



Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O ano de 2022 se inicia no Brasil com o contraste entre excelentes números fiscais entregues em 2021 e o temor de medidas populistas que podem comprometer o fiscal no futuro. De um lado, o superávit fiscal primário de +0,75% do PIB e a queda da dívida pública como proporção do PIB de 90% para 80% mostram que, do ponto de vista fiscal, o último ano foi surpreendentemente positivo. Contudo, o temor fiscal não sai da agenda com a expectativa de novas medidas do governo e emendas constitucionais permitindo corte de impostos sobre a gasolina, reajustes para funcionários públicos, entre outros.

Colocando em perspectiva, o Brasil ao longo de 2021 removeu completamente os estímulos monetário e fiscal que foram introduzidos ao longo da pandemia. Tomando como referência a taxa de juros nominal de um ano, descontada a inflação esperada pelo mercado para os próximos 12 meses, o Banco Central elevou a taxa de juros real de -1% no início do ano para perto de +7%. Com isso, devemos esperar um crescimento do PIB menor em 2022, com as previsões de mercado variando entre 0 e 1%. Por outro lado, com a retirada integral dos estímulos monetário e fiscal, o Brasil abre um horizonte de crescimento para os próximos anos, enquanto os demais países apenas agora iniciam essa jornada de normalização.

No caminho dessa normalização, o cenário internacional teve eventos marcantes ao longo de janeiro. Com uma inflação nos últimos 12 meses acima de 7% nos Estados Unidos, o Banco Central norte-americano (Fed) adotou comunicação mais agressiva para evitar perder o controle da situação inflacionária, surpreendendo o mercado com uma possível subida de juros mais forte do que era esperada anteriormente. Outro aspecto relevante do cenário internacional é o potencial conflito entre Rússia e Ucrânia, que pode afetar o preço de energia que já vinha sendo pressionado pelo crescimento forte global. Só no mês de janeiro, por exemplo, o aumento no custo do barril de petróleo foi de quase 20%, já superando a marca de US\$ 90 no início de fevereiro. O potencial impacto no Brasil seria de uma pressão adicional de inflação “importada”.

Por fim, durante o mês de janeiro o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, apresentou uma queda de -1,0%, sendo marcado, no início do mês, por um cenário de ajuste de preços, principalmente nos fundos de tijolo, depois da forte valorização em dezembro de 2021 e, no final do mês, pela decisão do Colegiado da CVM referente ao FII Maxi Renda (MXRF) que, apesar do efeito suspensivo concedido e possibilidade de reconsideração do Colegiado, trouxe volatilidade e alguma insegurança aos investidores. Já o IBOV, índice de ações da B3, que em dezembro de 2021 havia apresentado uma valorização mais tímida do que o IFIX, encerrou o primeiro mês de 2022 subindo 7,0%.

Reajustes de Aluguel

No mês de janeiro/22 o Fundo recebeu o aluguel dos imóveis Laboratório Alta Vila Olímpia e Anhanguera Campinas que passaram por reajuste por IPCA na competência de dezembro/21. O aluguel destes imóveis somados representam cerca de 26% da receita imobiliária do Fundo e contribuíram para um incremento de 2,6% no aluguel/m² médio do Fundo.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2022

Performance do Fundo

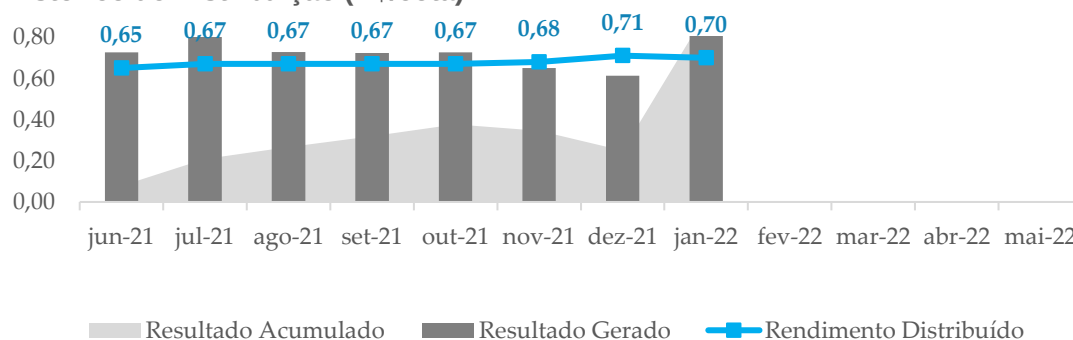
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 3.688 mil, o equivalente a R\$ 1,37/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 3.742 mil e foi positivamente impactada pelo recebimento antecipado do aluguel dos imóveis locados para o grupo Ânima Educação e pelo recebimento do aluguel da Le Biscuit da competência de dezembro/21. O resultado financeiro foi de R\$ 194 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 janeiro foi de R\$ 0,70/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 2.474 mil, equivalente a R\$ 0,92/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 22 (R\$ mil)	Janeiro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	3.742	1,39	1,39	0,87
Resultado Financeiro	194	0,07	0,00	0,00
Receita Financeira	486	0,18	0,18	0,08
Despesa Financeira	-292	-0,11	-0,11	-0,08
Taxa de Administração	-221	-0,08	-0,07	-0,07
Administrador e Escriturador	-19	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-203	-0,08	-0,08	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-27	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Total	3.688	1,37	1,37	0,79
Rendimentos a serem distribuídos	1.886	0,70	0,70	0,68

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	672	0,25
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	1.801	0,67
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.474	0,92

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



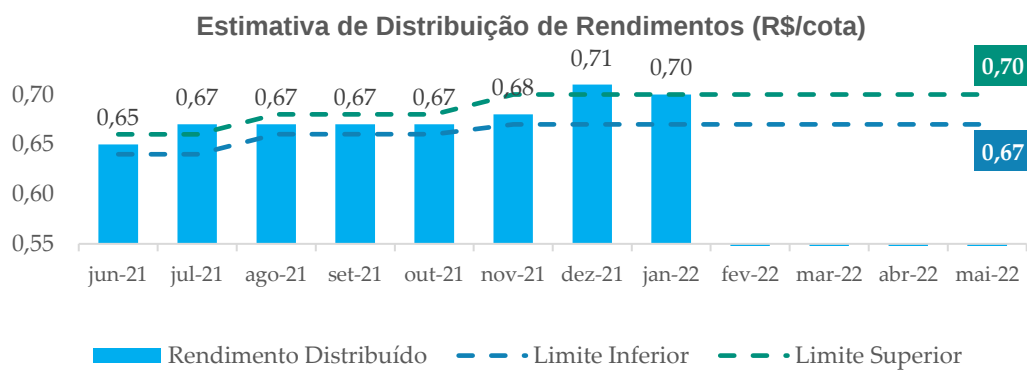
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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

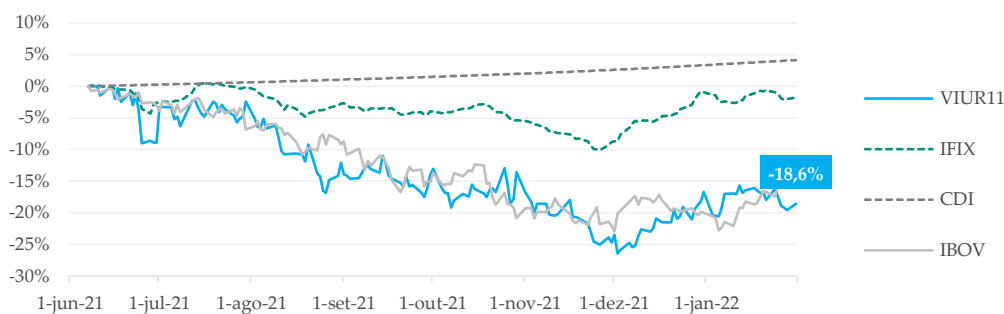
JANEIRO 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	77,29	77,29	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	76,28	76,28	76,28
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-1,3%	-1,3%	-23,7%
Rendimentos e Outros ²	0,9%	0,9%	5,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,4%	-0,4%	-18,6%
IFIX ³	-1,0%	-1,0%	-1,8%
IBOVESPA ⁴	7,0%	7,0%	-14,2%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-1,3%	-1,3%	-23,7%
Rendimentos e Outros	0,9%	0,9%	5,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-0,4%	-0,4%	-18,6%
CDI Líquido ⁶	0,7%	0,7%	3,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliada na B3 a R\$ 76,28, o que equivale a uma variação de -1,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -0,4% no mês, o equivalente a 0,6 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

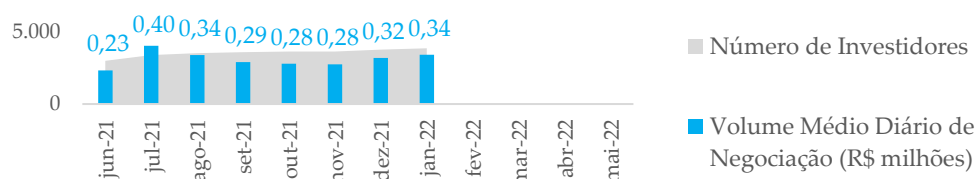
JANEIRO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	207.432
Número de Cotistas	3.880
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	344
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,5%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de janeiro com 3.880 cotistas e um valor de mercado de R\$ 207,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 344 mil que representou um giro equivalente a 3,5% das cotas do Fundo.

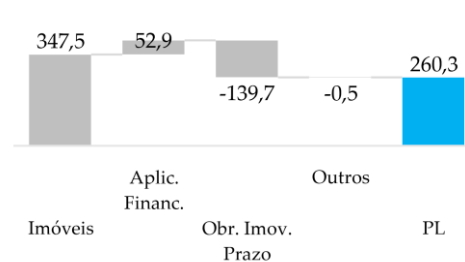


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 260,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 347,5 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 52,9 milhões, que incluem R\$ 48,1 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 4,8 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	347,5	129,0
Aplicações Financeiras	52,9	19,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-139,7	-51,8
A Pagar / Receber	-0,5	-0,2
Patrimônio Líquido	260,3	96,6

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 139,7 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 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	108.024	77%
CRI Grande Center	TR+9,1%	Set/26	19.669	14%
Total	-	-	139.693	-

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

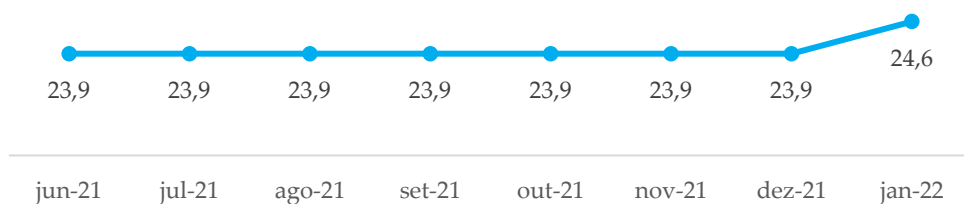
Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 2022

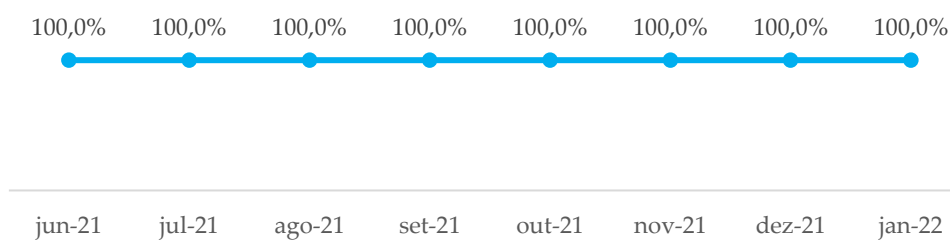
Indicadores Operacionais

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

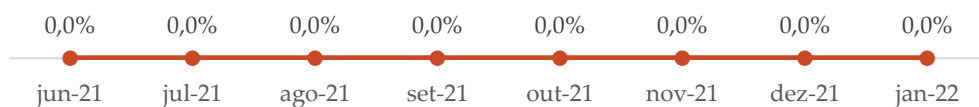
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

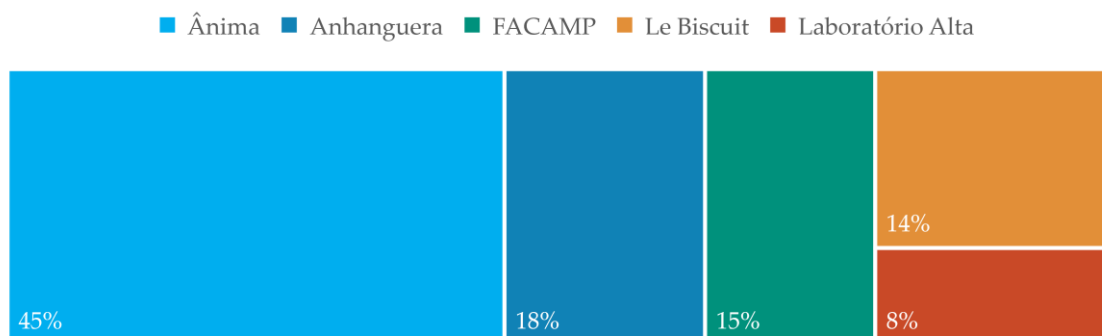
JANEIRO 2022

Portfólio

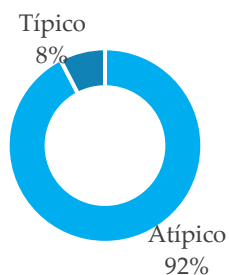
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

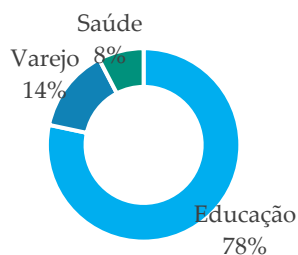
Locatário



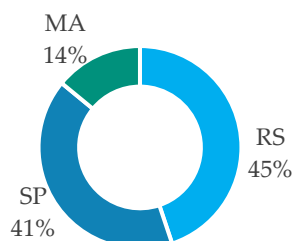
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

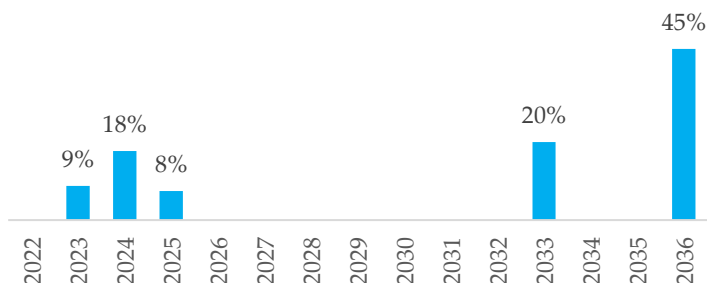
JANEIRO 2022

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,7 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

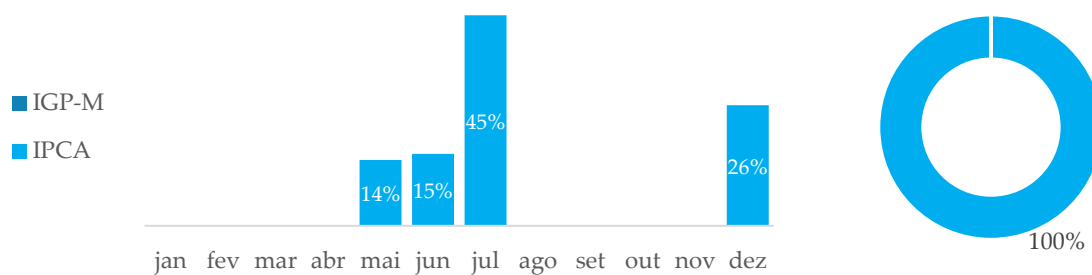
Ano de Vencimento do Contrato



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](#).

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JANEIRO 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

JANEIRO 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

JANEIRO 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

JANEIRO 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