



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

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 (30-12-21)**
R\$ 93,82
- **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)

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

[XXXXXXXXXXXXX]

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

Em negociação recente, o time de gestão optou por alterar o índice do contrato de locação do imóvel Laboratório Alta Vila Olímpia, que antes era corrigido por IPG-M e agora passará a ser corrigido por IPCA. Esta alteração tem o intuito de trazer 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.

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.

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

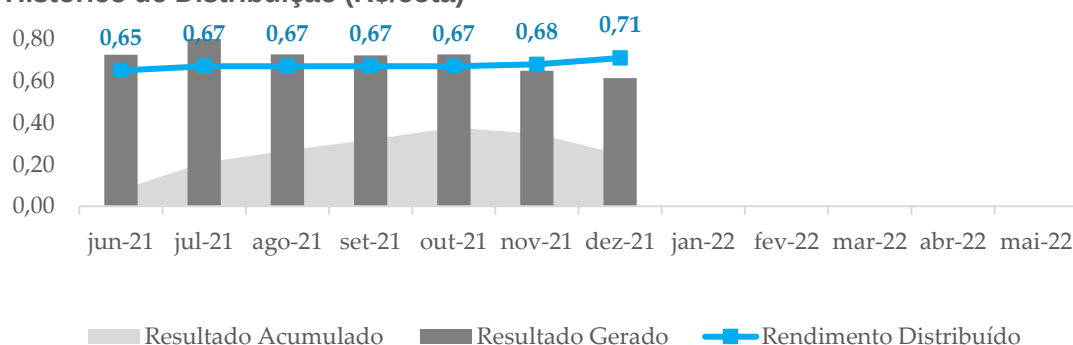
Resultado e Distribuição de Rendimentos

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 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)



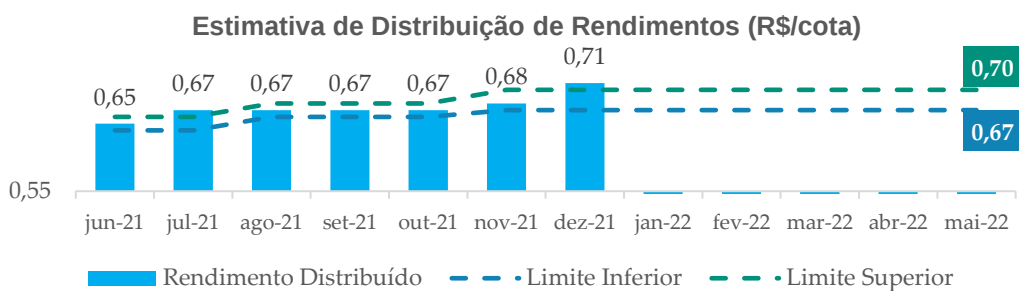
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

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

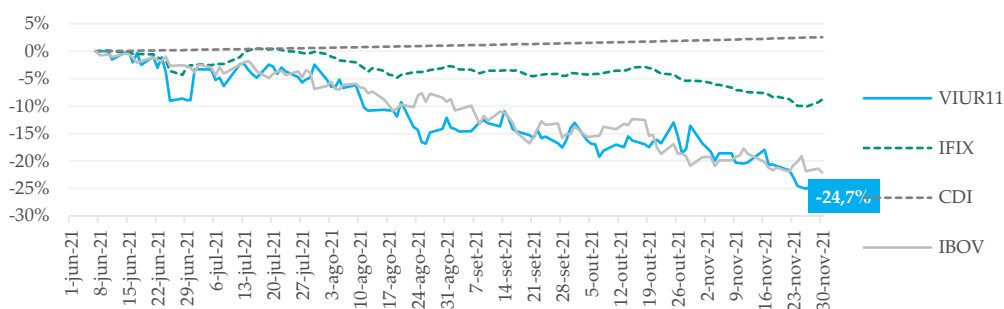
DEZEMBRO 2021

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

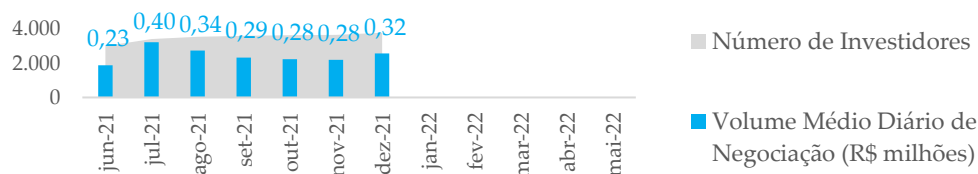
DEZEMBRO 2021

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 de B3 e Fundi

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.

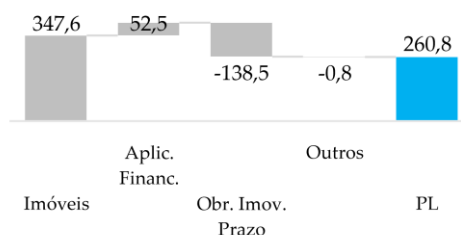


Carteira do Fundo

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	N/A	fev/22	7.500	5%
FACAMP	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	-

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

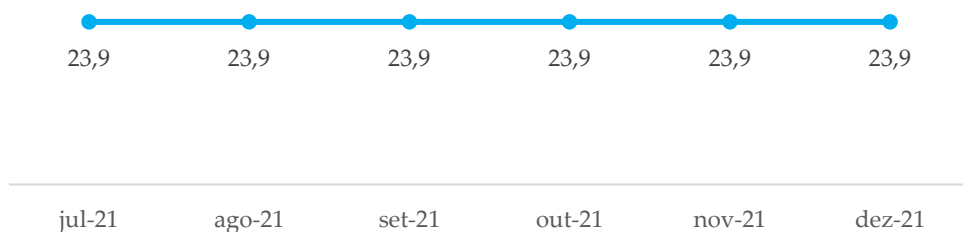
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2021

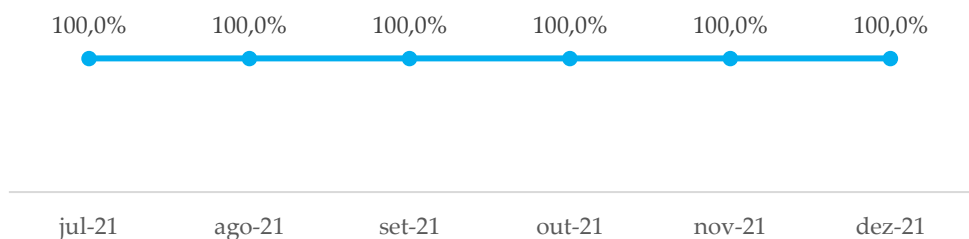
Indicadores Operacionais

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

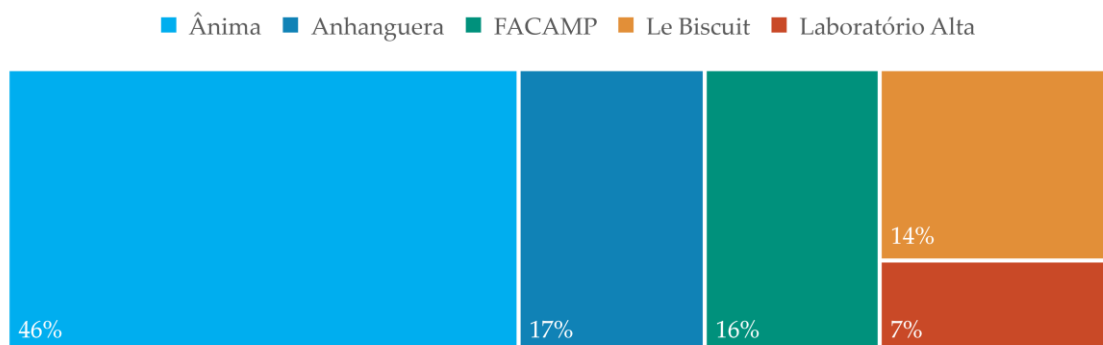
DEZEMBRO 2021

Portfólio

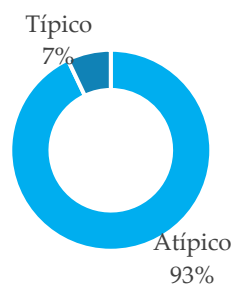
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

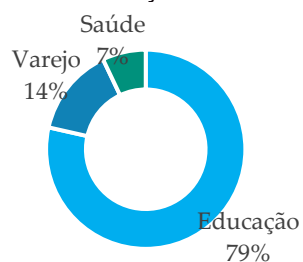
Locatário



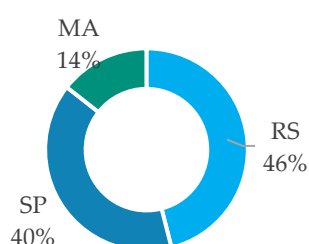
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

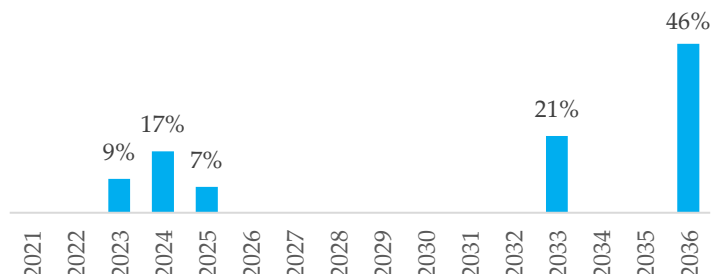
DEZEMBRO 2021

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.

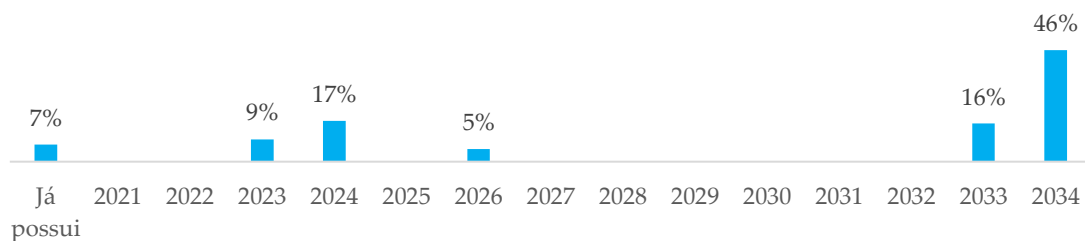
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

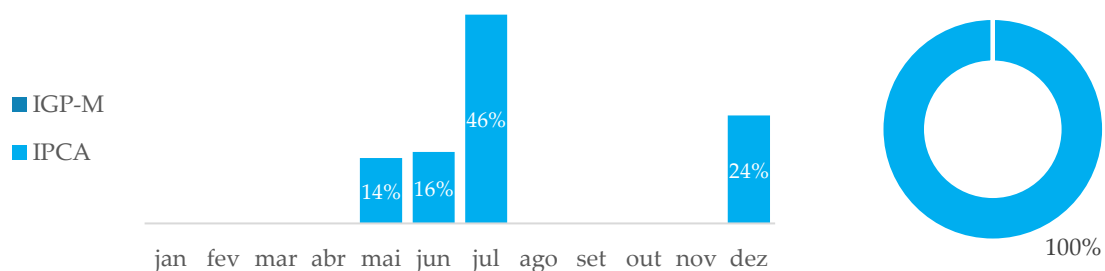
Ano de Vencimento do Contrato



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