



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro de 2021.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 (30-11-21)**
R\$ 71,82
- **Valor Patrimonial da Cota (30-11-21)**
R\$ 94,97
- **Quantidade de Cotas**
2.694.622

▪ Número de Cotistas (30-11-21)

3.655

▪ 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

11,4% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)

Em novembro/21, o Fundo anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,68/cota, mais de 8,5% acima da estimativa feita no estudo de viabilidade da 1ª emissão do Fundo e que representa um *dividend yield* anualizado de 11,4% sobre a cota de mercado de fechamento de novembro/21.

0,35 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2021 com cerca de R\$ 0,35/cota de resultado acumulado.

0,67 - 0,70 NOVA ESTIMATIVA DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

Neste relatório, o time de gestão revisou a estimativa de distribuições de rendimentos mensais, que deverão se situar entre R\$ 0,67 e R\$ 0,70/cota até dezembro de 2022, inclusive³.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

No Brasil, o mês de novembro foi marcado pelos debates que envolvem a política fiscal e que já começam a se misturar com o debate eleitoral. No âmbito fiscal, após a forte deterioração das expectativas com a proposta de alteração do Teto de Gastos, as negociações para aprovação ainda não se encerraram e, conseqüentemente, o receio de novas deteriorações fiscais permanece. Isso ocorre pelas alterações ocorridas na proposta ao longo do mês de novembro, que foram na linha de flexibilizar o limite de gastos do governo. Ao mesmo tempo, o debate eleitoral no Brasil se consolidou com a confirmação de mais dois nomes como pré-candidatos ao pleito. Apesar de estarmos bastante distantes da eleição, essa movimentação antecipada gera algumas conseqüências imediatas, como maior dificuldade de aprovação de reformas no congresso.

Além das incertezas fiscais e políticas, em novembro caminhamos para o terceiro mês consecutivo de inflação com variação mensal acima de 1%, reforçando que em 2022 o tema da inflação ainda deverá seguir presente. Esses fatores tiram a liberdade do Banco Central de diminuir o ritmo de alta de juros nas próximas reuniões, o que deve impactar o componente cíclico da economia, especialmente o consumo de bens mais dependentes de crédito. No entanto, o componente não cíclico da economia e que possui relação com a pandemia deve amortecer os impactos negativos da taxa de juros mais alta, limitando a desaceleração do PIB do ano que vem. Ainda, no início de dezembro tivemos a divulgação do PIB do terceiro trimestre, que apresentou queda de 0,1% após queda de 0,4% no trimestre anterior, caracterizando uma recessão técnica e trazendo mais um ingrediente sobre a discussão de crescimento da economia brasileira para 2022.

No cenário internacional, ao final do mês, as incertezas que envolvem uma nova variante do coronavírus ligaram o alerta para uma possível nova onda de infecções mesmo com a vacinação avançada em vários países, o que teve impactos relevantes nos mercados. Apesar dos dados ainda inconclusivos, a eficácia das vacinas para as variantes que surgiram até agora e as doses de reforço que já vem sendo aplicadas em países desenvolvidos e vários emergentes reforçam as suspeitas de que a nova variante não deverá representar um retrocesso no cenário pandêmico.

Em função desse cenário, o IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, sofreu queda expressiva de 3,6% no mês, enquanto o IBOV, índice de ações da B3, teve uma desvalorização de 1,5% no mesmo período.

Aumento da Estimativa de Distribuição de Rendimentos

Desde seu início, o Fundo vem apresentando resultados sólidos, com um portfólio composto por 6 imóveis de qualidade, altamente aderentes à estratégia do Fundo e estratégicos para a operação de seus inquilinos. O Fundo ainda conta com contratos de locação com um prazo médio elevado de 10,1 anos, com cerca de 93% de sua receita de locação atrelada a contratos atípicos e 76% relacionada a contratos de locação pactuados há menos de 6 meses, que conferem ainda mais resiliência ao resultado do Fundo.

Na opinião do time de gestão, essas características aliadas ao resultado de R\$ 0,35/cota, acumulado desde o IPO do Fundo, contribuirão para a manutenção da boa performance apresentada até o momento. Dessa forma, o time de gestão optou por elevar a estimativa de resultado distribuído que se situava entre R\$ 0,66 e R\$ 0,68/cota para R\$ 0,67 e R\$ 0,70/cota, passando a vigorar até dezembro/22, inclusive. **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

NOVEMBRO 2021

Performance do Fundo

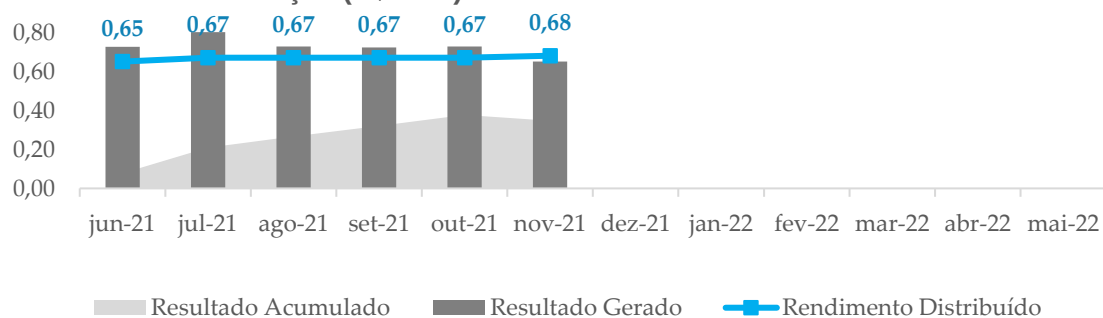
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 1.751 mil, o equivalente a R\$ 0,65/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.284 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -276 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 novembro foi de R\$ 0,68/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 933 mil, equivalente a R\$ 0,35/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 21 (R\$ mil)	Novembro 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.284	0,85	0,80	0,80
Resultado Financeiro	-276	-0,10	-0,00	-0,00
Receita Financeira	9	0,00	0,07	0,07
Despesa Financeira	-285	-0,11	-0,07	-0,07
Taxa de Administração	-194	-0,07	-0,06	-0,06
Administrador e Escriturador	-16	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-178	-0,07	-0,06	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-63	-0,02	-0,01	-0,01
Resultado Total	1.751	0,65	0,73	0,73
Rendimentos a serem distribuídos	1.832	0,68	0,67	0,67

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	1.014	0,38
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-82	-0,03
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	933	0,35

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

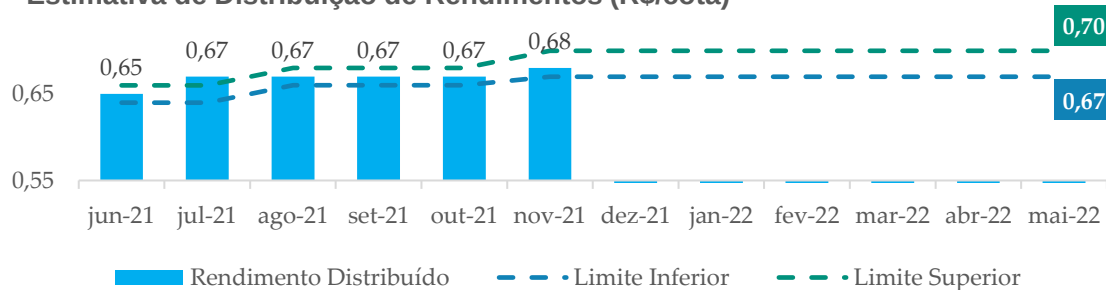
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

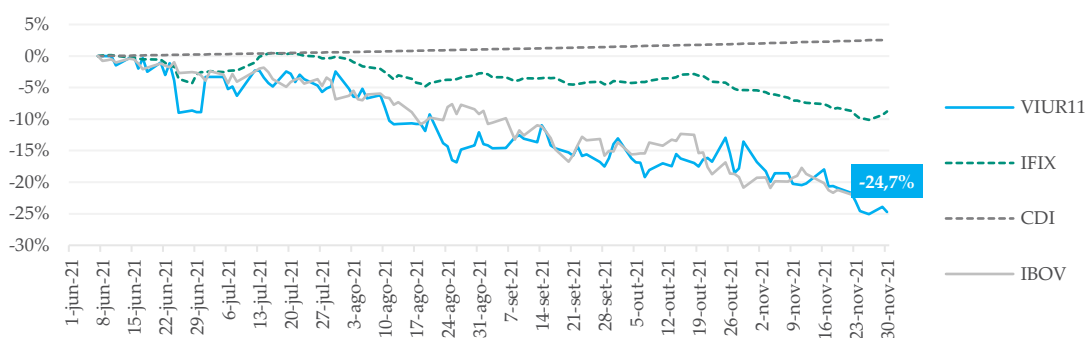
NOVEMBRO 2021

Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 21	Acumulado 2021	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	83,22	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	71,82	71,82	71,82
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-13,7%	-28,2%	-28,2%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	3,5%	3,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-12,9%	-24,7%	-24,7%
IFIX ³	-3,6%	-8,8%	-8,8%
IBOVESPA ⁴	-1,5%	-22,1%	-22,1%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-13,7%	-28,2%	-28,2%
Rendimentos e Outros	0,8%	3,5%	3,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-12,9%	-24,7%	-24,7%
CDI Líquido ⁶	0,5%	2,2%	2,2%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro avaliada na B3 a R\$ 71,82, o que equivale a uma variação de -13,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -12,9% no mês, o equivalente a 9,2 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

NOVEMBRO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	195.360
Número de Cotistas	3.655
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	275
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de novembro com 3.655 cotistas e um valor de mercado de R\$ 195,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 275 mil que representou um giro equivalente a 2,7% das cotas do Fundo.

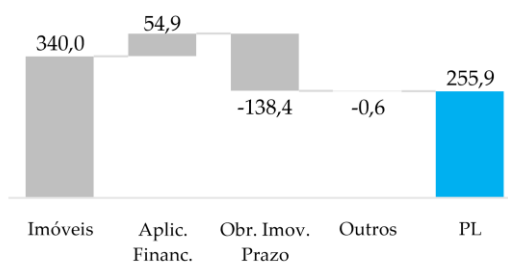


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 255,9 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 340,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 54,9 milhões, que incluem R\$ 46,2 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 8,7 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	340,0	126,2
Aplicações Financeiras	54,9	20,4
Obrigações Imóveis a Prazo	-138,4	-51,4
A Pagar / Receber	-0,6	-0,2
Patrimônio Líquido	255,9	95,0

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 124,7 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	105.498	76%
CRI Grande Center	TR+9,1%	Set/26	20.908	15%
Total	-	-	138.406	-

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

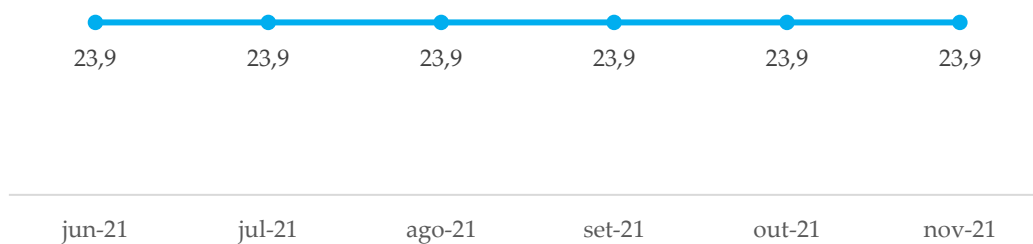
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

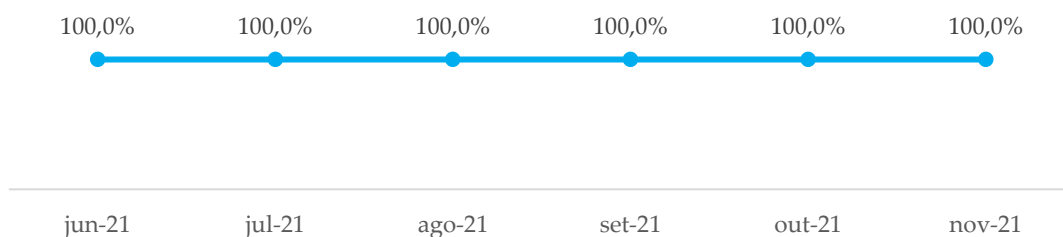
Indicadores Operacionais

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

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

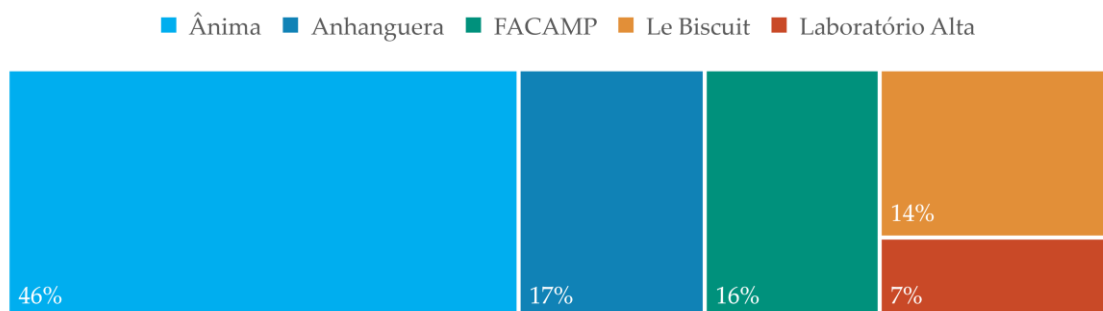
NOVEMBRO 2021

Portfólio

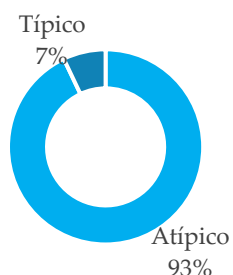
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

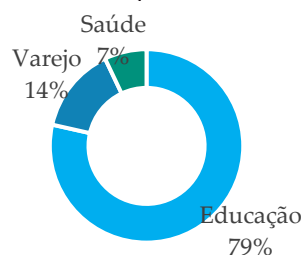
Locatário



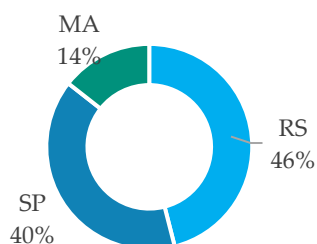
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2021

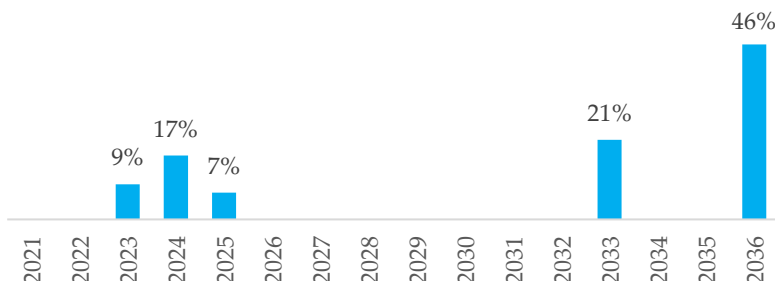
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 10,1 anos e cerca de 67% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

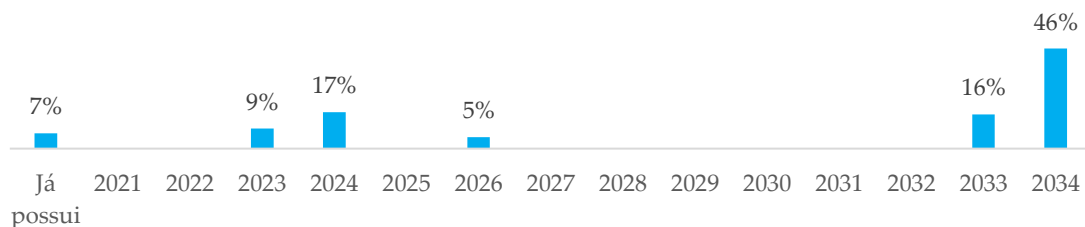
WAULT¹

Ano de Vencimento do Contrato

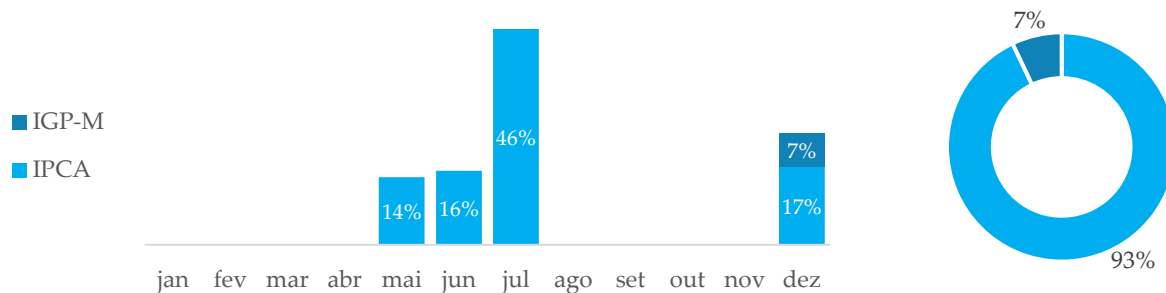
10,1
anos



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](#).

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 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