

Vinci Imóveis Urbanos FII

VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 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 (30-07-21)**
R\$ 96,19
- **Valor Patrimonial da Cota (30-07-21)**
R\$ 96,67
- **Quantidade de Cotas**
2.694.622

- **Número de Cotistas (30-07-21)**
3.411

- **Taxa de Administração²**

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que excede R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que excede 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

8,4%

Em julho/21, o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,80/cota e anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,67/cota, mais de 7% acima da estimativa feita do estudo de viabilidade da 1ª emissão do Fundo.

RETORNO TOTAL NO MÊS

7,1%

No mês de julho, a cota do Fundo apresentou um retorno total de 7,1%, mês, equivalente a 4,6 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês.

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

0,21

O Fundo encerrou o mês de julho de 2021 com cerca de R\$ 0,21/cota de resultado acumulado.

1 Valor da cota ex rendimentos

2 Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

Comentários do Gestor

Perspectivas de Desempenho do Portfólio

No mês de julho de 2021, o Fundo gerou um resultado equivalente a R\$ 0,80/cota e anunciou a distribuição de um rendimento equivalente a R\$ 0,67/cota. Este resultado é fruto da qualidade do portfólio adquirido, da estrutura utilizada na aquisição dos ativos e da velocidade de alocação dos recursos captados no âmbito da 1^a emissão do Fundo, bem como da cobrança proporcional de juros do período da securitização relacionada à aquisição dos ativos locados para a Ânima. Este resultado permitiu que o Fundo finalizasse seu segundo mês operacional com um resultado acumulado não distribuído de R\$ 0,21/cota, que poderá ser utilizado no futuro, trazendo maior proteção e previsibilidade à distribuição de resultado do Fundo.

Além disso, o portfólio, composto por 6 imóveis de qualidade e altamente aderentes à estratégia do Fundo, está distribuído em 3 diferentes estados, locado para 5 empresas de bom risco de crédito e que atuam em 3 segmentos prioritários do Fundo (varejo, saúde e educação). O Fundo ainda conta com contratos de locação com um prazo médio de 10,4 anos e cerca de 93% de sua receita de locação atrelada à contratos atípicos e 76% atrelada à contratos de locação pactuados a menos de 6 meses atrás, que conferem ainda mais resiliência ao resultado do Fundo.

Avaliando o resultado já apresentado pelo Fundo até então e a capacidade de geração de resultado recorrente, o time de gestão optou por elevar a estimativa de resultado distribuído até maio de 2022, inclusive, que se situava entre R\$ 0,64 e R\$ 0,66/cota para R\$ 0,66 e R\$ 0,68/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

JULHO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 2.158 mil, o equivalente a R\$ 0,80/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.309 mil. O resultado financeiro foi de R\$ 73 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos e da cobrança proporcional dos juros do CRI da aquisição dos ativos locados para Ânima, que gerou um efeito positivo no resultado do Fundo deste mês. A distribuição de rendimentos referente ao mês de julho foi de R\$ 0,67/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 562 mil, equivalente a R\$ 0,21/cota.

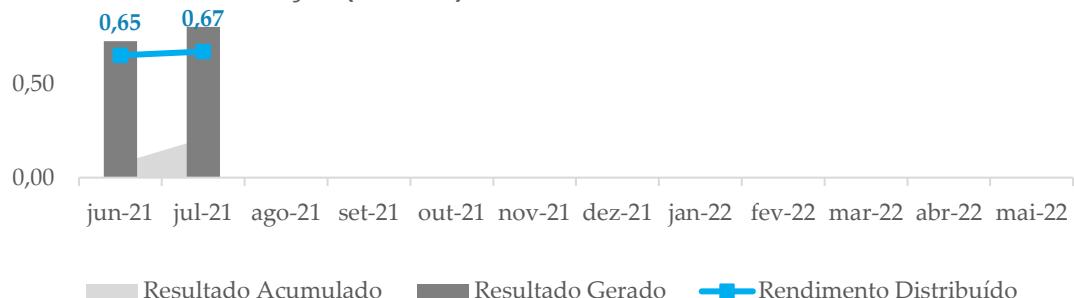
Resultado do Fundo	Julho 21 (R\$ mil)	Julho 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.309	0,86	0,72	0,72
Resultado Financeiro	73	0,03	0,09	0,09
Receita Financeira	119	0,04	0,10	0,10
Despesa Financeira	-45	-0,02	-0,01	-0,01
Taxa de Administração	-205	-0,08	-0,04	-0,04
Administrador e Escriturador	-17	-0,01	-0,00	-0,00
Gestor	-188	-0,07	-0,04	-0,04
Outras Receitas/Despesas	-19	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Recorrente Total	2.158	0,80	0,76	0,76
Resultado Total	2.158	0,80	0,76	0,76
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,67	0,66	0,66
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	210	0,08		
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	353	0,13		
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	562	0,21		

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

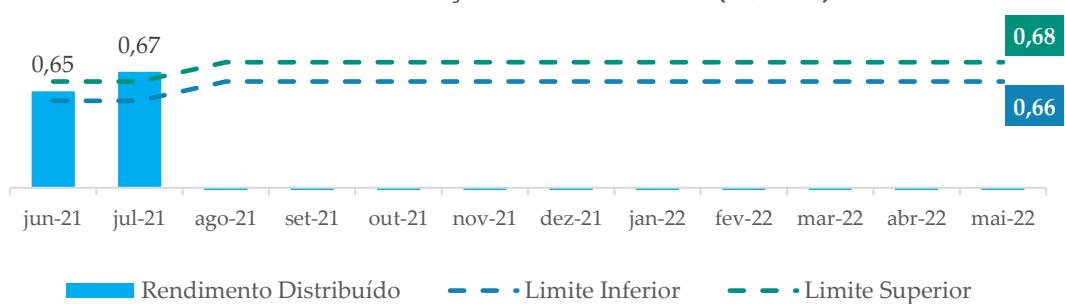
Histórico de Distribuição (R\$/cota) VIUR11



Estimativa de Rendimentos

O time de gestão reavaliou a estimativa de distribuição de rendimentos, aumentando os limites inferior e superior em R\$ 0,02/cota, desta forma, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até 31/05/2022 passe a se situar entre R\$ 0,66 e R\$ 0,68/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

JULHO 2021

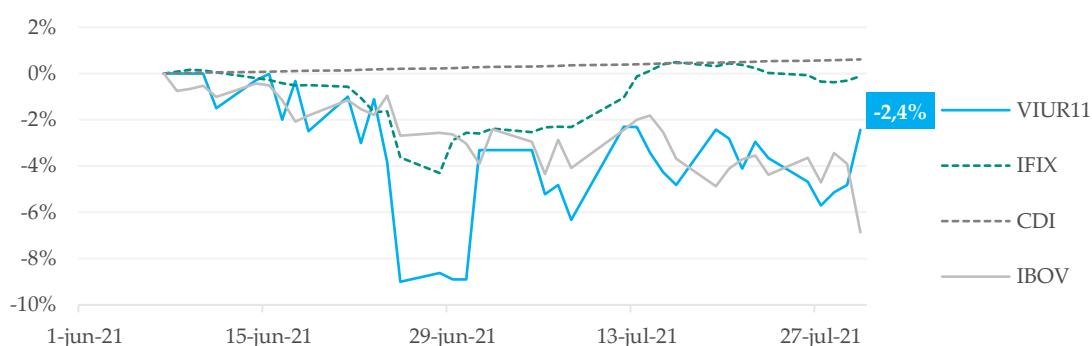
Rentabilidade

Rentabilidade	Julho 21	Acumulado 2021	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	90,45	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	96,19	96,19	96,19
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	6,3%	-3,8%	-3,8%
Rendimentos e Outros ²	0,7%	1,4%	1,4%
Rentabilidade Bruta do Fundo			
IFIX ³	2,5%	-0,1%	-0,1%
IBOVESPA ⁴	-3,9%	-6,9%	-6,9%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	5,1%	-3,8%	-3,8%
Rendimentos e Outros	0,7%	1,4%	1,4%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵			
CDI Líquido ⁶	0,3%	0,5%	0,5%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 96,19, o que equivale a uma variação de 6,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 7,1% no mês, o equivalente a 4,6 pontos percentuais acima do retorno do IFIX no mês. **A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.**

Rentabilidade Bruta do Fundo



Fonte: Bloomberg

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 negociação 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

JULHO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Julho 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	259.196
Número de Cotistas	3.411
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	405
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 3.411 cotistas e um valor de mercado de R\$ 259,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 405 mil que representou um giro equivalente a 3,3% das cotas do Fundo.

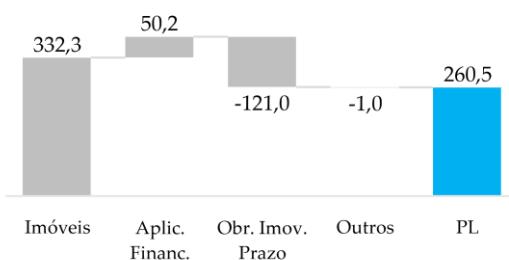


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 260,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 332,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 50,2 milhões, que incluem R\$ 41,1 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 9,1 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 121,0 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 100 milhões dizem respeito a operação estruturada de CRI, R\$ 8,5 milhões referente a uma parcela retida, ambos no âmbito da aquisição dos imóveis locados à Ánima. R\$ 12 milhões são referentes às parcelas a prazo da aquisição do imóvel FACAMP e R\$ 500 mil por conta de uma parcela retida da aquisição do imóvel Anhanguera Campinas.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	332,3	123,3
Aplicações Financeiras	50,2	18,6
Obrigações Imóveis a Prazo	-121,0	-44,9
A Pagar / Receber	-1,0	-0,4
Patrimônio Líquido	260,5	96,7



Fonte: Administrador

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

Indicadores Operacionais

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

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

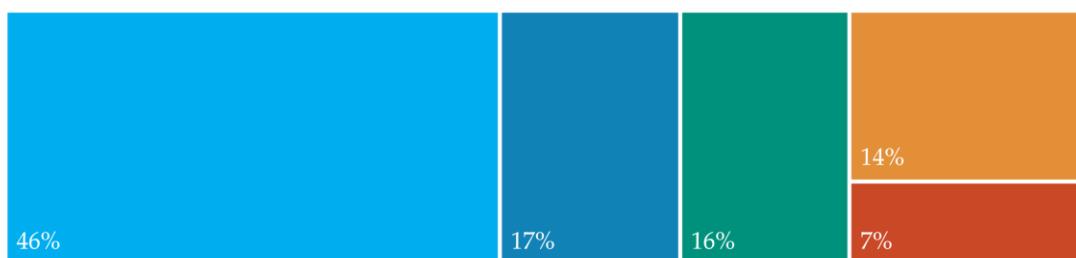
Portfólio

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

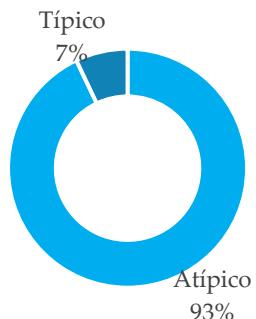
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

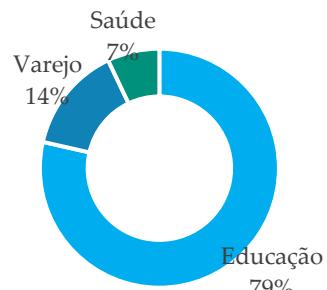
■ Ânima ■ Anhanguera ■ FACAMP ■ Le Biscuit ■ Laboratório Alta



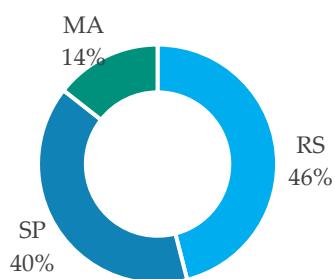
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021

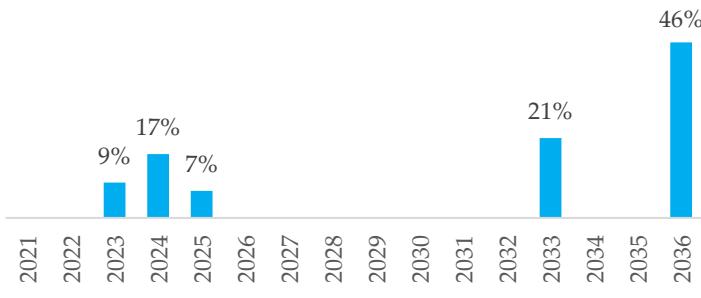
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 10,4 anos e cerca de 67% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

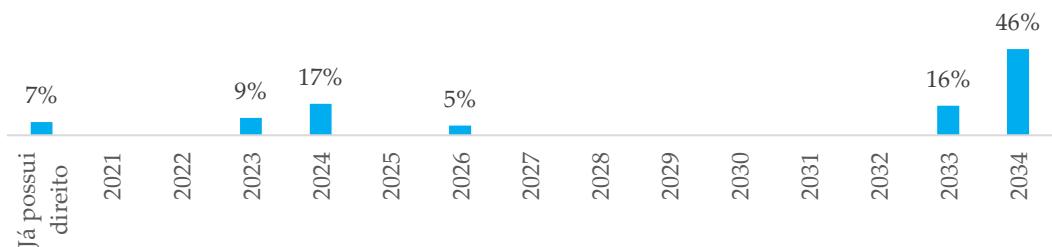
WAULT¹



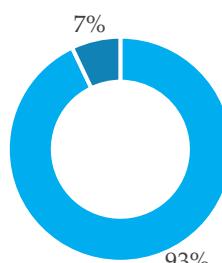
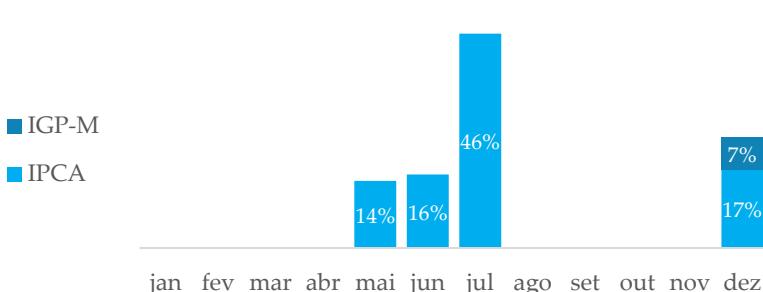
Ano de Vencimento do Contrato



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](#).

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JULHO 2021



Rio Grande do Sul – 2 Imóveis

Ânima Porto Alegre

Rua Orfanotrofio, 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

JULHO 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

JULHO 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

Laboratório Alta Vila Olímpia

Rua Grande, 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

JULHO 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
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo
55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jd. Paulistano - 01452-000

Recife
55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York
1 646 559 8000
780 Third Avenue, 25th Floor
10017