



Vinci Imóveis Urbanos FII VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2021.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 (30-09-21)**
R\$ 83,51
- **Valor Patrimonial da Cota (30-09-21)**
R\$ 95,87
- **Quantidade de Cotas**
2.694.622

- **Número de Cotistas (30-09-21)**
3.613

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
9,6%

Em setembro/21, o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,72/cota e anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,67/cota, mais de 7% acima da estimativa feita no estudo de viabilidade da 1ª emissão do Fundo.

RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)
0,32

O Fundo encerrou o mês de setembro de 2021 com cerca de R\$ 0,32/cota de resultado acumulado.

ESTIMATIVA MENSAL DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)
0,66 - 0,68

De acordo com o [Relatório Mensal de Julho/21](#), o time de gestão estima que as distribuições de rendimentos mensais até maio de 2022, inclusive, se situarão entre R\$ 0,66 e R\$ 0,68/cota³.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

³ 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

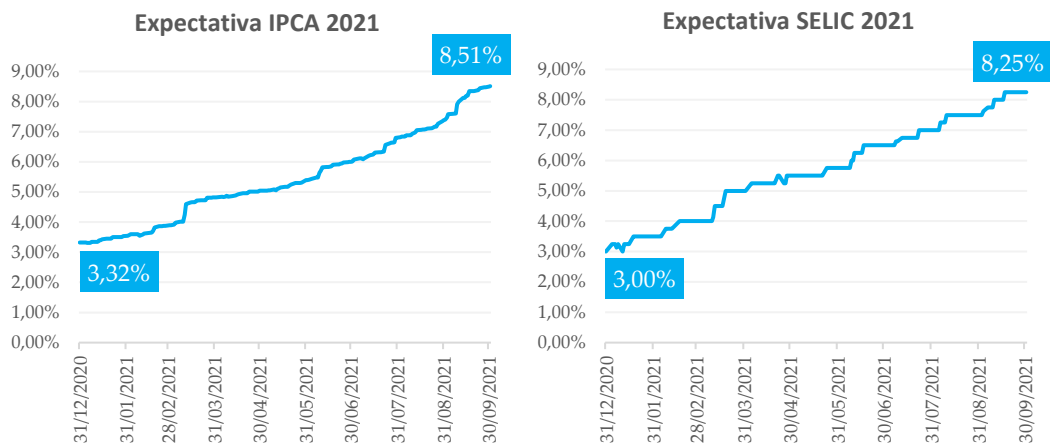
SETEMBRO 2021

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

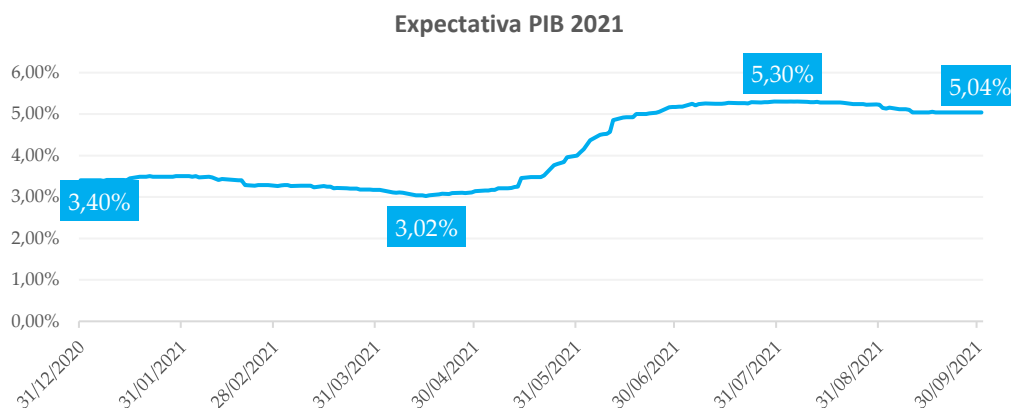
No cenário macroeconômico local, setembro foi mais um mês marcado pelo aumento de aversão ao risco, se refletindo nos principais índices de mercado. O IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, sofreu queda de 1,2% no mês, enquanto o IBOV, índice de ações da B3, teve uma desvalorização ainda mais expressiva de 6,6% no mesmo período.

Chegamos ao fim do terceiro trimestre do ano de 2021 e podemos afirmar que o cenário macroeconômico ao longo do ano não correspondeu às expectativas que o mercado tinha ao final do ano de 2020. Para ilustrar essa mudança no panorama, os três gráficos abaixo mostram como as expectativas de mercado divulgadas no relatório Focus foram sendo alteradas longo do ano. No caso da inflação, por exemplo, a expectativa para o IPCA de 2021 era de 3,32% em 31/12/2020, e de acordo com o último relatório Focus, de 01/10/2021, a expectativa de IPCA para o ano de 2021 já estava em 8,51%. É possível verificar nos gráficos abaixo que as expectativas de taxa Selic e do PIB também foram sendo alteradas ao longo do ano. Independente do viés positivo ou negativo das alterações, o fato das expectativas não estarem se concretizando ilustram a volatilidade e incerteza que impactaram o mercado de forma relevante neste ano de 2021.

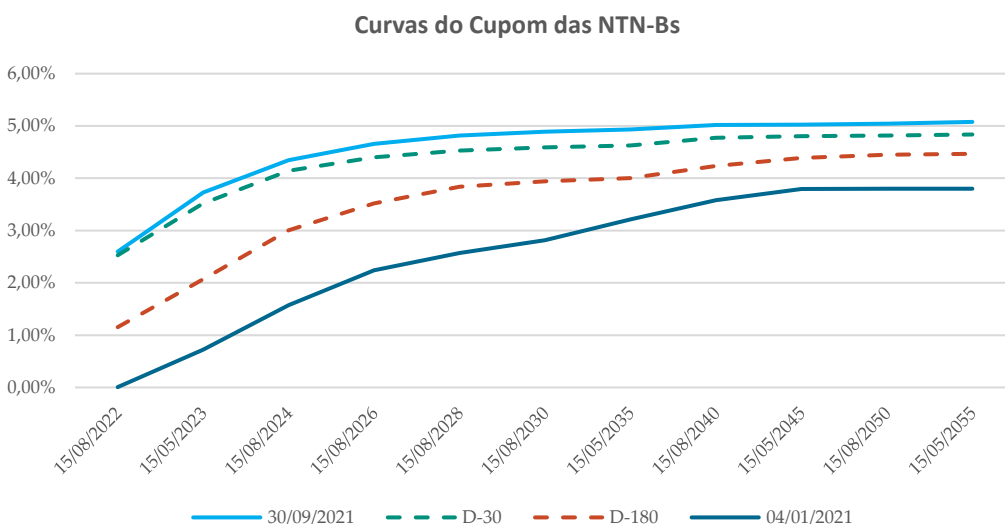


Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11 Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021



Diante do cenário de maiores incertezas em função da inflação mais forte, aliado a fatores como risco fiscal e aproximação das eleições de 2022, vimos ao longo do ano um significativo aumento nos prêmios de risco nas curvas de juros longas, que são ilustradas no gráfico abaixo. Acreditamos que as curvas longas são a melhor referência para precificação do valor intrínseco de ativos de risco, como os fundos imobiliários.



Em termos de recuperação econômica, serviços e comércio continuam se beneficiando do aumento do nível de mobilidade ocasionado pela melhora gradual da pandemia do COVID-19 e redução das medidas restritivas, enquanto a indústria foi negativamente impactada por escassez de matérias-primas e custos de energia elevados.¹

¹ Fonte: IPEA

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 1.949 mil, o equivalente a R\$ 0,72/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.284 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -110 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 setembro 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\$ 861 mil, equivalente a R\$ 0,32/cota.

Resultado do Fundo	Setembro 21 (R\$ mil)	Setembro 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.284	0,85	0,79	0,79
Resultado Financeiro	-110	-0,04	0,03	0,03
Receita Financeira	168	0,06	0,08	0,08
Despesa Financeira	-278	-0,10	-0,06	-0,06
Taxa de Administração	-216	-0,08	-0,06	-0,06
Administrador e Escriturador	-18	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-198	-0,07	-0,05	-0,05
Outras Receitas/Despesas	-9	-0,00	-0,01	-0,01
Resultado Recorrente Total	1.949	0,72	0,74	0,74
Resultado Não Recorrente	-	-	-	-
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.949	0,72	0,74	0,74
Rendimentos a serem distribuídos	1.805	0,67	0,67	0,67

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	718	0,27
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	143	0,05
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	861	0,32

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

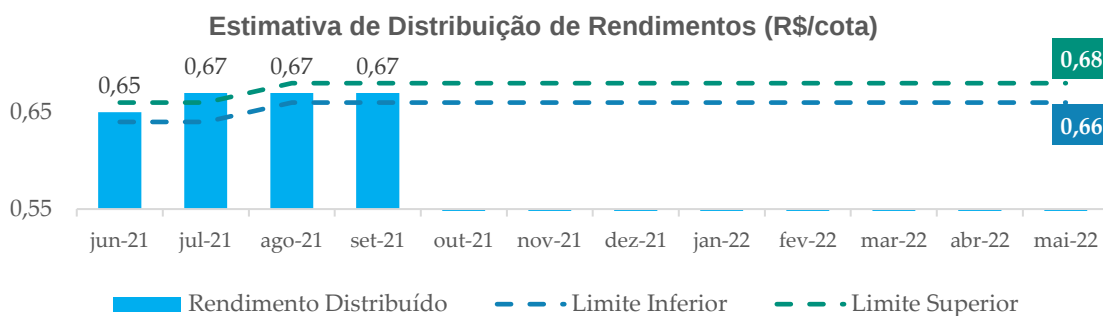
SETEMBRO 2021

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VIUR11



Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no dia 30/06/2021, estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até 31/05/2022 se situe 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.**



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

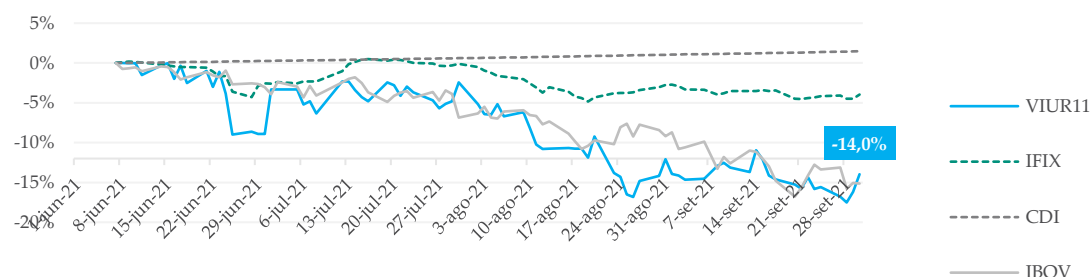
Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 21	Acumulado 2021	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	86,01	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	83,51	83,51	83,51
Rentabilidade Bruta			
Varição Bruta da Cota	-2,9%	-16,5%	-16,5%
Rendimentos e Outros ²	0,8%	2,5%	2,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-2,1%	-14,0%	-14,0%
IFIX ³	-1,2%	-4,0%	-4,0%
IBOVESPA ⁴	-6,6%	-15,1%	-15,1%
Rentabilidade Líquida			
Varição Líquida da Cota	-2,9%	-16,5%	-16,5%
Rendimentos e Outros	0,8%	2,5%	2,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-2,1%	-14,0%	-14,0%
CDI Líquido ⁶	0,4%	1,3%	1,3%

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 83,51, o que equivale a uma variação de -2,9%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -2,1% no mês, o equivalente a 0,9 ponto percentual abaixo 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 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

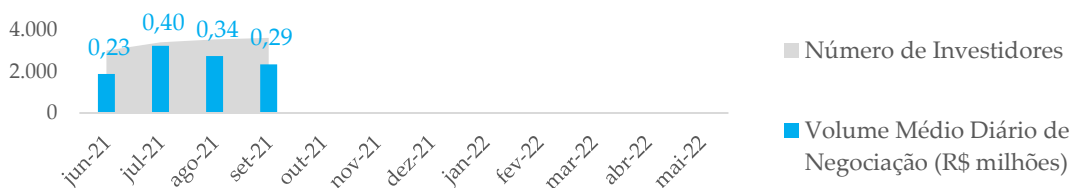
SETEMBRO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	225.028
Número de Cotistas	3.613
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	292
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,7%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 3.613 cotistas e um valor de mercado de R\$ 225,0 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 292 mil que representou um giro equivalente a 2,7% das cotas do Fundo.



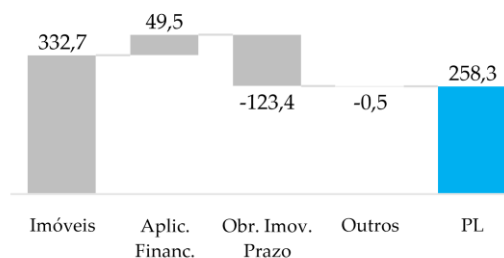
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 258,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 332,7 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 49,5 milhões, que incluem R\$ 40,1 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 9,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

O Fundo possui ainda R\$ 123,4 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 16,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	332,7	123,5
Aplicações Financeiras	49,5	18,4
Obrigações Imóveis a Prazo	-123,4	-45,8
A Pagar / Receber	-0,5	-0,2
Patrimônio Líquido	258,3	95,9

Fonte: Administrador



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

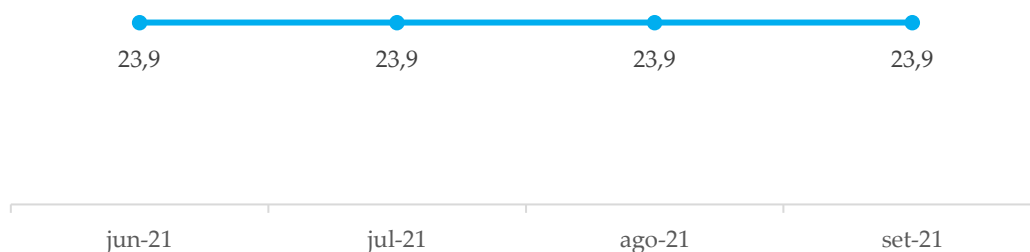
Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 2021

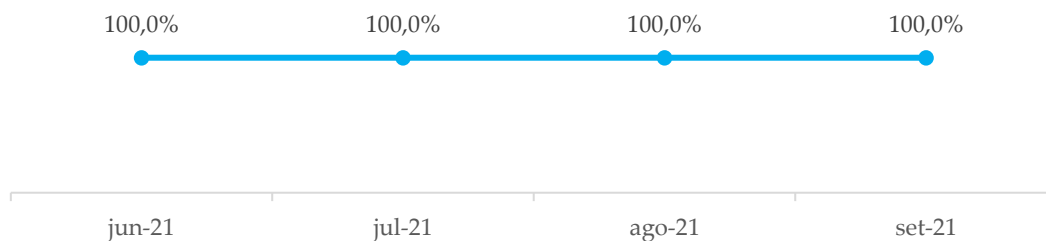
Indicadores Operacionais

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

Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

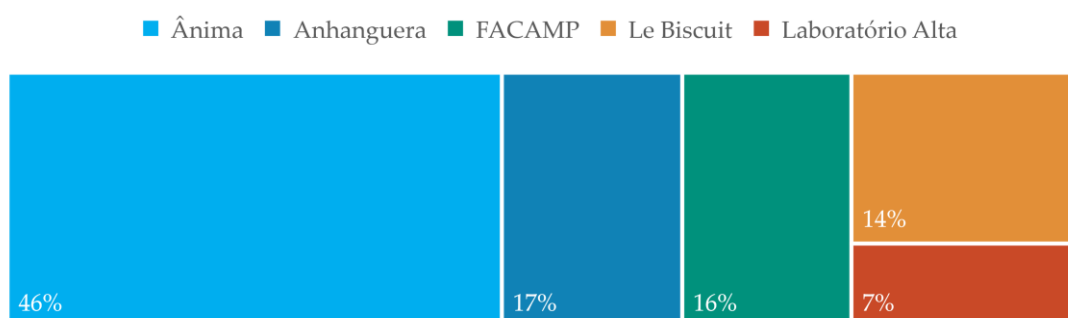
SETEMBRO 2021

Portfólio

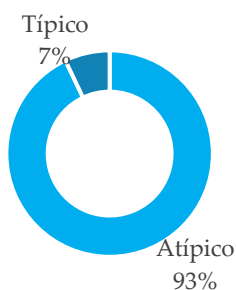
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

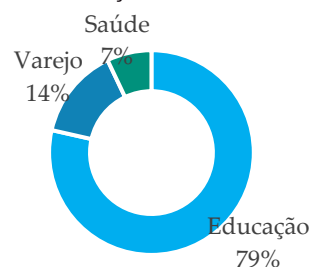
Locatário



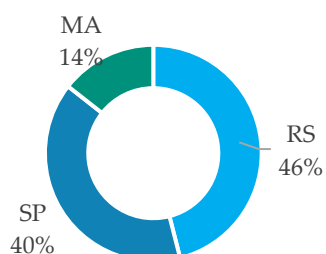
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11 Relatório de Desempenho Mensal

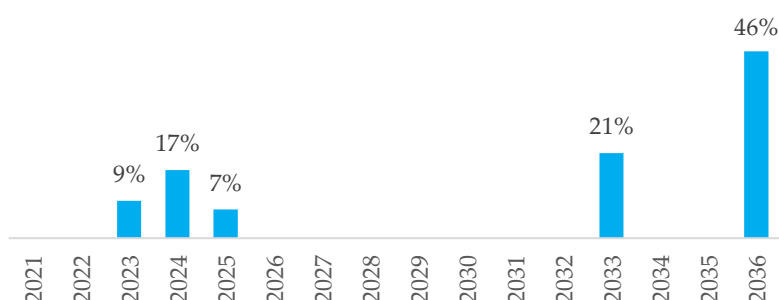
SETEMBRO 2021

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

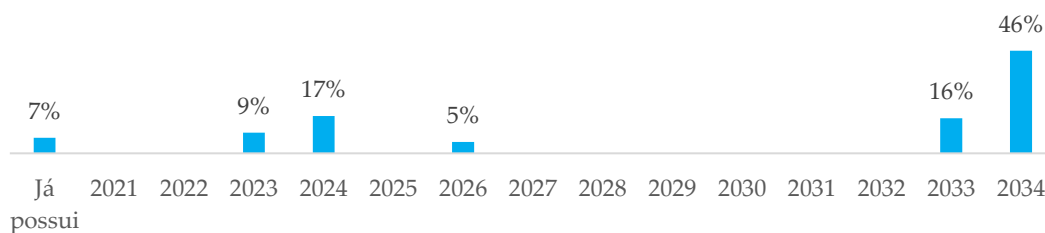
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

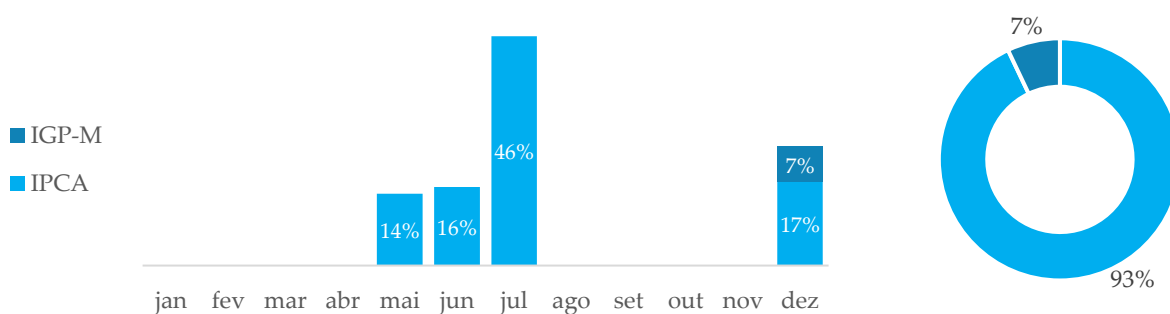
Ano de Vencimento do Contrato



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

SETEMBRO 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

SETEMBRO 2021



São Paulo – 3 Imóveis

Anhanguera Campinas

Rua Luis Otavio, 1.313, Taquaral, Campinas – SP



Área Construída	15.770 m²
% 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 m²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	100%
Locatário(s)	FACAMP
Segmento	Educação
Tipo de Contrato	Atípico

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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

SETEMBRO 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