



# Vinci Imóveis Urbanos FII

## VIUR11

OUTUBRO 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 outubro de 2021.

# Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 Cota<sup>1</sup> (29-10-21)**  
R\$ 83,22
- **Valor Patrimonial da Cota (29-10-21)**  
R\$ 95,50
- **Quantidade de Cotas**  
2.694.622

- **Número de Cotistas (29-10-21)**  
3.647

- **Taxa de Administração<sup>2</sup>**

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

**9,7%**

Em outubro/21, o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,73/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)

**0,38**

O Fundo encerrou o mês de outubro de 2021 com cerca de R\$ 0,38/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/cota.

# Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

### Comentários do Gestor

#### Cenário Macroeconômico

A política fiscal foi o centro do debate econômico no Brasil em outubro. A proposta de mudança no teto de gastos do governo deixou abalada a percepção da situação fiscal com forte impacto na credibilidade do país. Apesar de uma proposta em si de impactos moderados, a sinalização foi muito mal recebida pelos mercados, sendo a maior preocupação a abertura de precedente e possíveis impactos adicionais para os próximos anos. Em resposta, foi observada uma abertura relevante dos prêmios de juros refletindo este maior risco fiscal, o que teve contribuição direta no valor dos ativos. O IFIX, índice de fundos imobiliários da B3, sofreu nova queda de 1,5% no mês, enquanto o IBOV, índice de ações da B3, teve uma desvalorização ainda mais expressiva de 6,7% no mesmo período.

Outro assunto que teve bastante atenção no Brasil no mês de outubro foi a inflação, que continua sem dar sinais de arrefecimento. Ao longo do mês, primeiramente houve a divulgação do IPCA de setembro de 1,16% e depois a divulgação do IPCA-15 de outubro, que é uma prévia da inflação para o mês, de 1,20%, superando as expectativas de mercado e elevando as expectativas de inflação para 2021, que saíram de 8,51% no início de outubro para 9,17% no último Boletim Focus do Banco Central do mesmo mês. Também foram observadas elevações nas expectativas de inflação para os anos de 2022 e até 2023, contribuindo para uma aceleração por parte do Banco Central no movimento de alta da taxa de juros pelo BC, que aumentou a taxa SELIC em 150 pontos base na reunião do COPOM no mês de outubro e já sinalizou a expectativa de novo aumento de novos 150 pontos base em dezembro. Com isso, a taxa básica de juros chegaria a um patamar de 9,25% no final de 2021, podendo este movimento continuar em 2022. Essa alta terá custos e já impacta as expectativas de crescimento do Brasil em 2022, que de acordo com o relatório Focus é de 1,20%, bem abaixo das expectativas das principais economias do mundo.

Por outro lado, um assunto que parece cada vez mais superado e que vem saindo dos holofotes dos noticiários é o cenário sanitário relacionado à pandemia. O país apresentou grande avanço na vacinação e os números de casos e óbitos já refletem essa melhor situação. Hoje contamos com mais de 50% da população já imunizada com 2 doses e pelo menos 75% vacinada com pelo menos uma dose, superando países como Estados Unidos e Reino Unido. Com isso, estados e municípios já deram início ao movimento de diminuição das restrições ainda existentes, como uso de máscaras em locais abertos e realização de eventos, apontando para este afrouxamento das medidas de restrição.

# Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

### Performance do Fundo

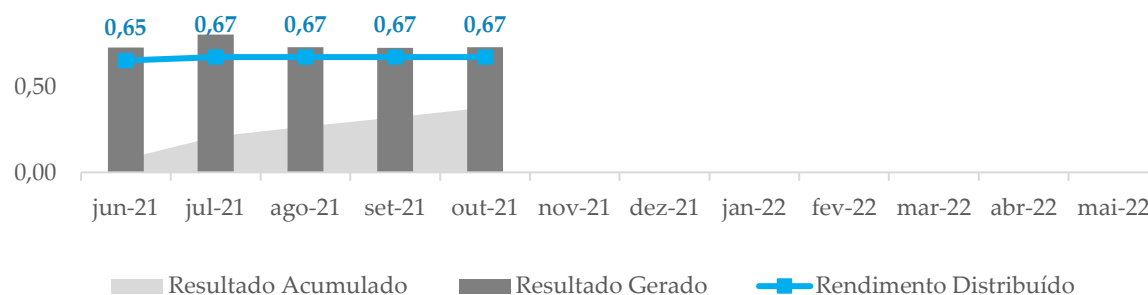
#### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em outubro foi de R\$ 1.958 mil, o equivalente a R\$ 0,73/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.255 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -81 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 outubro 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\$ 1.014 mil, equivalente a R\$ 0,38/cota.

Resultado do Fundo	Outubro 21 (R\$ mil)	Outubro 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.255	0,84	0,80	0,80
Resultado Financeiro	-81	-0,03	0,01	0,01
Receita Financeira	200	0,07	0,08	0,08
Despesa Financeira	-281	-0,10	-0,07	-0,07
Taxa de Administração	-205	-0,08	-0,06	-0,06
Administrador e Escriturador	-17	-0,01	-0,01	-0,01
Gestor	-188	-0,07	-0,06	-0,06
Outras Receitas/Despesas	-10	-0,00	-0,01	-0,01
<b>Resultado Total</b>	<b>1.958</b>	<b>0,73</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>
<b>Rendimentos a serem distribuídos</b>	<b>1.805</b>	<b>0,67</b>	<b>0,67</b>	<b>0,67</b>

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	861	0,32
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	153	0,06
<b>Resultado Acumulado Não Distribuído-Final</b>	<b>1.014</b>	<b>0,38</b>

#### Histórico de Distribuição (R\$/cota)



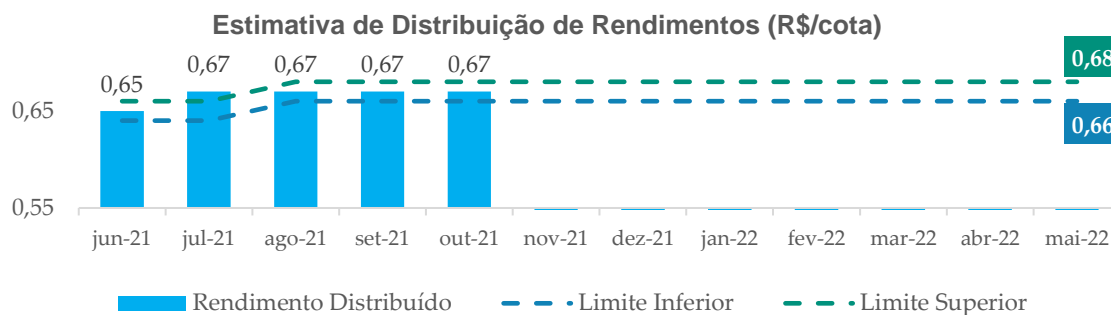
# Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

### 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

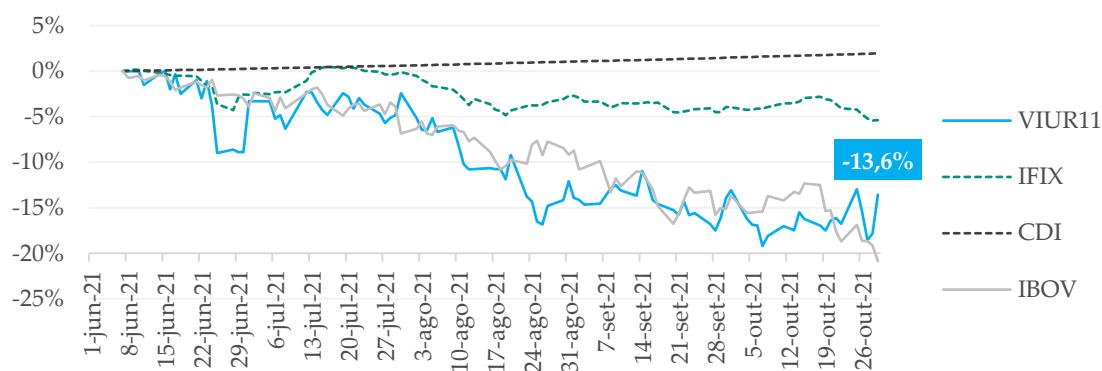
OUTUBRO 2021

### Rentabilidade

Rentabilidade	Outubro 21	Acumulado 2021	Desde o IPO - 1ª emissão <sup>7</sup>
Valor da Cota de Referência Inicial	83,51	100,00	100,00
Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup>	83,22	83,22	83,22
<b>Rentabilidade Bruta</b>			
Varição Bruta da Cota	-0,3%	-16,8%	-16,8%
Rendimentos e Outros <sup>2</sup>	0,8%	3,2%	3,2%
<b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>	<b>0,5%</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-13,6%</b>
IFIX <sup>3</sup>	-1,5%	-5,4%	-5,4%
IBOVESPA <sup>4</sup>	-6,7%	-20,9%	-20,9%
<b>Rentabilidade Líquida</b>			
Varição Líquida da Cota	-0,3%	-16,8%	-16,8%
Rendimentos e Outros	0,8%	3,2%	3,2%
<b>Rentabilidade Líquida do Fundo <sup>5</sup></b>	<b>0,5%</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-13,6%</b>
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,4%	1,7%	1,7%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de outubro avaliada na B3 a R\$ 83,22, o que equivale a uma variação de -0,3%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 0,5% no mês, o equivalente a 2,0 pontos percentuais 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

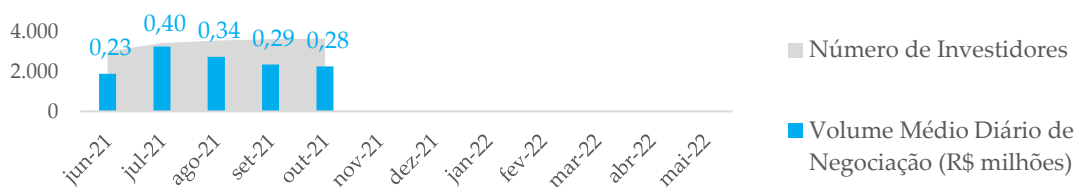
OUTUBRO 2021

### Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Outubro 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	224.246
Número de Cotistas	3.647
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	280
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de outubro com 3.647 cotistas e um valor de mercado de R\$ 224,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 280,4 mil que representou um giro equivalente a 2,6% das cotas do Fundo.

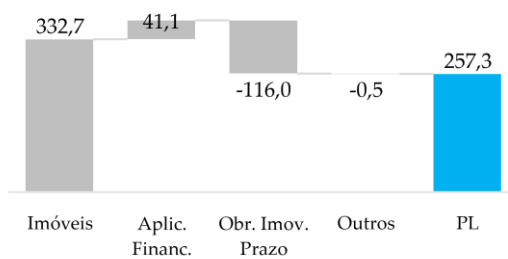


### Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 257,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 332,7 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 41,1 milhões, que incluem R\$ 31,7 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 9,4 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	332,7	123,5
Aplicações Financeiras	41,1	15,3
Obrigações Imóveis a Prazo	-116,0	-43,1
A Pagar / Receber	-0,5	-0,2
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>257,3</b>	<b>95,5</b>

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 116,0 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 8,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
FACAMP	N/A	fev/22	7.500	6%
FACAMP	N/A	jan/23	4.500	4%
CRI Ânima	IPCA+5,6% <sup>3</sup>	mar/33	104.022	83%
<b>Total</b>	-	-	<b>116.022</b>	-

# Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

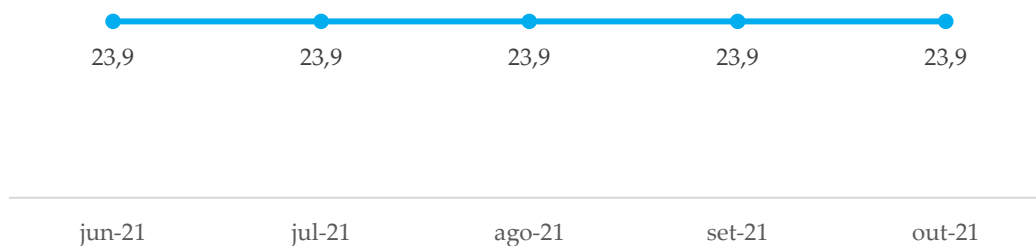
## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 2021

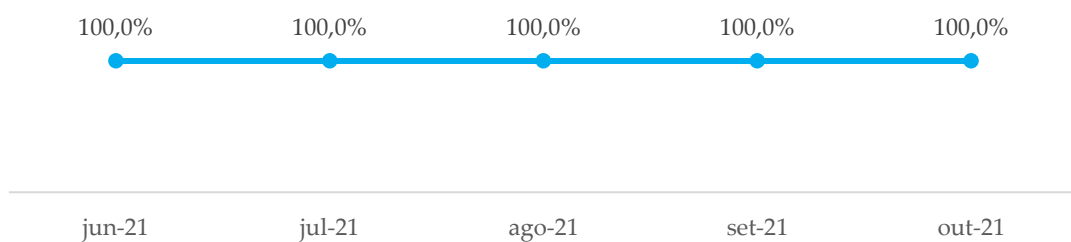
### Indicadores Operacionais

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

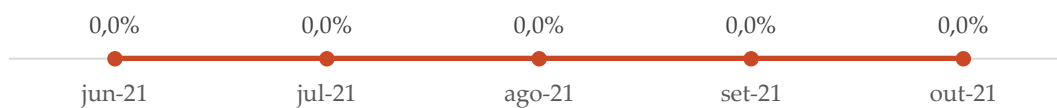
#### Aluguel Médio/m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>)



#### Taxa de Ocupação Média (%)



#### Inadimplência Líquida Média (%)





# Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

## Relatório de Desempenho Mensal

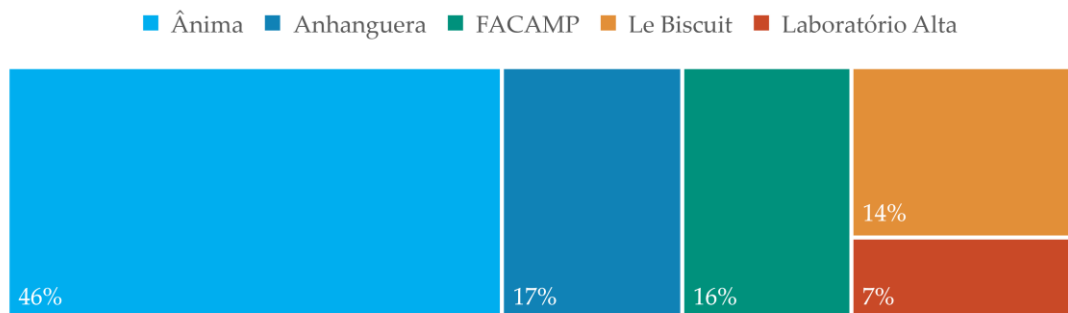
OUTUBRO 2021

### Portfólio

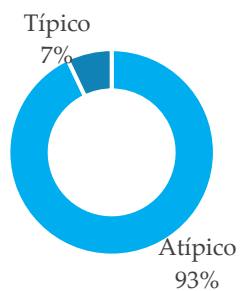
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

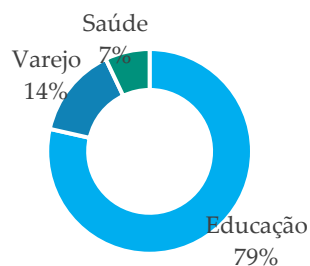
Locatário



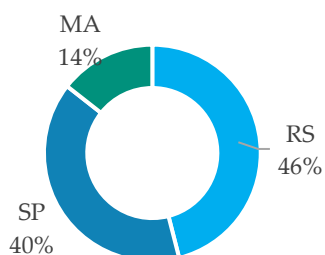
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



# Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

## Relatório de Desempenho Mensal

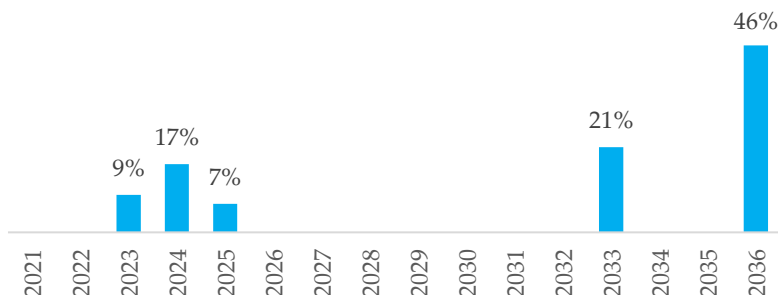
OUTUBRO 2021

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

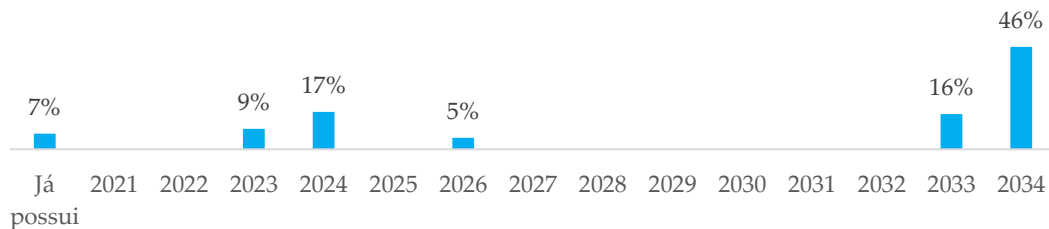
### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT<sup>1</sup>

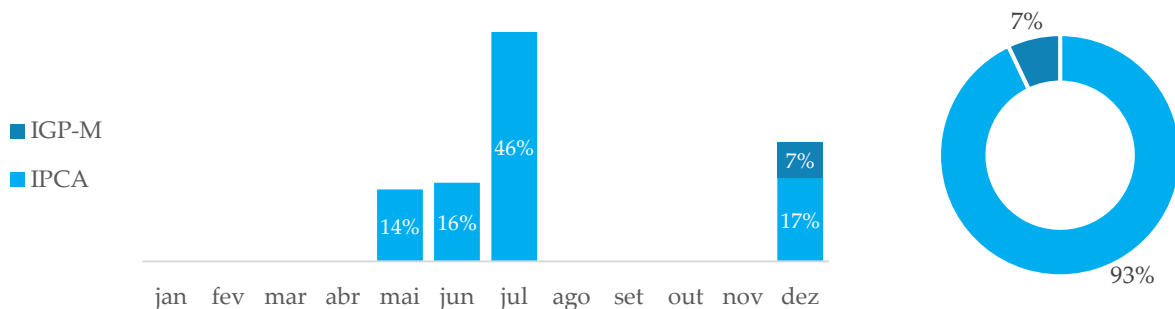
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisão 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

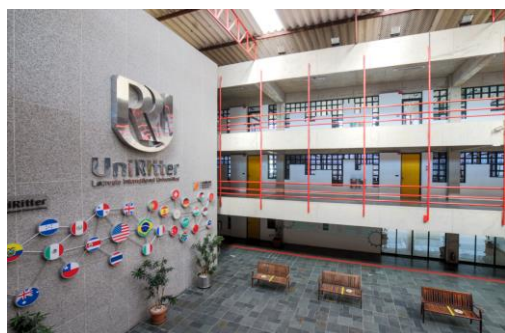
OUTUBRO 2021



### Rio Grande do Sul – 2 Imóveis

#### Ânima Porto Alegre

Rua Orfanotrófio, 555, Porto Alegre, Porto Alegre – RS



Área Construída	47.200 m <sup>2</sup>
% 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 <sup>2</sup>
% 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

OUTUBRO 2021



### São Paulo – 3 Imóveis

#### Anhanguera Campinas

Rua Luís Otávio, 1.313, Taquaral, Campinas – SP



<b>Área Construída</b>	15.770 m <sup>2</sup>
<b>% Participação</b>	100%
<b>Taxa de Ocupação</b>	100%
<b>Locatário(s)</b>	Anhanguera (Cogna Educação)
<b>Segmento</b>	Educação
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico

#### FACAMP

Estrada Municipal UNICAMP-Telebrás km 1, Cidade Universitária, Campinas – SP



<b>Área Construída</b>	12.088 m <sup>2</sup>
<b>% Participação</b>	100%
<b>Taxa de Ocupação</b>	100%
<b>Locatário(s)</b>	FACAMP
<b>Segmento</b>	Educação
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico

# Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

## Relatório de Desempenho Mensal

OUTUBRO 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 <sup>2</sup>
% 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 <sup>2</sup>
% 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

OUTUBRO 2021

### Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.com)

[ri@viur11.com](mailto: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