



Vinci Imóveis Urbanos FII VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 junho de 2021.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 (30-06-21)**
R\$ 90,45
- **Valor Patrimonial da Cota (30-06-21)**
R\$ 96,70
- **Quantidade de Cotas**
2.694.622

- **Número de Cotistas (30-06-21)**
3.000

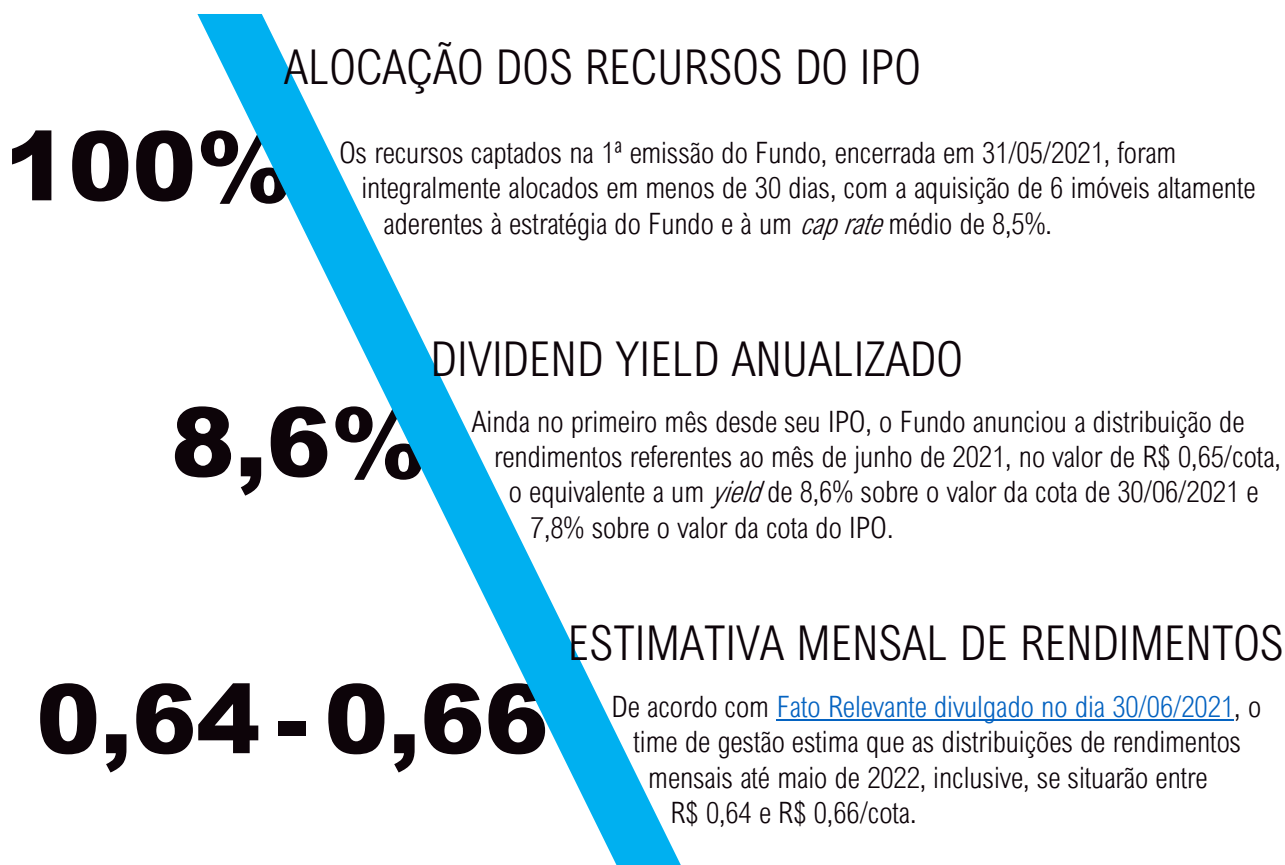
- **Taxa de Administração²**

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



¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11 Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

Comentários do Gestor IPO do Vinci Imóveis Urbanos FII

É com grande satisfação que divulgamos o primeiro relatório gerencial do Vinci Imóveis Urbanos FII. O Fundo teve seu IPO concluído no dia 31 de maio de 2021, com uma captação total de R\$ 269.462.200,00 através de mais de 2.700 investidores. As cotas do Fundo começaram sua negociação na B3, sob o código de negociação VIUR11, no dia 07 de junho de 2021.

O Fundo possui uma estratégia de investimento focada, prioritariamente, na aquisição de imóveis nos segmentos de varejo, mercados em geral, saúde e educação, localizados em capitais ou cidades com população superior a 250.000 habitantes e que apresentem pelo menos um dos pilares abaixo que, na visão do time de gestão, geram valor de longo prazo para o Fundo.



Em 30 dias de seu IPO, a gestão completou 100% da alocação dos recursos captados no âmbito da 1ª emissão de cotas do Fundo, adquirindo 6 imóveis de qualidade e altamente aderentes à estratégia de aquisição proposta para o Fundo.

Além disso, devido à agilidade e capacidade de estruturação empregados pelo gestor na aquisição destes ativos, foi possível gerar, no primeiro mês após a liquidação dos recursos da 1ª emissão de cotas do Fundo, um resultado de R\$ 0,73/cota.

Consequentemente, no dia 30/06/2021, o Fundo anunciou a sua primeira distribuição de rendimentos mensais, no valor de R\$ 0,65/cota, o que representa um *dividend yield* de 8,6% calculado sobre o preço da cota do fechamento de junho/21 e 7,8% sobre o preço da cota de emissão do IPO de R\$ 100,00.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11 Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

Novo Site de Fundos Imobiliários da Vinci Partners

Conforme [Comunicado ao Mercado](#) divulgado em 01 de julho de 2021, foi lançado o novo site dos fundos imobiliários geridos pela Vinci Partners visando proporcionar maior facilidade de acesso às principais informações aos investidores.



A página oferece informações sobre a gestora, a equipe de gestão, os segmentos de atuação e as estratégias dos fundos. O site ainda conta com a descrição dos ativos que compõem os portfólios com vídeos e imagens, acesso aos Podcasts mensais em suas diferentes plataformas, além de diversas outras novidades. Tudo isso de forma dinâmica e proporcionando melhor experiência de navegabilidade aos investidores.

Essa iniciativa reforça a posição de destaque da Vinci Partners em relação à adoção de melhores práticas de governança e transparência com seus investidores.

Convidamos todos os investidores a visitarem o novo site, que permanece com o mesmo endereço: vincifi.com

Projeto de Lei 2.337/2021 - Fim da isenção sobre os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos imobiliários

No dia 25 de junho de 2021, o Governo encaminhou a segunda fase da reforma tributária ao Congresso através do Projeto de Lei 2337/2021. A primeira fase da proposta havia sido apresentada em 21 de julho de 2020 e ainda se encontra em tramitação. A nova fase contempla alterações em uma série de aspectos fiscais, como o aumento da faixa de isenção de imposto de renda de pessoas físicas, redução de imposto de renda de pessoa jurídica em contrapartida a tributação de dividendos de empresas, tributação sobre investimentos, entre outras questões.

No que diz respeito aos fundos imobiliários, a proposta prevê o fim da isenção sobre os rendimentos distribuídos a pessoas físicas, que passariam a ser tributados em 15%. Essa também passaria a ser a alíquota de tributação sobre ganho de capital para vendas em bolsa, que atualmente é de 20%.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

Um ponto que chama a atenção deste projeto de lei é que, de acordo com o texto apresentado, não haveria alteração nos demais instrumentos financeiros imobiliários e agrícolas (LCI, LH, LIG, CRI, LCA, CDA, CDCA, WA e CRA), que seriam mantidos isentos, o que, na nossa visão, indica uma grande incoerência nesta proposta e que precisa ser revista.

A proposta entregue pelo poder executivo é um projeto de lei, portanto precisa ser aprovado no Congresso, tanto na Câmara quanto no Senado, para ter validade. Em função da abrangência de temas fiscais tratados nesta proposta de reforma, é muito provável que, se aprovado, sofra modificações até a sua versão final.

Ainda que a proposta seja aprovada na forma proposta pelo Governo, acreditamos nos fundamentos dos fundos imobiliários de longo prazo e observamos um prêmio atrativo quando comparamos os FIIs com as curvas longas de juros reais. Vale chamar a atenção que, para as alterações entrarem em vigor em 2022, a proposta precisaria ser aprovada ainda em 2021. Caso contrário, as alterações seriam válidas somente a partir do ano seguinte ao da sua aprovação.

Os profissionais envolvidos na gestão dos nossos fundos imobiliários têm se reunido em fóruns específicos, buscando unir esforços para dialogar com o Congresso e direcionar o poder público para que seja tomado um caminho mais racional para a discussão desta reforma tributária.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em junho foi de R\$ 1.955 mil, o equivalente a R\$ 0,73/cota. Resultado este que pode ser explicado pela rápida alocação de recursos do Fundo, que permitiu o recebimento, ainda em junho de uma receita imobiliária de R\$ 1.584 mil, e pelo descasamento entre a apuração e pagamento de algumas despesas relevantes como a taxa de administração do Fundo. O resultado financeiro foi de R\$ 417 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo líquido de tributos. A distribuição de rendimentos referente ao mês de junho foi de R\$ 0,65/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 210 mil, equivalente a R\$ 0,08/cota.

Resultado do Fundo	Junho 21 (R\$ mil)	Junho 21 (R\$/cota)	Acum. 2021 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	1.584	0,59	0,59	0,59
Resultado Financeiro	417	0,15	0,15	0,15
Receita Financeira	417	0,15	0,15	0,15
Despesa Financeira	-	-	-	-
Taxa de Administração	-10	-0,00	-0,00	-0,00
Administrador e Escriturador	-1	-0,00	-0,00	-0,00
Gestor	-9	-0,00	-0,00	-0,00
Outras Receitas/Despesas	-36	-0,01	-0,01	-0,01
Resultado Total	1.955	0,73	0,73	0,73
Rendimentos a serem distribuídos	1.752	0,65	0,65	0,65

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	7	0,00
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	203	0,08
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	210	0,08

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11 Relatório de Desempenho Mensal

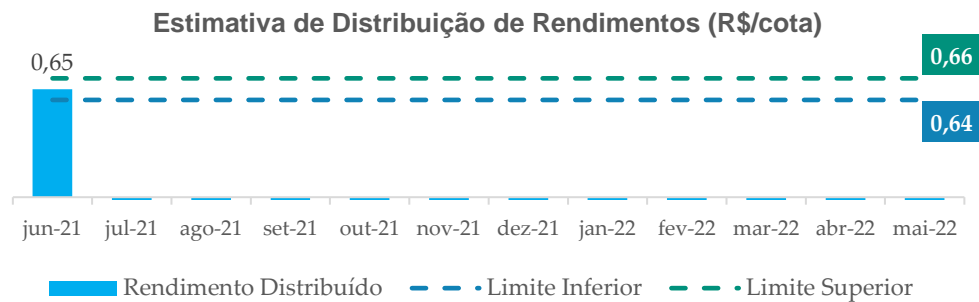
JUNHO 2021

Histórico de Distribuição (R\$/cota) VIUR11



Estimativa de Rendimentos

Conforme anunciado no [Fato Relevante de 30/06/2021](#), estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até 31/05/2022 se situe entre R\$ 0,64 e R\$ 0,66/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

JUNHO 2021

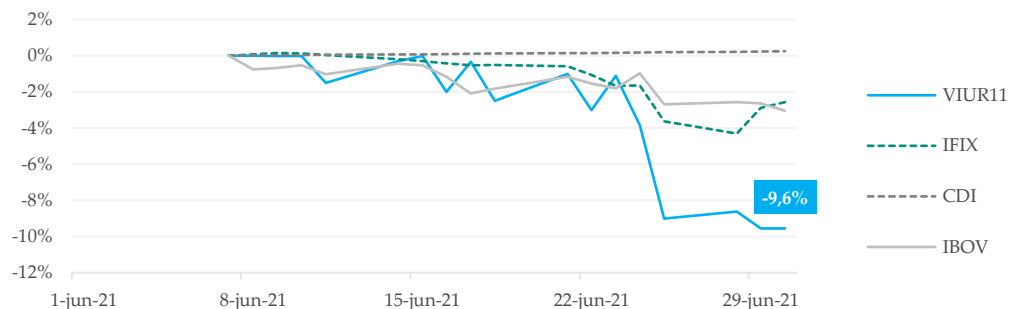
Rentabilidade

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

Fonte: Valor Pro e Gestor

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho avaliada na B3 a R\$ 90,45, o que equivale a uma variação de -9,5%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -8,9% no mês, o equivalente a 6,3 pontos percentuais 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 07/06/2021.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

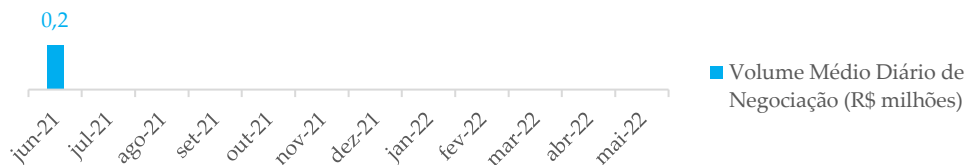
JUNHO 2021

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 21
Valor de Mercado (R\$ mil)	243.729
Número de Cotistas	3.000
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	234
Giro (% de cotas negociadas no mês)	1,9%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de junho com 3.000 cotistas e um valor de mercado de R\$ 243,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 234 mil, que representou um giro equivalente a 1,9% das cotas do Fundo.



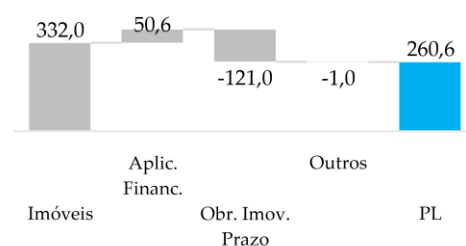
Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 260,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 332,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 50,6 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

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 e R\$ 8,5 milhões referente a uma parcela retida, ambos no âmbito da aquisição dos imóveis locados à Ânima, R\$ 12 milhões são referentes às parcelas à prazo da aquisição do imóvel FACAMP e R\$ 500 mil por conta de uma parcela retida da aquisição do imóvel Anhanguera Campinas.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	332,0	123,2
Aplicações Financeiras	50,6	18,8
Obrigações Imóveis a Prazo	-121,0	-44,9
A Pagar / Receber	-1,0	-0,4
Patrimônio Líquido	260,6	96,7

Fonte: Administrador



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

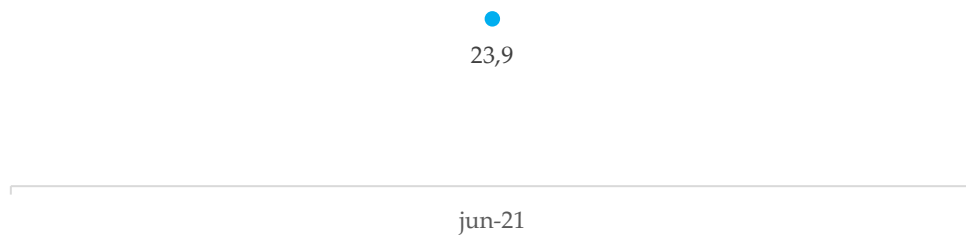
Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

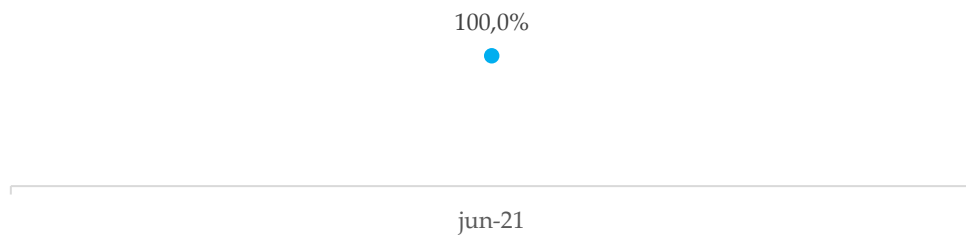
Indicadores Operacionais

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

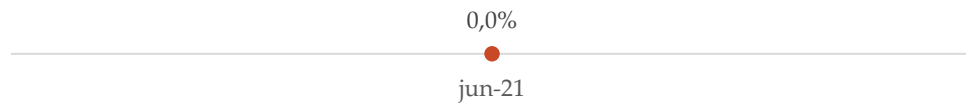
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11 Relatório de Desempenho Mensal

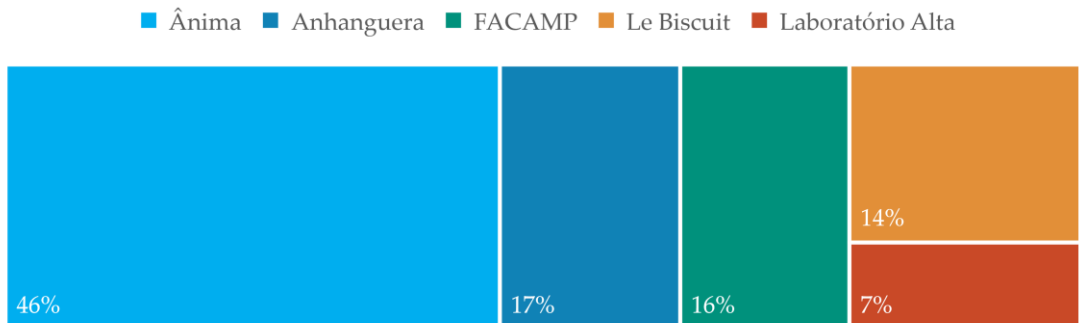
JUNHO 2021

Portfólio

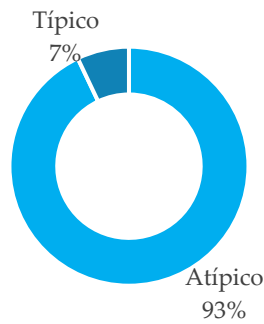
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

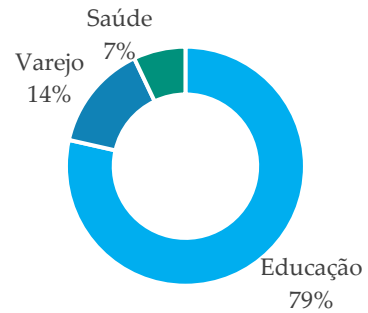
Locatário



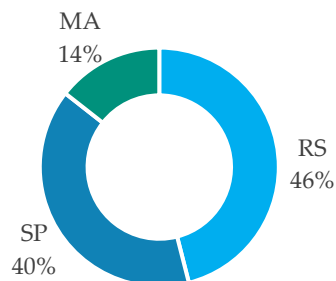
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11 Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 2021

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 10,5 anos e cerca de 67% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

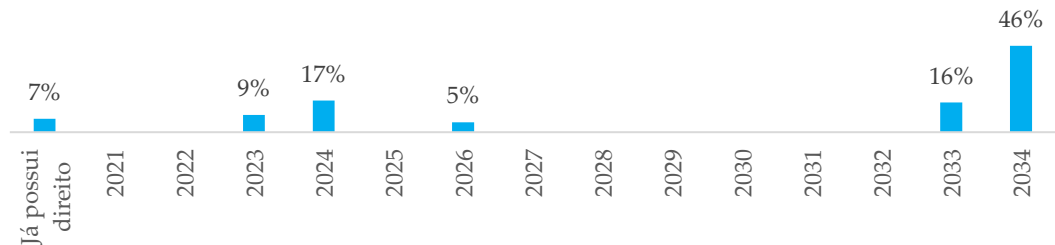
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

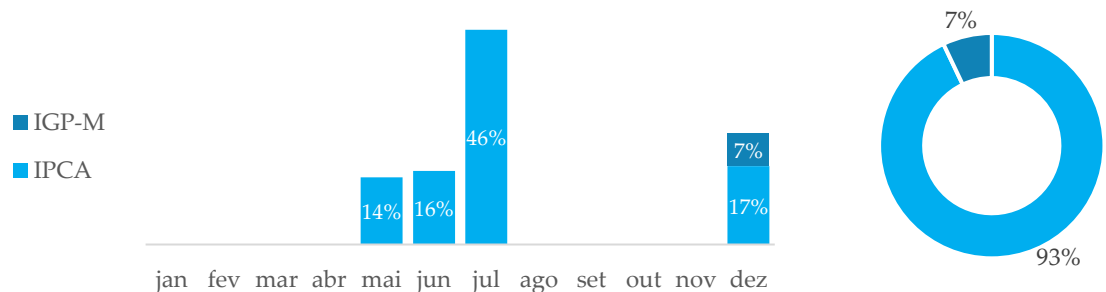
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato

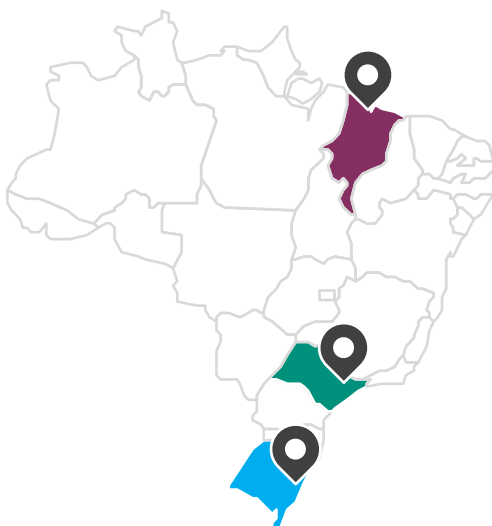


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#).

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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

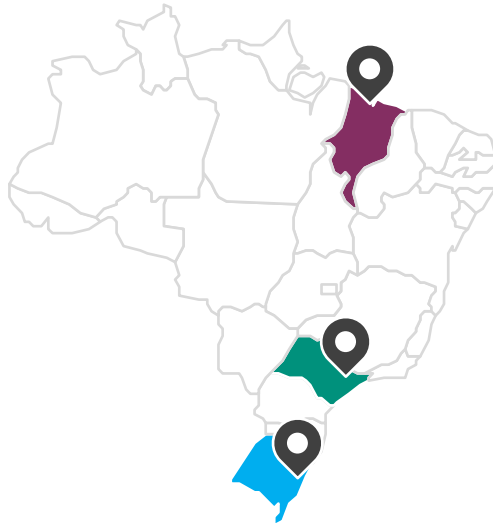
Rua Santos Dumont, 888, Niterói, Canoas - RS



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

JUNHO 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

JUNHO 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

JUNHO 2021

Contato RI

<https://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