



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de dezembro de 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

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 (29-12-22)**
R\$ 7,92
- **Valor Patrimonial da Cota (30-12-22)**
R\$ 9,20
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (30-12-22)**
11.389

- **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.

3 A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O ano de 2023 promete novidades importantes no cenário macroeconômico, tanto no Brasil quanto no exterior. As expressivas altas nas taxas de juros americanas em 2022 colocaram os mercados de risco sob tensão ao longo de todo o ano. A inflação americana começou a mostrar sinais de moderação no final de 2022 e esperamos que essa tendência continue ao longo de 2023. Esse fator torna a perspectiva de juros para o ano de 2023 mais positiva e pode ser um importante vento a favor para os ativos não só dos Estados Unidos, mas do mundo em geral.

No cenário doméstico, a mudança de direção da política econômica promete ser radical. Apesar do governo Lula ter recém começado, o direcionamento já foi dado com a aprovação da PEC da transição que permite gastos adicionais entre 1,5 e 2% do PIB. Apesar do limite de um ano, a maior parte dos gastos deve ter caráter permanente e uma eventual redução nos gastos nos anos seguintes parece muito pouco provável. O orçamento foi aprovado com um déficit primário de 2,3% do PIB para 2023, contrastando com o superávit primário de 0,5% do PIB que deve encerrar 2022. A primeira reação do mercado foi precificar os desafios de rolagens da dívida que o Tesouro terá no futuro com uma dívida que promete acelerar em termos de percentual do PIB. Em outras palavras, a curva de juros que chegou a antecipar cortes superiores a 2%, não indica mais quedas e até mesmo projeta algumas altas de juros mais à frente. Esse seria um cenário de piora rápida das condições macroeconômicas. Entretanto, é possível que este não seja o cenário mais factível porque não considera o provável aumento de impostos.

Recentemente, apesar da aprovação de um orçamento com um déficit primário de 2,3% do PIB em 2023, o novo ministro da Fazenda disse que o número que de fato será executado ao longo do ano será menor. Isso deve se dar em função de um pacote de aumento de impostos que pode ser anunciado ainda no primeiro trimestre de 2023. A volta da CPMF com uma alíquota de 0,32% geraria uma arrecadação de 1,2% do PIB (aproximadamente R\$120 bilhões) por ano. O imposto sobre dividendos (sem reduzir a atual alíquota do IRPJ) geraria uma receita adicional de 0,3% do PIB. Tendo criado o aumento dos gastos antecipadamente, agora o governo deve tentar jogar a responsabilidade do ajuste fiscal em cima do Congresso – ou se aprova o aumento de impostos, ou a dívida pública entra numa trajetória de alta significativa.

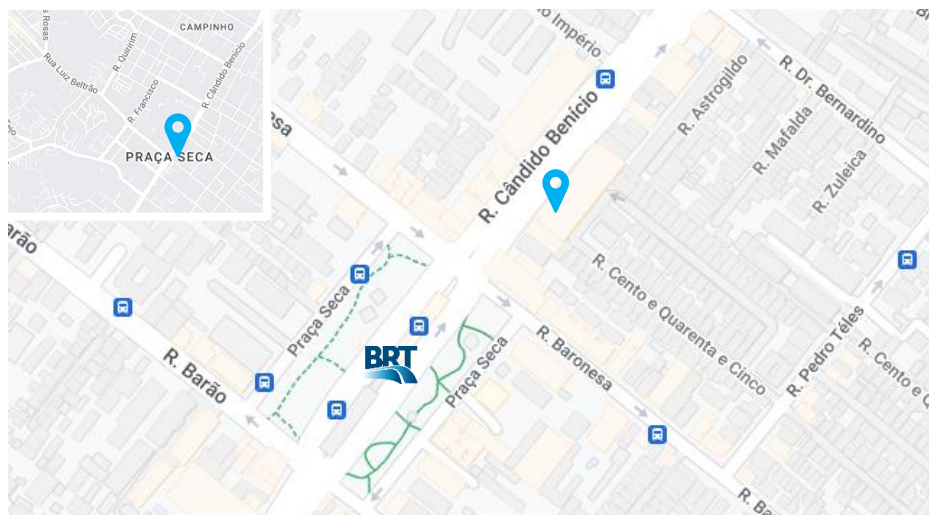
A médio prazo é mais provável que o governo procure eliminar o teto de gastos (que sim, ainda existe) e substitua o teto por uma meta de resultado primário. Com uma meta de resultado primário, o governo poderá aproveitar eventuais surpresas no aumento da receita tributária e aumentar os gastos públicos ao longo do ano. Sob o regime do teto de gastos, as eventuais surpresas no aumento da arrecadação viram uma queda na dívida pública.

A curto prazo, os efeitos do aumento de gastos públicos ainda podem ter resultado positivo sobre a atividade – os efeitos colaterais negativos levam algum tempo para aparecer. Por isso não acreditamos num cenário de crescimento ruim já em 2023. Com o carregamento estatístico de 2022 ajudando com cerca de 1% de crescimento e com a safra de grãos crescendo em torno de 15%, acreditamos que o crescimento em 2023 possa ultrapassar 2%, embalado adicionalmente pelos efeitos de curto prazo da expansão fiscal.

Resumindo, o mercado parece ter precificado os ativos no Brasil um cenário de piora econômica rápida. Quando ficar mais claro que o quadro mais provável é o de uma piora lenta, com um desequilíbrio fiscal menor do que imaginado inicialmente e até mesmo com algum crescimento em 2023, é possível que as taxas de juros longas cedam e que o mercado de renda variável se recupere. A médio prazo, no entanto, o cenário mais provável é o de uma demanda forte impulsionada pela expansão fiscal, mas a oferta crescendo menos em função da taxa do setor privado. Portanto, a médio prazo, com mais demanda e menos oferta acreditamos que a taxa de inflação ficará pressionada para cima.

Aquisição de 2 Imóveis Locados para a Dasa e Americanas no Rio de Janeiro

Os imóveis possuem, em conjunto, 625 m² de área privativa e estão localizados na fachada ativa de um condomínio residencial na Rua Candido Benício, principal via da região da Praça Seca que faz ligação importante entre Madureira e outros bairros da região de Jacarepaguá. Além disso, os imóveis estão localizados a menos de 300 metros da estação de BRT da Praça Seca, que está entre as estações mais movimentadas do município do Rio de Janeiro, com um fluxo diário médio de cerca de 7.300 pessoas. A região se destaca por um alto fluxo de pessoas e veículos, com comércio adensado e estabelecimentos voltados à conveniência dos moradores da região.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

Os imóveis adquiridos são totalmente aderentes à estratégia do Fundo para o segmento de varejo, e possuem layout e localização que permitem sua adaptação à diferentes tipos de operação sem a necessidade de adequação.

A aquisição, apesar de pequena frente ao patrimônio do Fundo, faz parte da estratégia de aproveitar as vantagens comparativas de um fundo imobiliário, como o acesso a capital de larga escala e uma gestão profissional, a um mercado altamente fragmentado, buscando transações oportunísticas, a cap rates atrativos, em regiões com boa profundidade e liquidez.

Reavaliação dos Ativos do Fundo

Em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela empresa Newmark, resultando em valor - 2,32% (dois vírgula trinta e dois por cento) inferior ao valor contábil atual dos referidos imóveis, o que totaliza variação negativa de aproximadamente.

As versões finais dos laudos de avaliação serão disponibilizadas oportunamente no [site do Fundo](#).

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em dezembro foi de R\$ 2.057 mil, o equivalente a R\$ 0,076/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.563 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -263 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 dezembro foi de R\$ 0,072/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 3.098 mil, equivalente a R\$ 0,115/cota.

Resultado do Fundo	Dezembro 22 (R\$ mil)	Dezembro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.563	0,095	0,092	0,087
Resultado Financeiro	-263	-0,010	-0,004	-0,003
Receita Financeira	237	0,009	0,011	0,009
Despesa Financeira	-500	-0,019	-0,015	-0,012
Taxa de Administração	-159	-0,006	-0,007	-0,007
Administrador e Escriturador	-14	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-146	-0,005	-0,007	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-83	-0,003	-0,002	-0,001
Resultado Recorrente Total	2.057	0,076	0,078	0,076
Resultado Não Recorrente	-	-	0,001	0,001
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	2.057	0,076	0,079	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.981	0,111
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	117	0,004
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	3.098	0,115

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



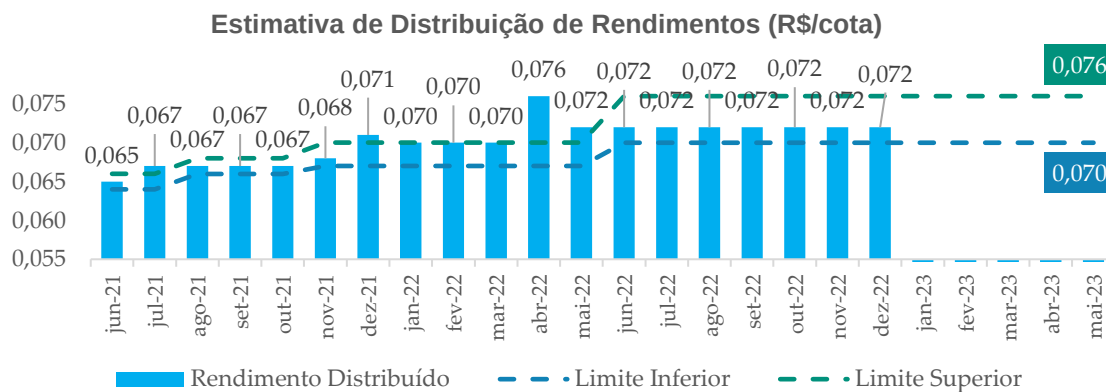
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

Estimativa de Rendimentos

Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até 31/12/2022 se situe entre R\$ 0,070 e R\$ 0,076/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

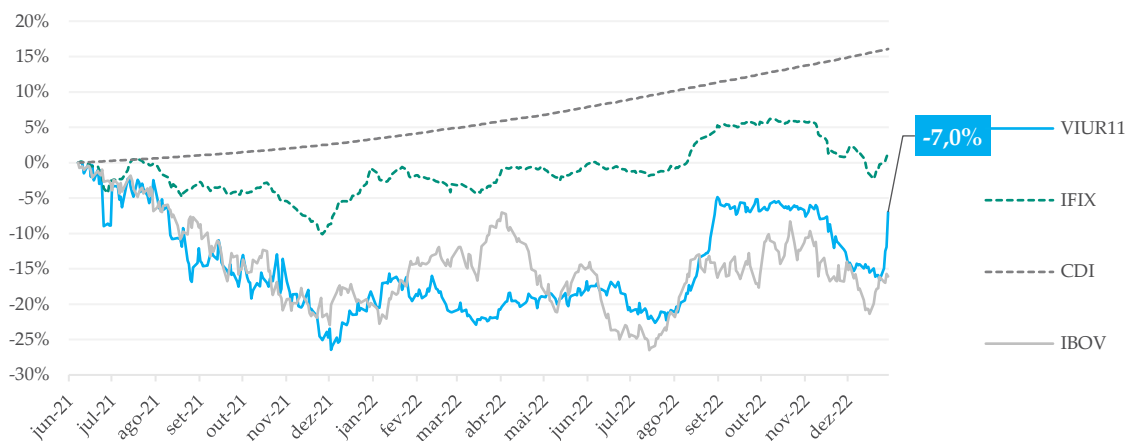
DEZEMBRO 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Dezembro 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	7,37	7,73	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,92	7,92	7,92
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	6,5%	1,5%	-21,5%
Rendimentos e Outros ²	1,0%	12,2%	14,5%
Rentabilidade Bruta do Fundo	7,5%	13,8%	-7,0%
IFIX ³	0,0%	2,2%	1,4%
IBOVESPA ⁴	-2,4%	4,7%	-16,1%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	5,2%	1,2%	-21,5%
Rendimentos e Outros	1,0%	12,2%	14,5%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	6,2%	13,4%	-7,0%
CDI Líquido ⁶	0,9%	10,5%	13,7%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de dezembro avaliada na B3 a R\$ 7,92, o que equivale a uma variação de 6,5%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 7,5% no mês, o equivalente a 7,5 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

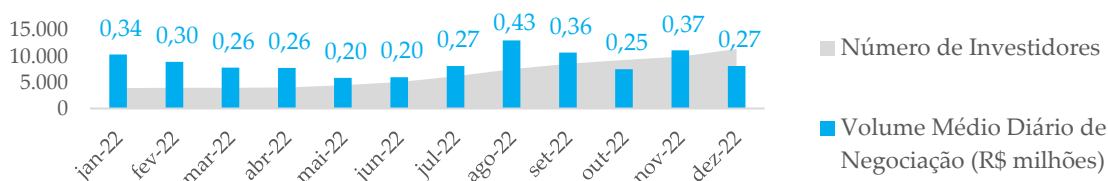
DEZEMBRO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Dezembro 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	213.414
Número de Cotistas	11.389
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	270
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,8%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de dezembro com 11.389 cotistas e um valor de mercado de R\$ 213,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 270 mil que representou um giro equivalente a 5,8% das cotas do Fundo.

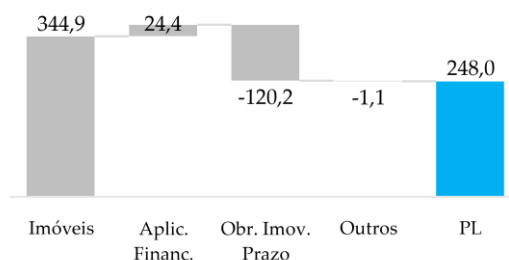


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de dezembro era R\$ 248,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 344,9 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 24,4 milhões, que incluem R\$ 21,5 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 2,9 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	344,9	12,80
Aplicações Financeiras	24,4	0,90
Obrigações Imóveis a Prazo	-120,2	-4,46
A Pagar / Receber	-1,1	-0,04
Patrimônio Líquido	248,0	9,20

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 120,2 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, dos quais R\$ 9,5 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
CRI Ânima	IPCA+5,6% ³	mar/33	108.185	90%
FACAMP	N/A	fev/22 ¹	7.500	6%
FACAMP	N/A	jan/23	4.500	4%
Total	-	-	120.185	-

¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

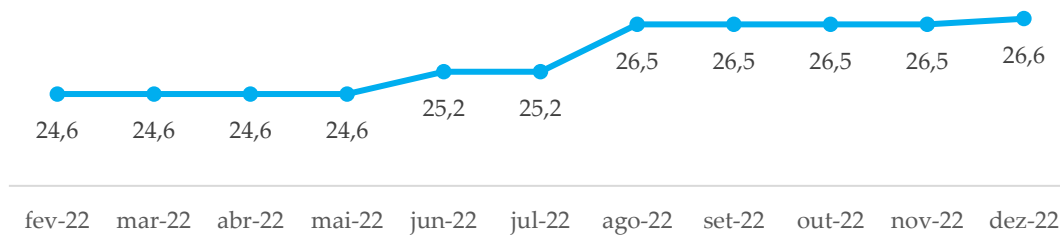
Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

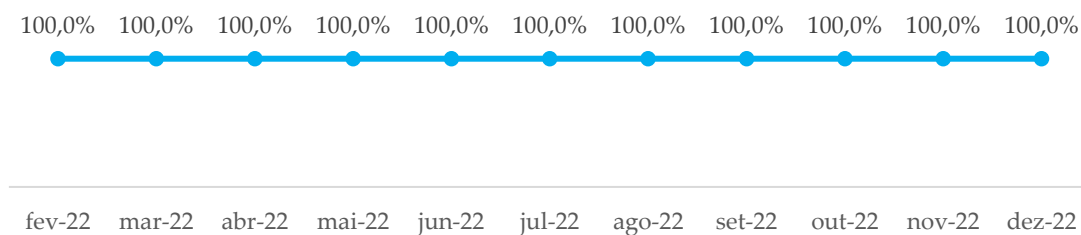
Indicadores Operacionais

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

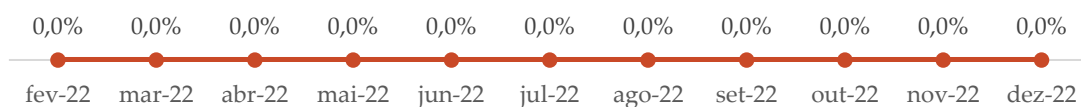
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

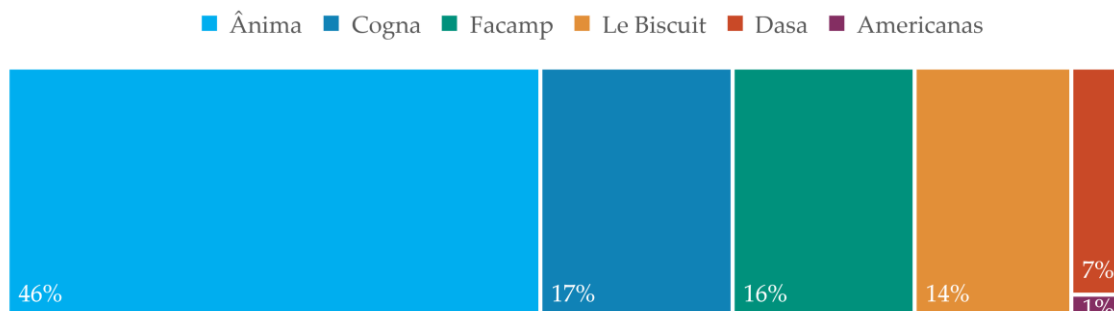
DEZEMBRO 2022

Portfólio

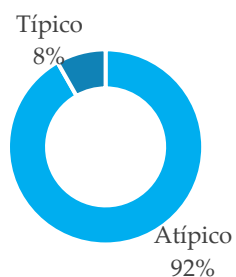
Considerando a aquisição, realizada em dezembro de 2022, das duas lojas no Rio de Janeiro, locadas para a Dasa e Americanas, o portfólio do Fundo passa a ser composto por 8 imóveis totalizando mais de 97,1 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

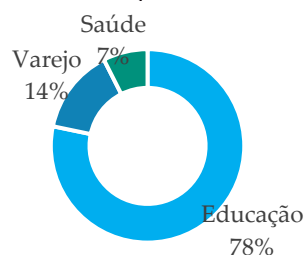
Locatário



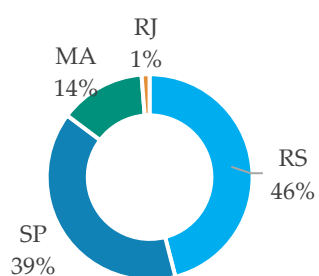
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

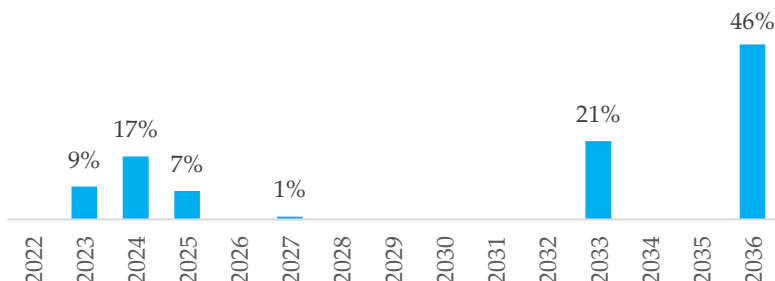
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)¹ de 9,0 anos e cerca de 67% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

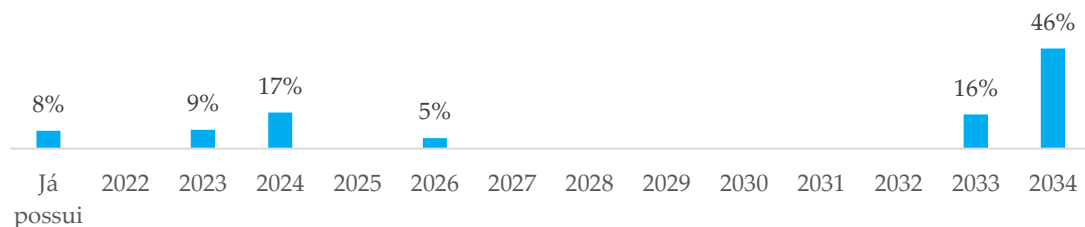
WAULT¹

Ano de Vencimento do Contrato

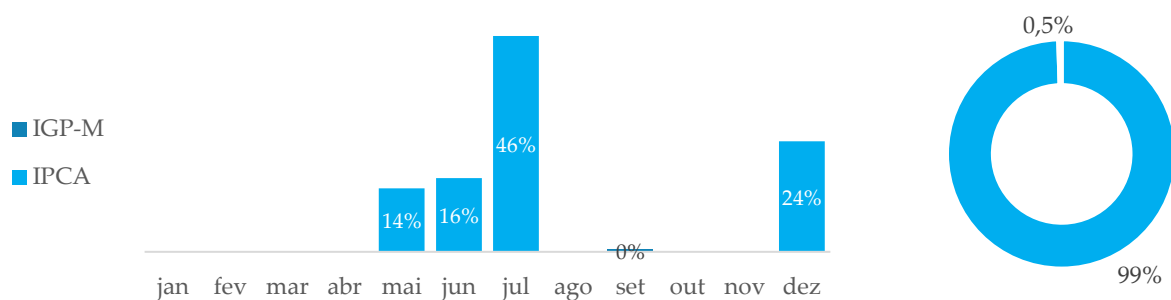
9,0
anos



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](#).

¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022



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

DEZEMBRO 2022



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

DEZEMBRO 2022



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

DEZEMBRO 2022

Rio de Janeiro – 2 Imóveis

RJ Candido Benício 1671, Loja A e B

Rua Candido Benício, 1671, Jacarepaguá, Rio de Janeiro – RJ



Número de Ativos	2
Área Construída	625 m ²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	100%
Locatário(s)	Americanas, Dasa
Segmento	Varejo, Saúde
Tipo de Contrato	Típico

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

DEZEMBRO 2022

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