



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 novembro de 2022.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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 (30-11-22)**
R\$ 7,44
- **Valor Patrimonial da Cota (30-11-22)**
R\$ 9,51
- **Quantidade de Cotas**
26.946.220

- **Número de Cotistas (30-11-22)**
9.911

- **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

11,6% DIVIDEND YIELD ANUALIZADO (%)³

Em novembro/22, o Fundo gerou um resultado de R\$ 0,077/cota e anunciou uma distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,072/cota, mais de 15% acima da estimativa feita no estudo de viabilidade da 1ª emissão do Fundo.

0,111 RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA)

O Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com cerca de R\$ 0,111/cota de resultado acumulado, equivalente a 1,54x o rendimento anunciado neste mês.

0,070 - 0,076 ESTIMATIVA MENSAL DE RENDIMENTOS (R\$/COTA)

O time de gestão estima que as distribuições de rendimentos mensais até maio de 2023, inclusive, se situarão entre R\$ 0,070 e R\$ 0,076/cota³.

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

NOVEMBRO 2022

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

Ao longo do mês de novembro ficou ainda mais claro que os cenários macroeconômicos doméstico e internacional estão passando por um período de profunda transformação. Começando pelo Brasil, a eleição de Lula promete uma mudança no arcabouço fiscal brasileiro. A curto prazo, o novo governo solicitou ao Congresso alterações na constituição que na prática tornam irrelevante o teto de gastos. A proposta do PT sugere gastos além do teto de cerca de 2% do PIB por ano, pelos próximos 4 anos e, o histórico mostra que: nada mais permanente do que um gasto “temporário”. Não está claro ainda quanto desse pedido será aprovado pelo Congresso. Mas a proposta mais conservadora do senador Tasso Jereissati propõe que todos os gastos permaneçam dentro de um teto aumentado em R\$ 80 bilhões, a quantidade necessária para garantir o valor do bolsa família prometido na campanha eleitoral. A versão final provavelmente ficará no meio do caminho entre os dois extremos.

Essa demanda por expansão fiscal significativa gera uma contradição na condução da política econômica. Por um lado, o Banco Central põe o pé no freio a fim de combater a inflação. As taxas de juros reais de 1 ano (descontando a inflação esperada pelo mercado para os próximos 12 meses) subiram de -1% no início de 2021 para +8,5% recentemente. Essa taxa de juros real, muito acima do nível neutro de 4%, certamente desinflationaria a economia. O mercado já precificava queda nas taxas de inflação e juros nos próximos anos. A mudança na política fiscal faz com que o governo coloque um pé no acelerador na atividade, em oposição ao pé no freio do Banco Central. Essa contradição já fez com que o mercado futuro de juros retirasse completamente a queda nas taxas de juros que eram esperadas para os próximos anos. O mês de dezembro será intenso em negociações políticas que deixarão mais clara a intensidade do impulso fiscal que o próximo governo poderá fazer – e, portanto, o quanto essa decisão afetará também a política monetária a ser adotada nos próximos anos.

No cenário internacional, é possível que estejamos próximos de uma mudança positiva na condução da política monetária americana. O Fed vem elevando agressivamente as taxas de juros desde o início de 2022. A seriedade com que o Fed atacou o problema de inflação nos Estados Unidos fez com que as expectativas de inflação do mercado para os próximos anos caíssem significativamente ao longo de 2022. Por exemplo, a inflação esperada para os próximos dois anos hoje está abaixo de 2,5%, enquanto em março de 2022 estava próxima de 5%. Com a provável desaceleração da inflação nos próximos meses, deveremos observar na reunião do Fed de dezembro uma redução no ritmo de alta de juros de 75 pontos base para 50. Esse ritmo pode se reduzir ainda mais para 25 pontos base ao longo do primeiro trimestre de 2023. É possível que o Fed pare de subir as taxas de juros no início do segundo trimestre de 2023 estacionando em um patamar próximo, ou um pouco acima, de 5%.

Essa perspectiva da proximidade do fim do aperto monetário nos Estados Unidos, que pode gerar um forte movimento de apetite para risco nos mercados globais, também deve ajudar na performance dos mercados locais. Se depois desse período de incerteza que estamos vivendo no Brasil ficar claro que o estímulo fiscal será moderado, podemos ter uma combinação de um bom momento no Brasil e no exterior. Por esse motivo será crucial monitorar o avanço da proposta de PEC ao longo do mês de dezembro para ter perspectivas mais claras para o cenário de investimentos em 2023.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

Performance do Fundo

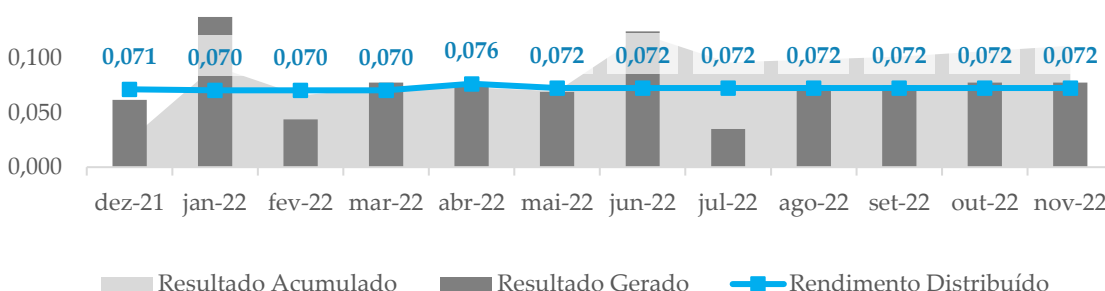
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em novembro foi de R\$ 2.078 mil, o equivalente a R\$ 0,077/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 2.540 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -250 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 novembro 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\$ 2.981 mil, equivalente a R\$ 0,111/cota.

Resultado do Fundo	Novembro 22 (R\$ mil)	Novembro 22 (R\$/cota)	Acum. 2022 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	2.540	0,094	0,091	0,087
Resultado Financeiro	-250	-0,009	-0,004	-0,003
Receita Financeira	246	0,009	0,011	0,009
Despesa Financeira	-496	-0,018	-0,015	-0,012
Taxa de Administração	-165	-0,006	-0,007	-0,007
Administrador e Escriturador	-14	-0,001	-0,001	-0,001
Gestor	-151	-0,006	-0,007	-0,006
Outras Receitas/Despesas	-46	-0,002	-0,002	-0,001
Resultado Recorrente Total	2.078	0,077	0,079	0,076
Resultado Não Recorrente	-	-	0,001	0,001
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	2.078	0,077	0,080	0,076
Rendimentos a serem distribuídos	1.940	0,072	0,072	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	2.843	0,106
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	138	0,005
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	2.981	0,111

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



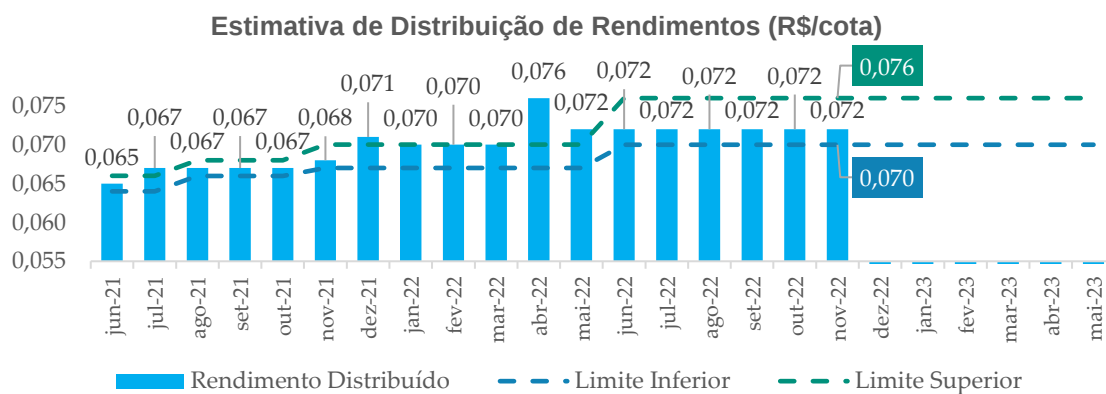
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 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

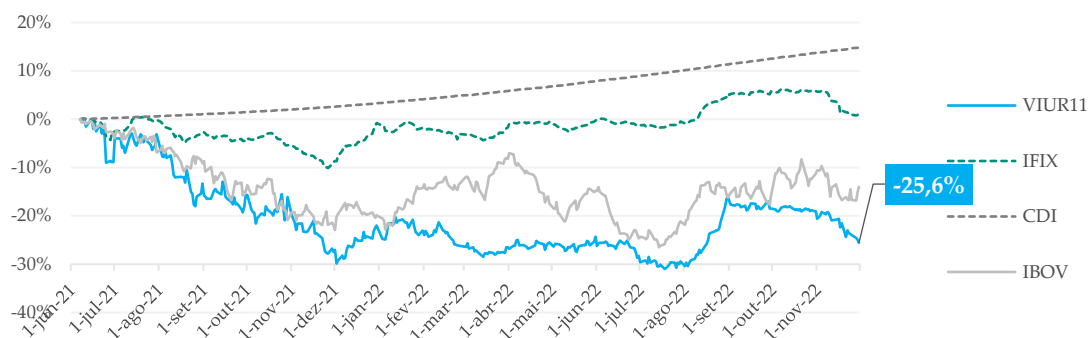
NOVEMBRO 2022

Rentabilidade

Rentabilidade	Novembro 22	Acumulado 2022	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	8,09	7,80	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	7,44	7,44	7,44
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-8,0%	-4,6%	-25,6%
Rendimentos e Outros ²	0,0%	0,0%	0,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-8,0%	-4,6%	-25,6%
IFIX ³	-4,2%	2,2%	1,4%
IBOVESPA ⁴	-3,1%	7,3%	-14,0%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-8,0%	-4,6%	-25,6%
Rendimentos e Outros	0,0%	0,0%	0,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-8,0%	-4,6%	-25,6%
CDI Líquido ⁶	0,9%	9,5%	12,6%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de novembro avaliada na B3 a R\$ 7,44, o que equivale a uma variação de -8,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -8,0% no mês, o equivalente a 3,9 pontos percentuais abaixo 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

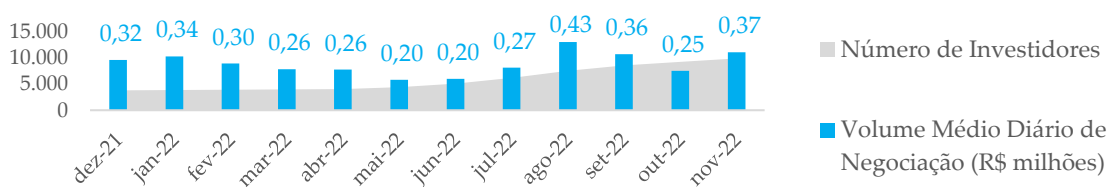
NOVEMBRO 2022

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Novembro 22
Valor de Mercado (R\$ mil)	200.480
Número de Cotistas	9.911
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	370
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7,0%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de novembro com 9.911 cotistas e um valor de mercado de R\$ 200,5 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 370 mil que representou um giro equivalente a 7,0% das cotas do Fundo.

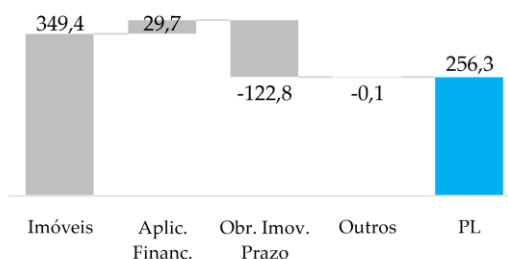


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 256,3 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 349,4 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 29,7 milhões, que incluem R\$ 27,0 milhões em fundos referenciados DI com liquidez imediata e R\$ 2,7 milhões em cotas de fundos de investimento imobiliário com liquidez.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	349,4	12,97
Aplicações Financeiras	29,7	1,10
Obrigações Imóveis a Prazo	-122,8	-4,56
A Pagar / Receber	-0,1	0,00
Patrimônio Líquido	256,3	9,51

Fonte: Administrador



O Fundo possui ainda R\$ 122,8 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo, que representam 35,1% dos ativos totais do Fundo. Do montante total, R\$ 12,0 milhões apresentam vencimento em até 12 meses.

Obrigações a prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
CRI Ânima	IPCA+5,6% ³	mar/33	110.774	90%
FACAMP	N/A	fev/22 ¹	7.500	6%
FACAMP	N/A	jan/23	4.500	4%
Total	-	-	122.774	-

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

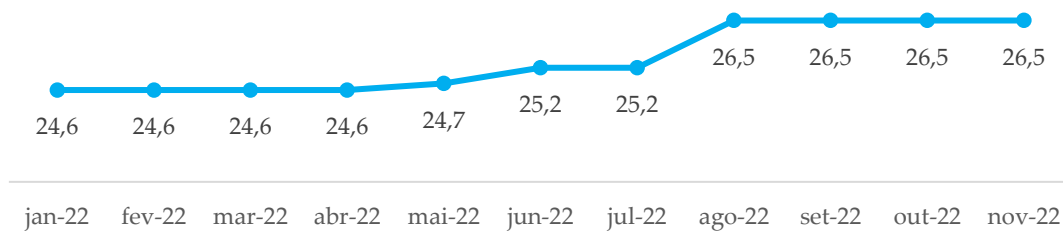
Relatório de Desempenho Mensal

NOVEMBRO 2022

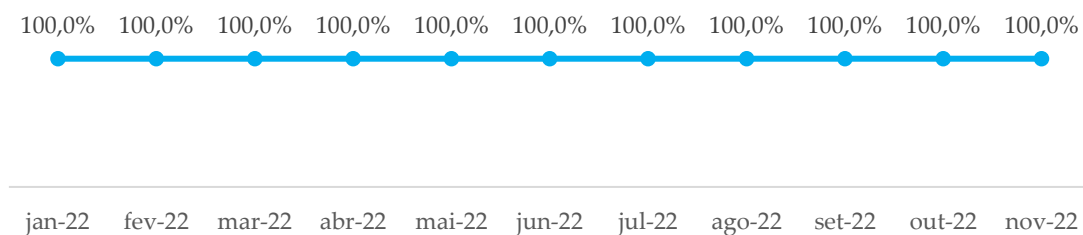
Indicadores Operacionais

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

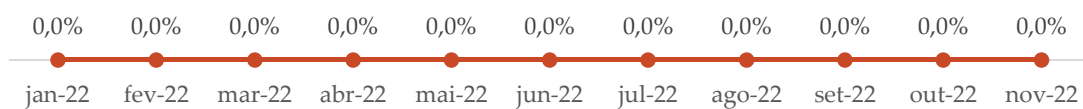
Aluguel Médio/m² (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

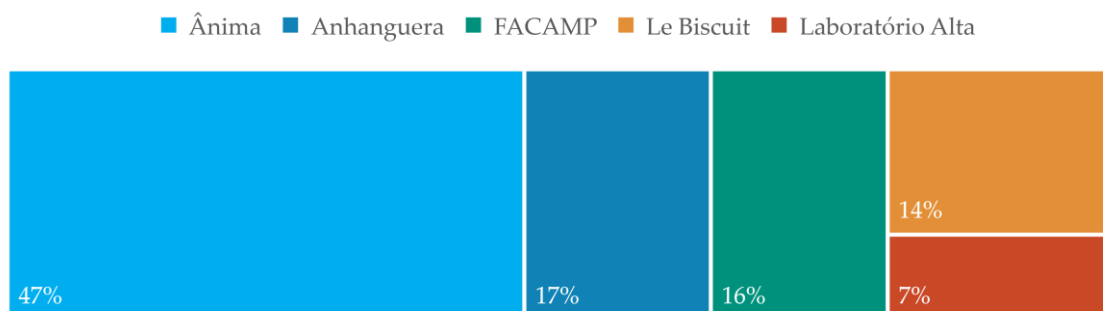
NOVEMBRO 2022

Portfólio

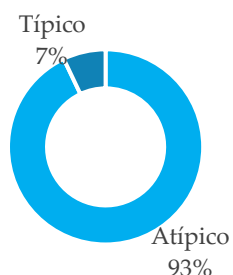
O portfólio do Fundo é composto por participação em 6 imóveis totalizando mais de 96,4 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

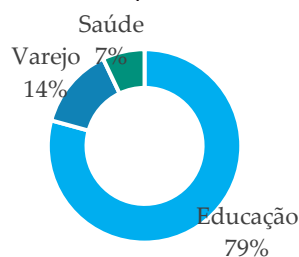
Locatário



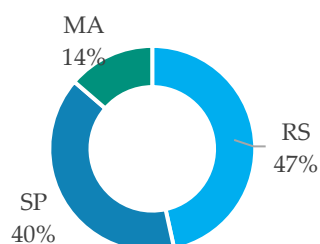
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Relatório de Desempenho Mensal

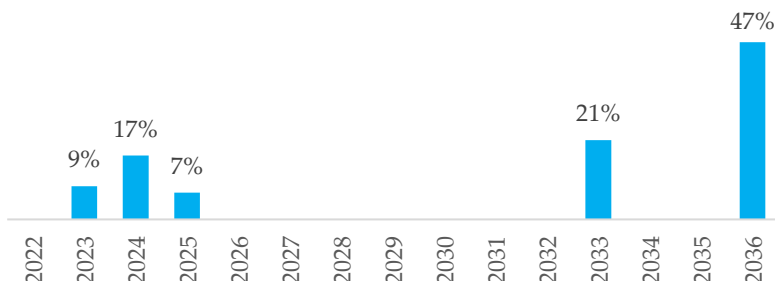
NOVEMBRO 2022

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

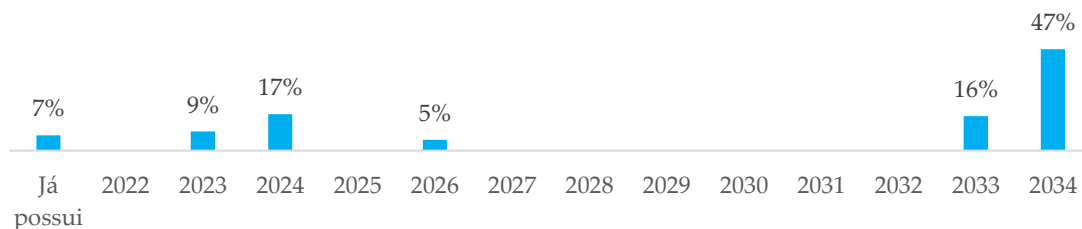
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

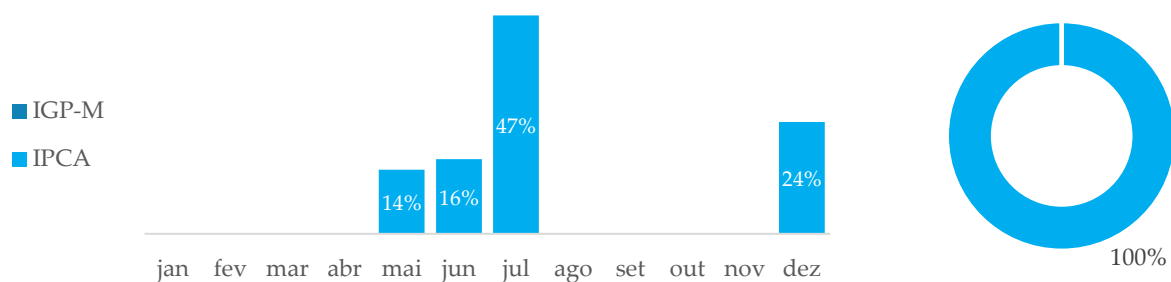
Ano de Vencimento do Contrato



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](#).

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

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 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

NOVEMBRO 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