



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 4T24

Vinci Imóveis Urbanos FII

VIUR11

—

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Venda do Ativo Laboratório Alta concluída em Dezembro¹

- **Ativo:**
 - Localização: Av. Cardoso de Melo, 1.200, Vila Olímpia
 - Inquilino: Laboratório Alta (Grupo DASA)
 - %Receita Imobiliária do Fundo: 7,4%
- **Transação:**
 - Preço R\$ 29M.
 - R\$ 2,9M no CCV (sinal), realizado no dia 12/11/2024
 - R\$ 26,1M, concomitante Escritura Definitiva, realizado no dia 16/12/2024
- **Retorno:**
 - Cap Rate LTM: 8,0%
 - TIR: 10,6%
 - Ganho de Capital: R\$ 0,08/cota
 - 11,5% acima do valor de laudo (dez/23)
 - Liquidez Gerada equivalente a 3,5 anos



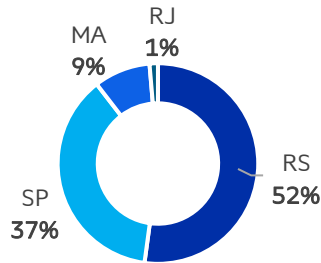
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

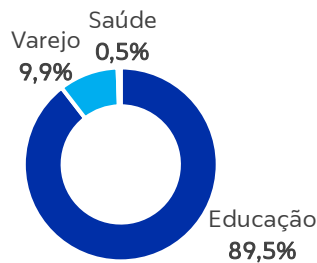


Imóvel	Localização	ATC (m²)	Ocupação	Locatário	Tipo de Contrato
Ânima Porto Alegre	Porto Alegre – RS	47.200	100%	UniRitter (Ânima Educação)	Atípico
Ânima Canoas	Canoas – RS	12.797	100%	UniRitter (Ânima Educação)	Atípico
Anhanguera Campinas	Campinas – SP	15.770	100%	Anhanguera (Cogna Educação)	Típico
FACAMP	Campinas – SP	12.088	100%	FACAMP	Atípico
Grande Center	São Luis – MA	7.500	49%	Le Biscuit, Cacau Show, Ortoplan, etc	Típico/Atípico
RJ Candido Benício 1671 A	Rio de Janeiro – RJ	223	100%	Bronstein (DASA)	Típico
RJ Candido Benício 1671 B	Rio de Janeiro – RJ	402	100%	Americanas	Típico

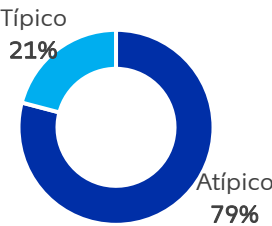
Estado



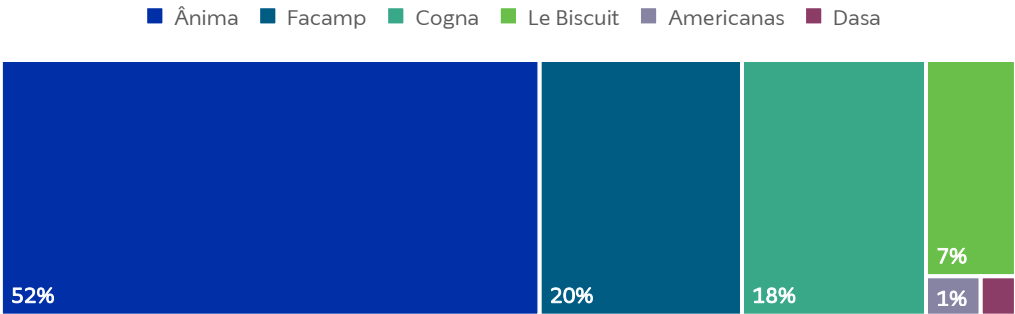
Segmento



Tipo de Contrato



Locatário



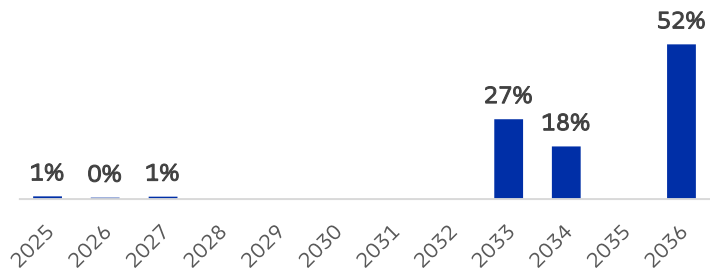
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

WAULT



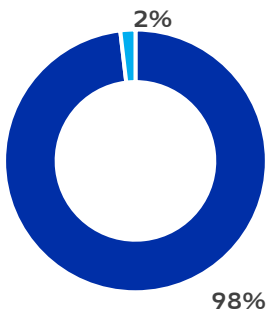
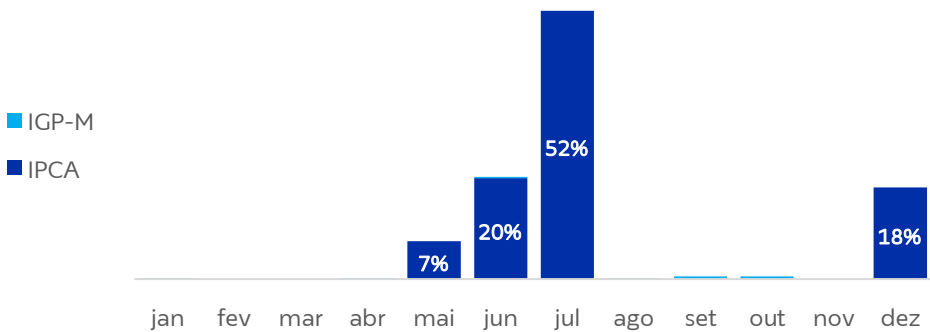
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato

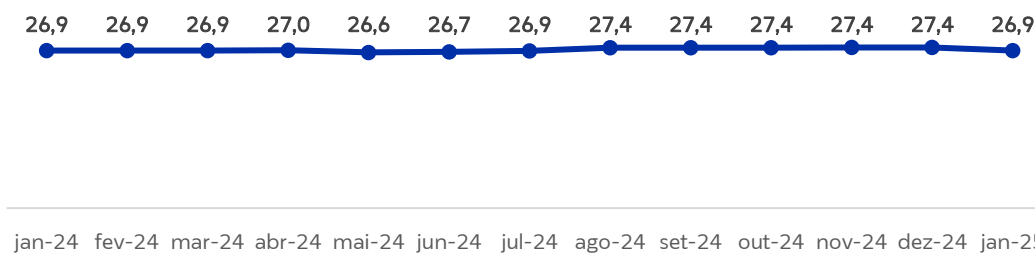


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#)

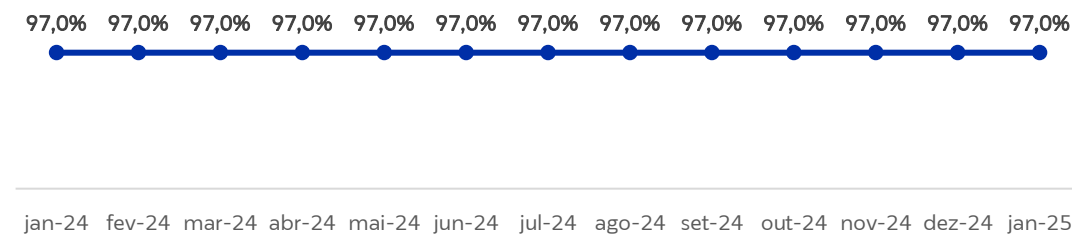
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Indicadores Operacionais

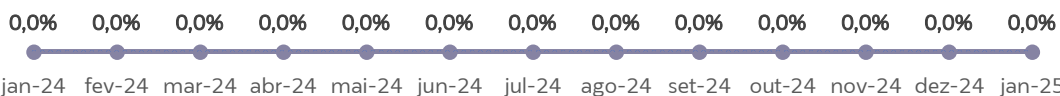
Aluguel Próprio/m²



Taxa de Ocupação



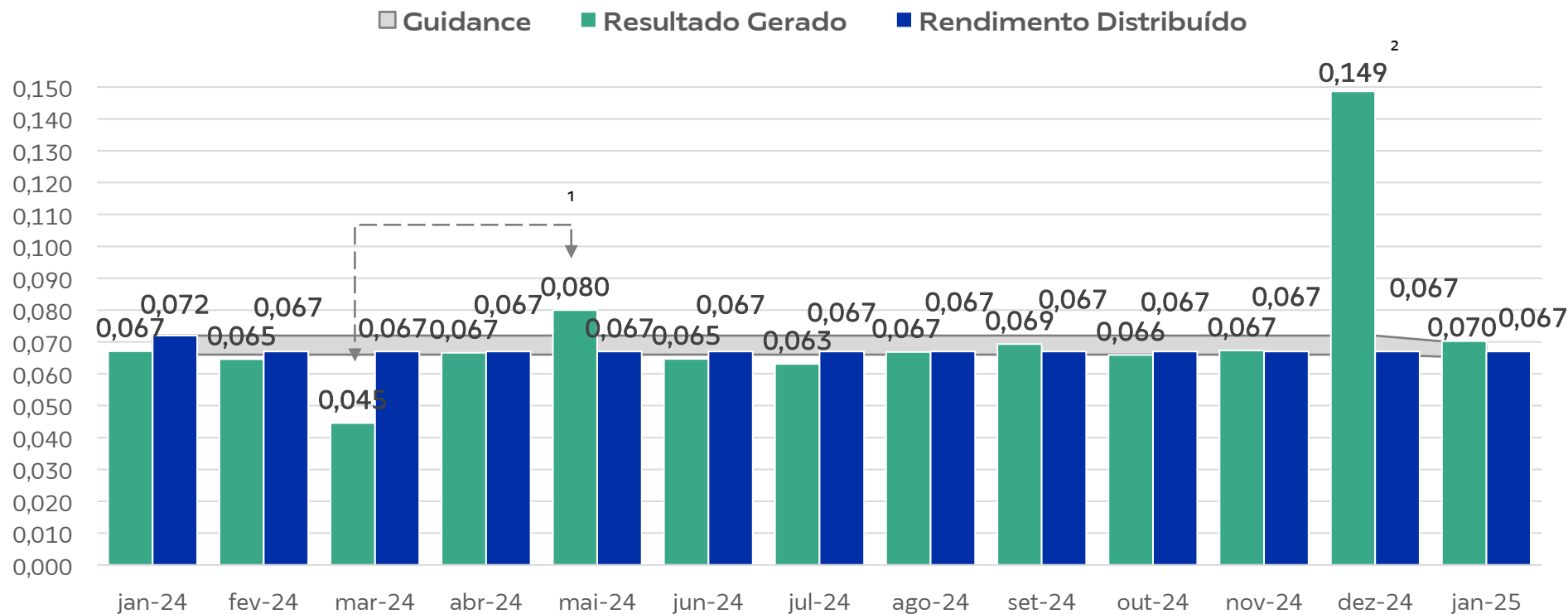
Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Histórico de Resultado Gerado, Distribuído e Acumulado (R\$/cota)

Desde seu início, o Fundo gerou uma média de R\$ 0,074/cota e distribuiu cerca de R\$ 0,070/cota e, de janeiro a dezembro/24, gerou uma média de R\$ 0,072/cota e distribuiu cerca de R\$ 0,067/cota, contando com o resultado não recorrente, equivalente a um dividend yield de 13,5% sobre a cota de fechamento de dezembro. Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até dezembro/25 se situe entre R\$ 0,065 e R\$ 0,069/cota.



1 Efeito de descasamento causado por um erro operacional de um dos inquilinos do portfólio, já solucionado em maio/24

2 Efeito do Resultado não recorrente gerado pela venda do ativo Laboratório Alta

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

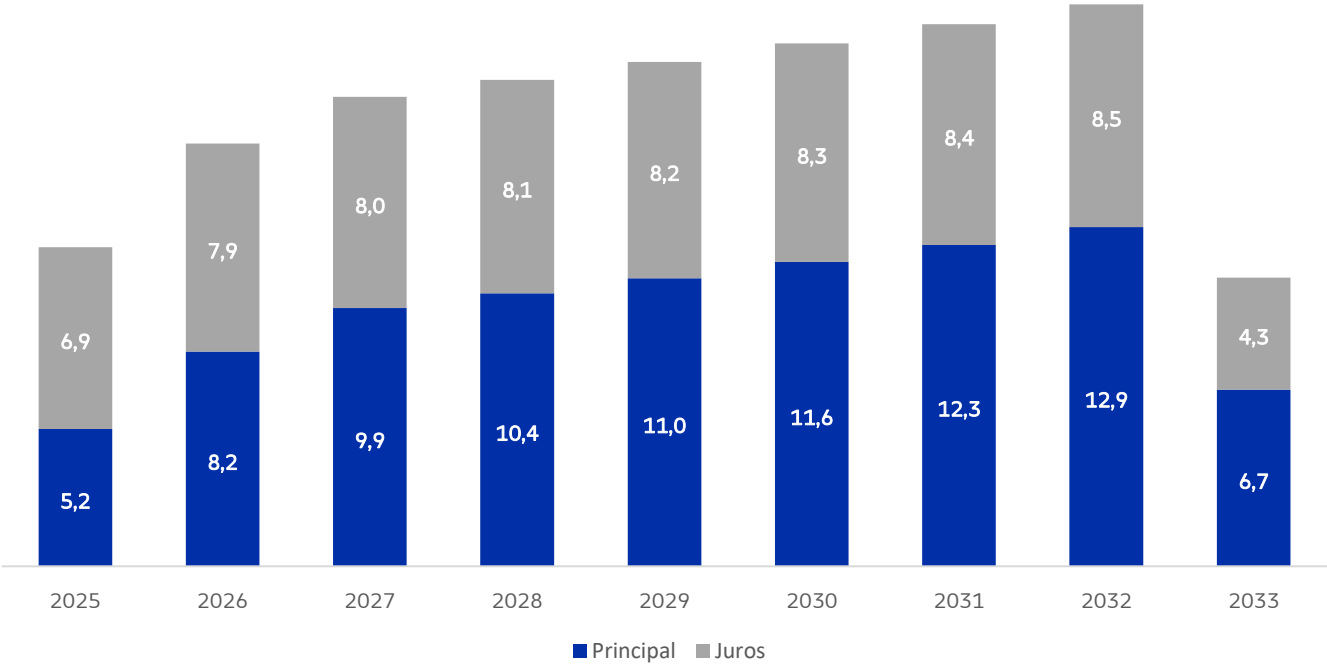
Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

Em janeiro de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 111,6 milhões. O Fundo possui capital suficiente para cobrir suas obrigações pelos próximos 3,5 anos.

Alavancagem (R\$ mil)	Janeiro 2025
Aplicações Financeiras	32.348
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ¹	-5.230
Caixa Líquido ao Fim de 2025	27.118
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ¹	-82.971
Dívida Líquida Total	-55.853

Obrigações à Prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	IPCA+5,6% ⁴	mar/33	109.362	98%
FACAMP	n.a.	fev/22 ³	2.264	2%
Total	-	-	111.626	100%

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo até 2033 (R\$ MM)²



1 Parcela de principal das obrigações de aquisição de ativos

2 Gráfico do fluxo das obrigações, separado em parcelas de juros e principal, a partir de julho de 2024

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

4 Juros remuneratórios calculados com base em 360 dias corridos

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Resultado Financeiro Regime Caixa

Resultado do Fundo (R\$ mil)	Outubro/24 (R\$ mil)	Novembro/24 (R\$ mil)	Dezembro/24 (R\$ mil)	4T24	Δ 4T23 (%)	2024	Δ 2023 (%)
Resultado Imóveis	2.458	2.560	2.570	7.589	103%	30.070	100%
Resultado Financeiro	-547	-547	-449	-1.543	120%	-6.375	141%
Receita Financeira	33	35	137	205	63%	445	25%
Despesa Financeira	-580	-582	-586	-1.748	109%	-6.820	108%
Taxa de Administração	-137	-142	-110	-389	78%	-1.766	91%
Administrador e Escriturador	-15	-15	-15	-44	127%	-157	107%
Gestor	-122	-128	-95	-345	74%	-1.610	90%
Outras Receitas/Despesas	-42	-57	-46	-144	76%	-643	98%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,064	0,067	0,073	0,068	102%	0,066	92%
Resultado Não Recorrente	44	-	2.041	695	-	177	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,002	-	0,076	0,026	-	0,007	-
Resultado Total	0,066	0,067	0,149	0,094	140%	0,072	102%
Rendimentos a serem distribuídos	0,067	0,067	0,067	0,067	93%	0,067	94%
Distribuição sobre o Resultado (%)	102%	100%	45%	71%	-	93%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,085	0,084	0,085	0,085	-	0,088	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,001	0,000	0,082	0,027	-	0,005	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,084	0,085	0,166	0,112	-	0,093	-

The background is a solid blue color with several large, overlapping geometric shapes. A large, dark blue triangle points downwards from the top center. To its right, a large, light blue circle is partially visible. In the top right corner, there are two thin white lines forming a small, open polygonal shape. The overall design is modern and minimalist.

VINCI
COMPASS