



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 1T25

Vinci Imóveis Urbanos FII VIUR11

—

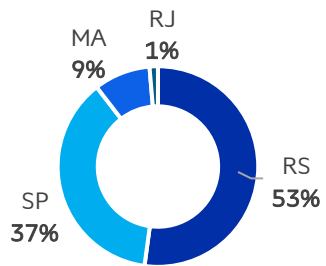
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

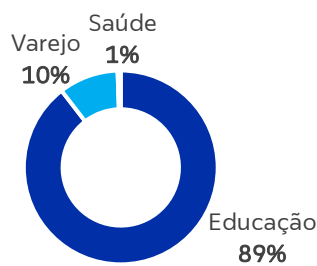


Imóvel	Localização	ATC (m²)	Ocupação	Locatário	Tipo de Contrato
Ânima Porto Alegre	Porto Alegre – RS	47.200	100%	UniRitter (Ânima Educação)	Atípico
Ânima Canoas	Canoas – RS	12.797	100%	UniRitter (Ânima Educação)	Atípico
Anhanguera Campinas	Campinas – SP	15.770	100%	Anhanguera (Cogna Educação)	Típico
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

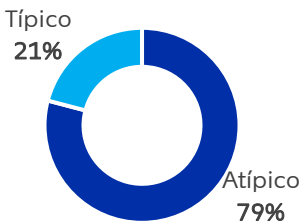
Estado



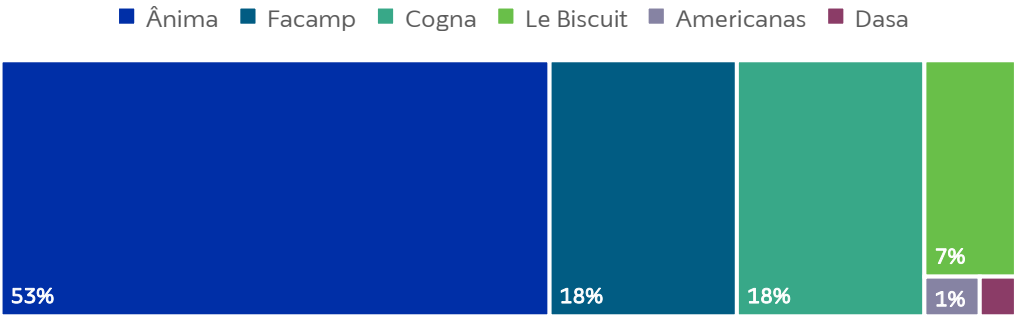
Segmento



Tipo de Contrato



Locatário



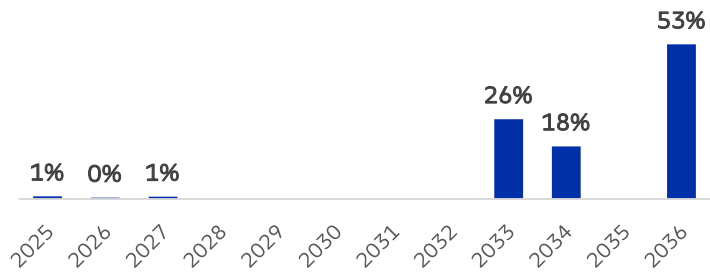
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

WAULT



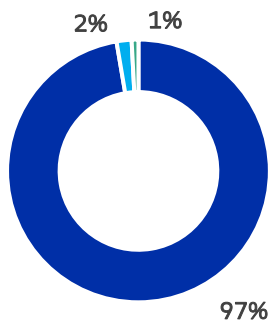
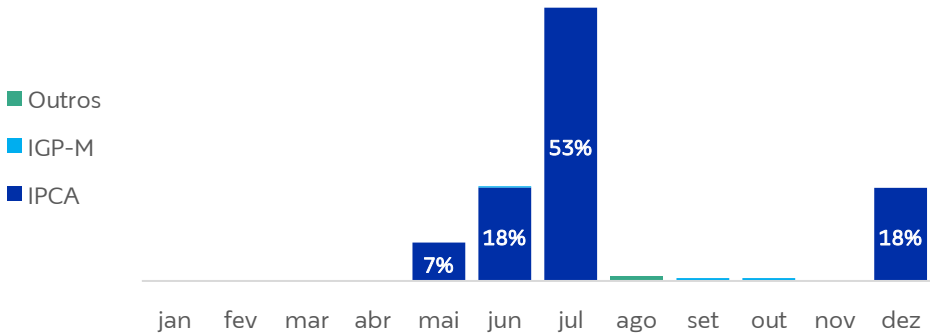
Ano de Vencimento do Contrato



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



abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24 out-24 nov-24 dez-24 jan-25 fev-25 mar-25 abr-25

Taxa de Ocupação



abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24 out-24 nov-24 dez-24 jan-25 fev-25 mar-25 abr-25

Inadimplência Líquida Média (%)

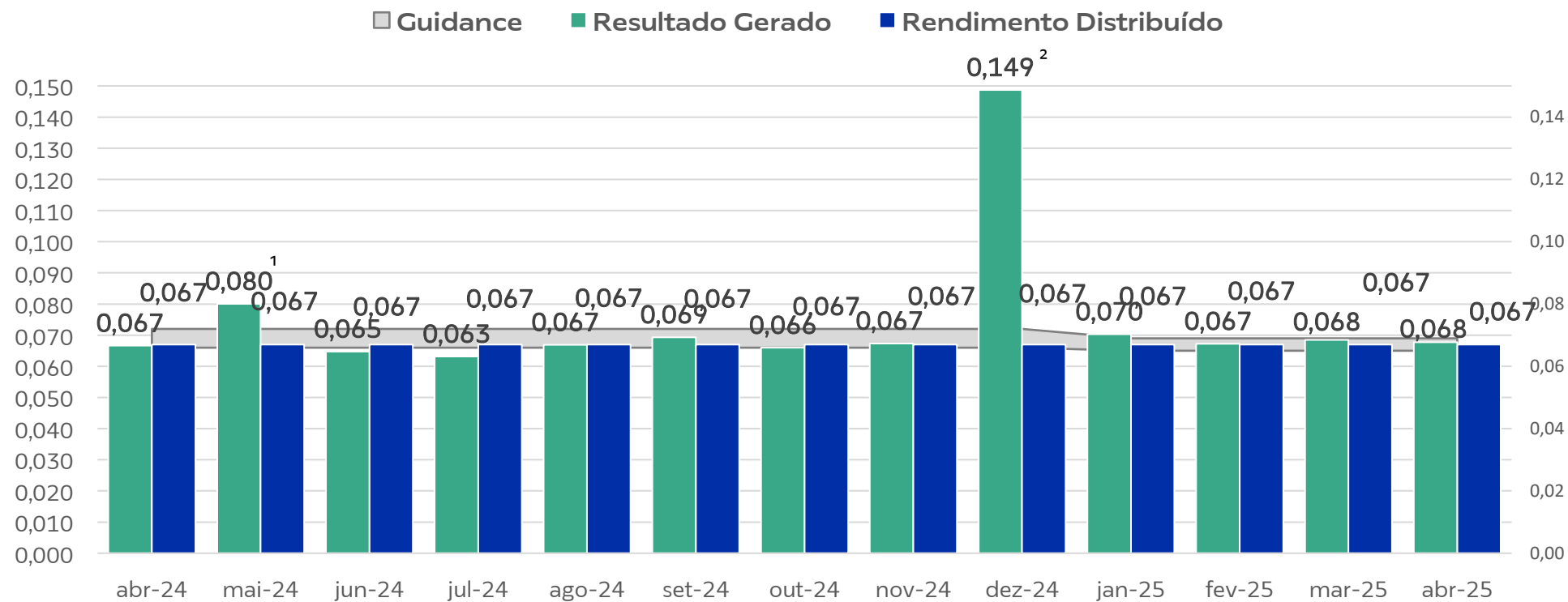


abr-24 mai-24 jun-24 jul-24 ago-24 set-24 out-24 nov-24 dez-24 jan-25 fev-25 mar-25 abr-25

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

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

Desde seu início, o Fundo gerou uma média de R\$ 0,073/cota e distribuiu cerca de R\$ 0,070/cota e, de abril/24 a março/25, gerou uma média de R\$ 0,075/cota e distribuiu cerca de R\$ 0,067/cota, contando com o resultado não recorrente, equivalente a um dividend yield de 15,1% sobre a cota de fechamento de março. 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

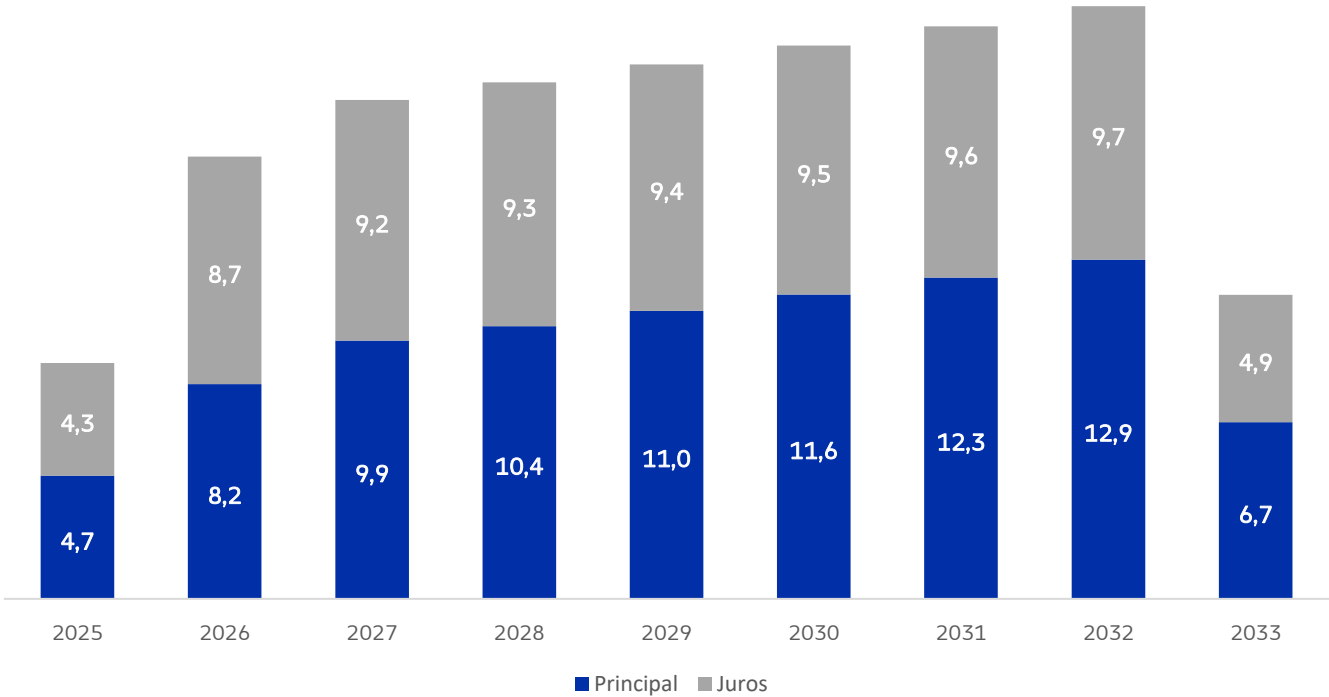
Em abril de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 113,1 milhões. O Fundo possui capital suficiente para cobrir suas obrigações pelos próximos 3,2 anos.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Abril 2025
Aplicações Financeiras	31.294
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ¹	-4.697
Caixa Líquido ao Fim de 2025	26.597
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ¹	-82.971
Dívida Líquida Total	-56.374

Obrigações à Prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	IPCA+5,6% ⁴	mar/33	110.814	98%
FACAMP	n.a.	fev/22 ³	2.264	2%
Total	-	-	113.078	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)	Janeiro/25 (R\$ mil)	Fevereiro/25 (R\$ mil)	Março/25 (R\$ mil)	1T25	Δ 1T25 (%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	2.500	2.359	2.359	7.217	102%	7.217	24%
Resultado Financeiro	-344	-354	-360	-1.059	65%	-1.059	17%
Receita Financeira	244	237	232	713	-4585%	713	160%
Despesa Financeira	-588	-591	-592	-1.772	110%	-1.772	26%
Taxa de Administração	-117	-124	-107	-347	71%	-347	20%
Administrador e Escriturador	-19	-15	-15	-48	143%	-48	31%
Gestor	-97	-109	-92	-298	66%	-298	19%
Outras Receitas/Despesas	-145	-69	-46	-261	137%	-261	41%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,070	0,067	0,068	0,069	117%	0,069	104%
Resultado Não Recorrente	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	0,070	0,067	0,068	0,069	117%	0,069	95%
Rendimentos a serem distribuídos	0,067	0,067	0,067	0,067	98%	0,067	99%
Distribuição sobre o Resultado (%)	95%	100%	98%	98%	-	98%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,166	0,170	0,170	0,169	-	0,169	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,003	0,000	0,001	0,002	-	0,002	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,170	0,170	0,171	0,170	-	0,170	-

The background is a solid blue color with several large, overlapping geometric shapes. A large, dark blue 'V' shape is prominent in the center. To the right, there are curved, semi-circular shapes in a lighter blue shade. Thin white lines form a stylized 'X' or star-like pattern in the upper right quadrant.

VINCI
COMPASS