



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 2T25

Vinci Imóveis Urbanos FII

VIUR11



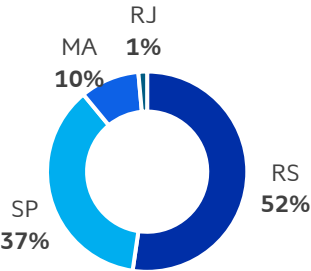
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

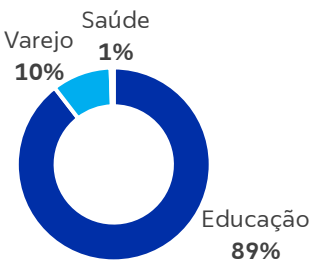


Imóvel	Localização	ATC (m²)	Ocupação	Locatário	Tipo de Contrato
Ânima Porto Alegre	Porto Alegre – RS	47.200	100%	UniRitter (Ânima Educação)	Atípico
Ânima Canoas	Canoas – RS	12.797	100%	UniRitter (Ânima Educação)	Atípico
Anhanguera Campinas	Campinas – SP	15.770	100%	Anhanguera (Cogna Educação)	Típico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

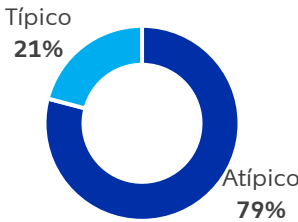
Estado



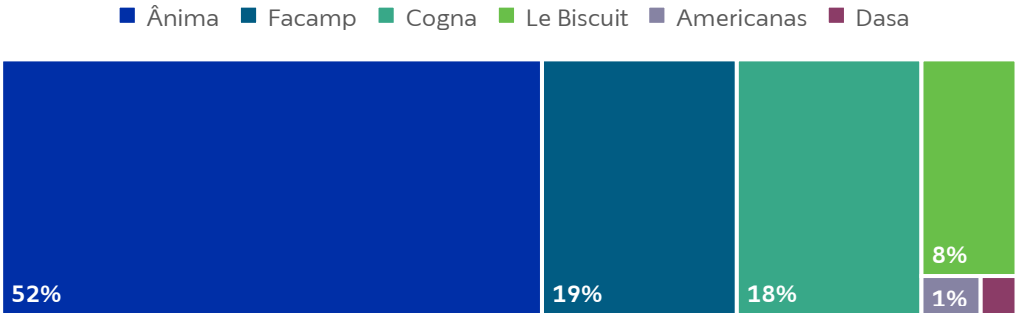
Segmento



Tipo de Contrato



Locatário



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

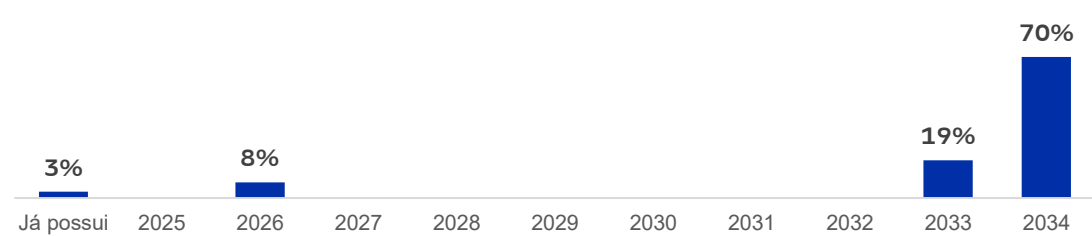
WAULT



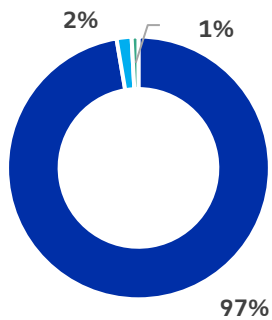
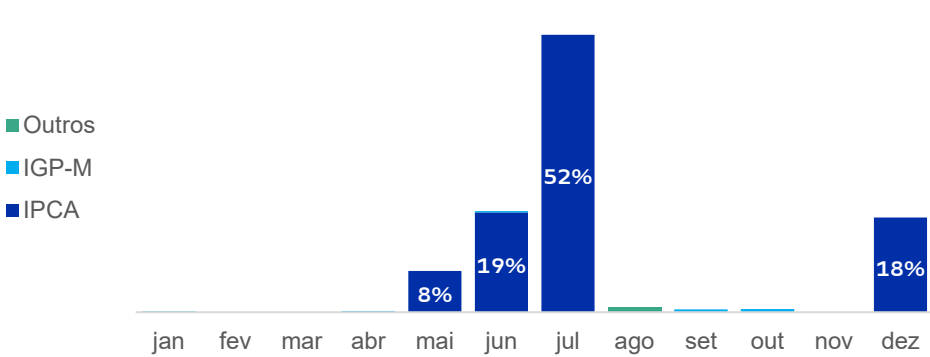
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato

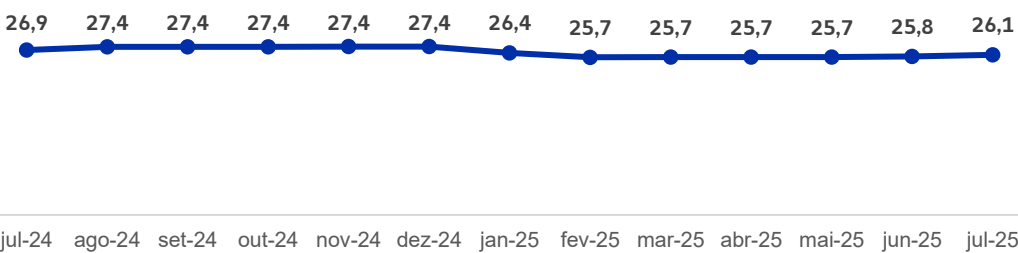


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#)

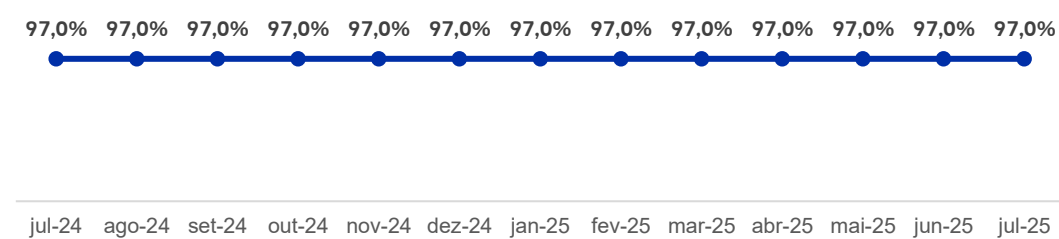
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Indicadores Operacionais

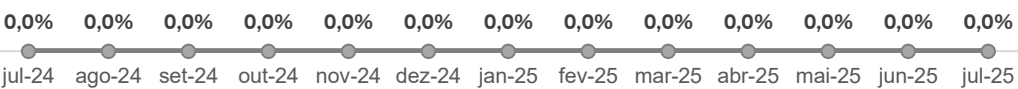
Aluguel Próprio/m²



Taxa de Ocupação



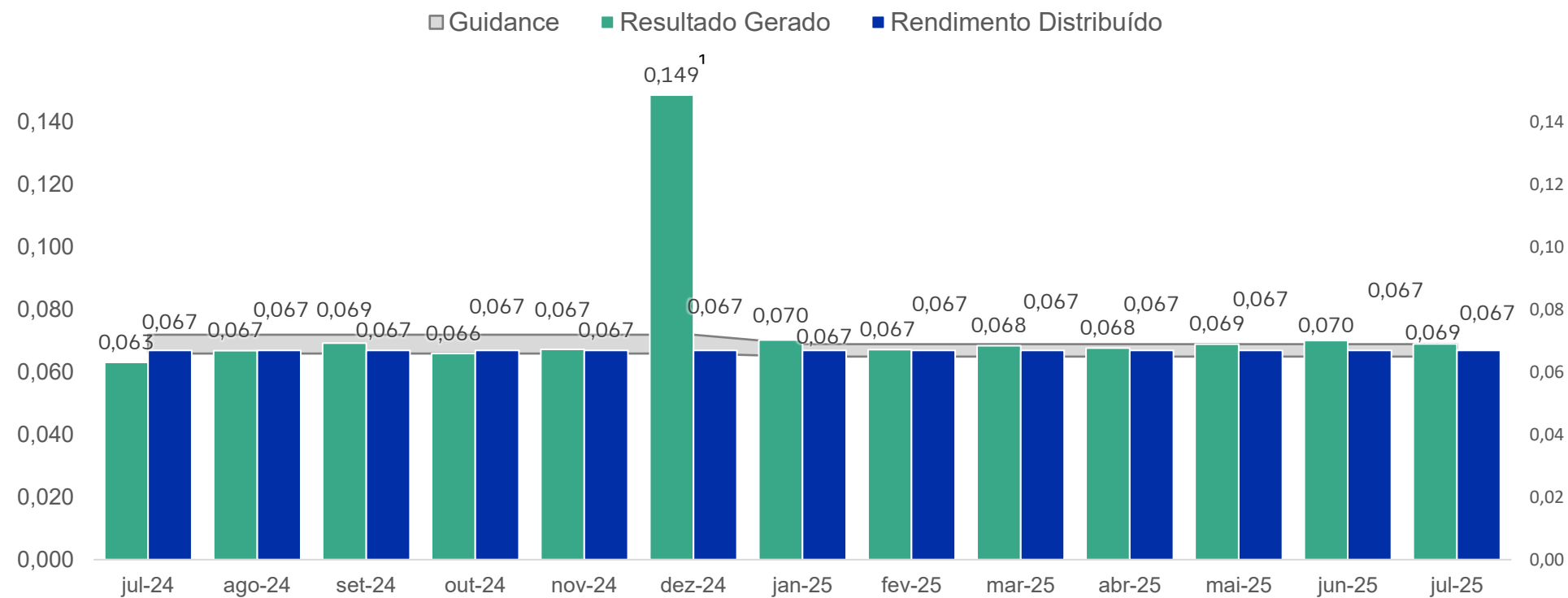
Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

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

Desde seu início, o Fundo gerou uma média de R\$ 0,073/cota e distribuiu cerca de R\$ 0,070/cota e, de agosto/24 a julho/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 14,7% sobre a cota de fechamento de julho. 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 do Resultado não recorrente gerado pela venda do ativo Laboratório Alta

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

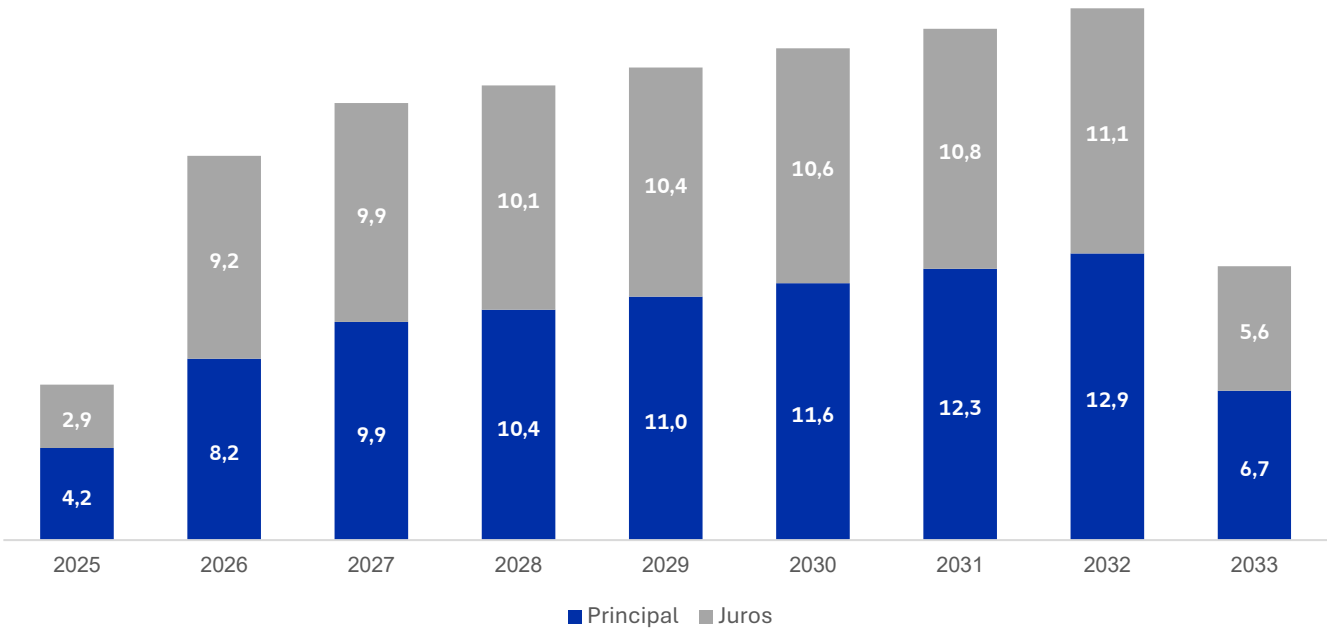
Em julho de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 113,6 milhões. O Fundo possui capital suficiente para cobrir suas obrigações pelos próximos 3,2 anos.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Julho 2025
Aplicações Financeiras	30.821
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ¹	-4.158
Caixa Líquido ao Fim de 2025	26.662
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ¹	-82.971
Dívida Líquida Total	-56.308

Obrigações à Prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	IPCA+5,6% ⁴	mar/33	111.362	98%
FACAMP	n.a.	fev/22 ³	2.264	2%
Total	-	-	113.626	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)	Abril/25 (R\$ mil)	Maior/25 (R\$ mil)	Junho/25 (R\$ mil)	2T25	Δ 2T25 (%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	2.319	2.362	2.368	7.049	90%	14.266	47%
Resultado Financeiro	-353	-339	-322	-1.015	64%	-2.073	33%
Receita Financeira	248	266	286	800	554%	1.514	340%
Despesa Financeira	-602	-605	-608	-1.815	105%	-3.587	53%
Taxa de Administração	-103	-110	-121	-335	73%	-682	39%
Administrador e Escriturador	-15	-15	-15	-44	117%	-93	59%
Gestor	-89	-96	-106	-291	69%	-589	37%
Outras Receitas/Despesas	-38	-53	-36	-127	100%	-388	60%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,068	0,069	0,070	0,069	98%	0,069	105%
Resultado Não Recorrente	-	48	0	0	-	0	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	-	0,000	0,000	0,000	-	0,000	-
Resultado Total	0,068	0,069	0,070	0,069	98%	0,069	95%
Rendimentos a serem distribuídos	0,067	0,067	0,067	0,067	100%	0,067	99%
Distribuição sobre o Resultado (%)	99%	97%	96%	97%	-	97%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,171	0,172	0,174	0,172	-	0,171	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,001	0,002	0,003	0,002	-	0,002	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,172	0,174	0,177	0,174	-	0,172	-

The background is a solid blue color with various geometric shapes and gradients. A large, dark blue, curved shape resembling a stylized 'V' or a compass needle is prominent on the left side. On the right side, there are several overlapping circular and semi-circular shapes in different shades of blue. Two thin, white, parallel lines run diagonally across the upper right portion of the image.

VINCI
COMPASS