



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 3T25

Vinci Imóveis Urbanos FII

VIUR11

—

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Assembleia Geral Extraordinária – Convocada em 11 de novembro de 2025

- **Matérias:** (i) Substituição da atual administradora, BRL Trust DTVM S.A., pelo Banco Daycoval S.A., como nova instituição responsável pela administração do fundo; (ii) Condicionada à aprovação da matéria (i), está prevista a redução da taxa de administração de 0,95% ao ano para 0,85% ao ano.
- **Prazo para Votação:** A manifestação do voto deverá ser enviada, impreterivelmente, até às 15:00 horas do dia 26/11/2025.
- **Data de transferência:** Caso a matéria seja aprovada, a troca será iniciada após a apuração dos votos e a data oficial de transferência será comunicada.
- **Documentos:** Os documentos relativos à Assembleia estarão disponíveis para apreciação dos cotistas no site de Relação com Investidores do VIUR11, por meio do seguinte [link](#).
- **Votação:** Para participar da Assembleia, links de acesso serão enviados pela Cuore aos e-mails cadastrados na B3 ou no escriturador a partir de 14/11/2025.

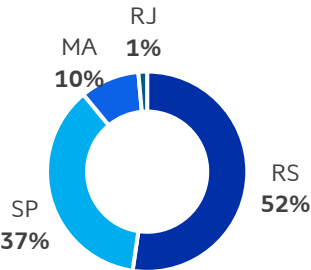
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

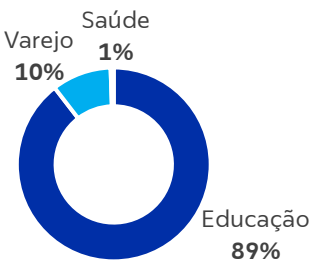


Imóvel	Localização	ATC (m²)	Ocupação	Locatário	Tipo de Contrato
Ânima Porto Alegre	Porto Alegre – RS	47.200	100%	UniRitter (Ânima Educação)	Atípico
Ânima Canoas	Canoas – RS	12.797	100%	UniRitter (Ânima Educação)	Atípico
Anhanguera Campinas	Campinas – SP	15.770	100%	Anhanguera (Cogna Educação)	Típico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

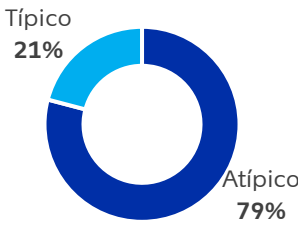
Estado



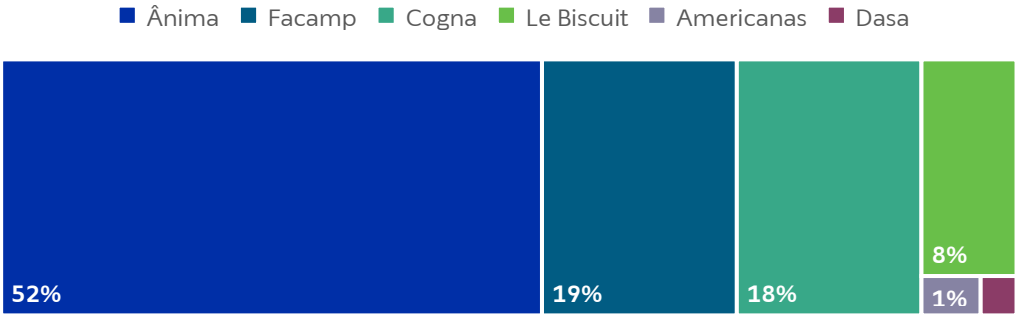
Segmento



Tipo de Contrato



Locatário



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

WAULT

9,2
anos

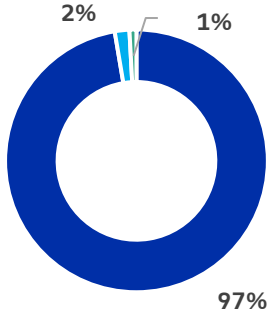
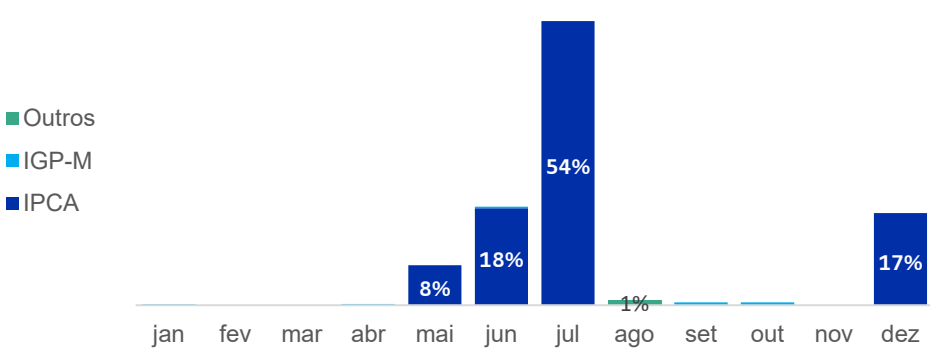
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato

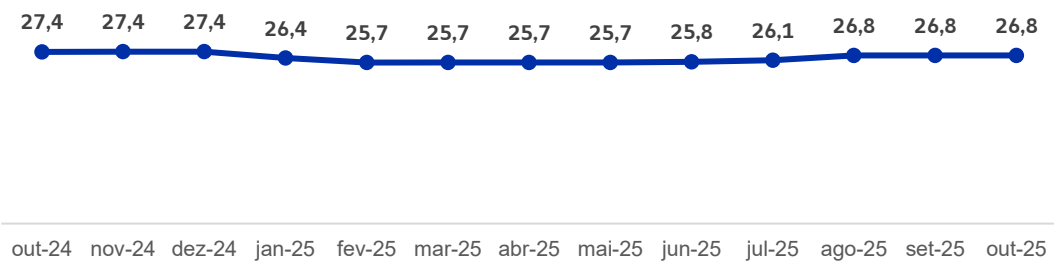


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#)

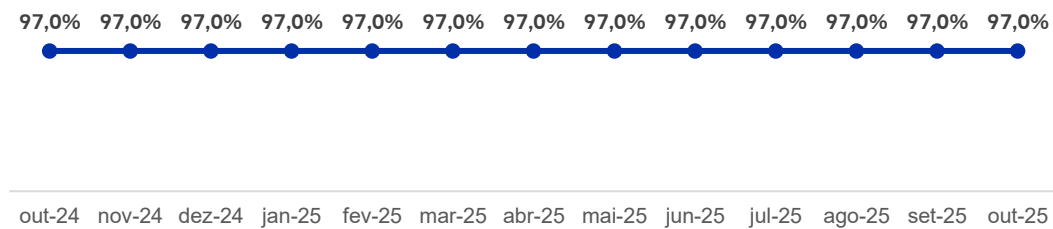
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Indicadores Operacionais

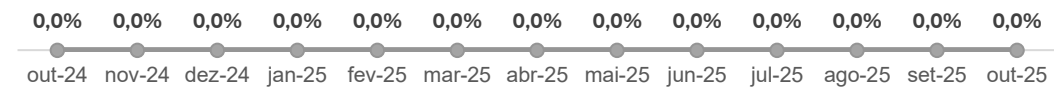
Aluguel Próprio/m²



Taxa de Ocupação



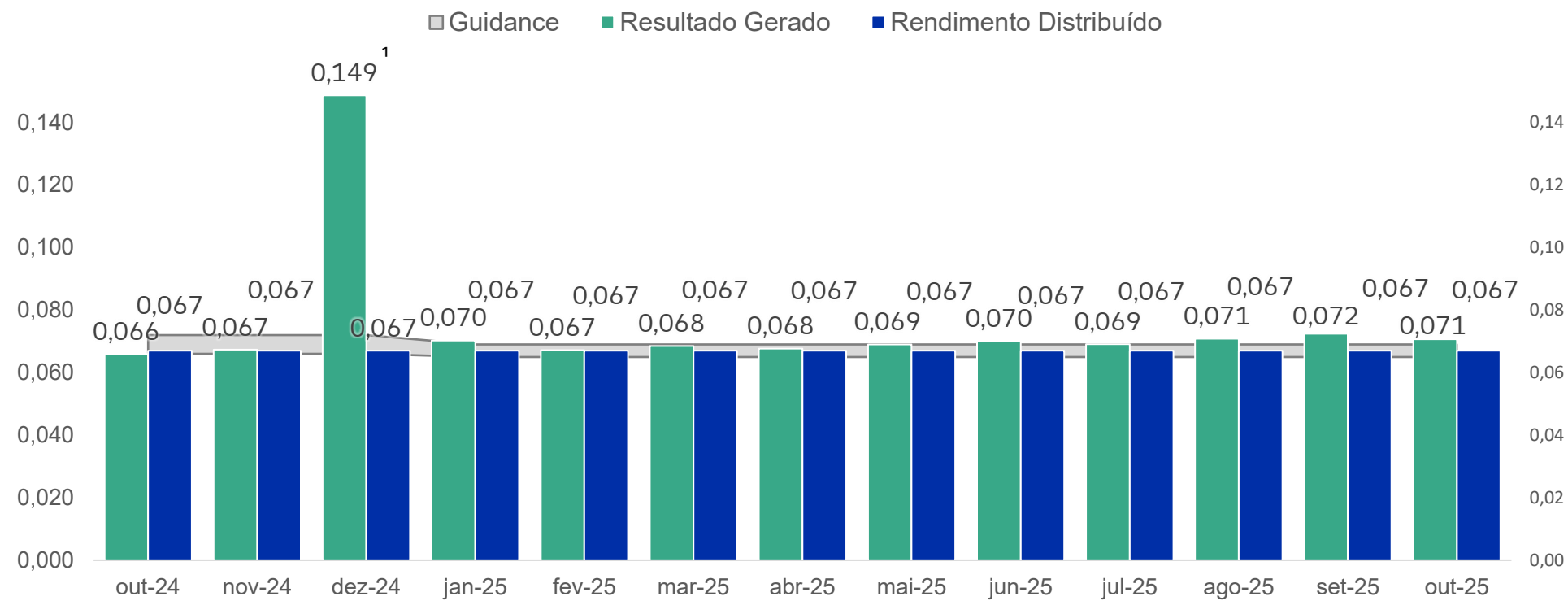
Inadimplência Líquida Média (%)



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\$ 0,069/cota e, de novembro/24 a outubro/25, gerou uma média de R\$ 0,076/cota e distribuiu cerca de R\$ 0,067/cota, contando com o resultado não recorrente, equivalente a um dividend yield de 14,4% sobre a cota de fechamento de outubro. Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até dezembro/25 se situe entre R\$ 0,065 e R\$ 0,069/cota.



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

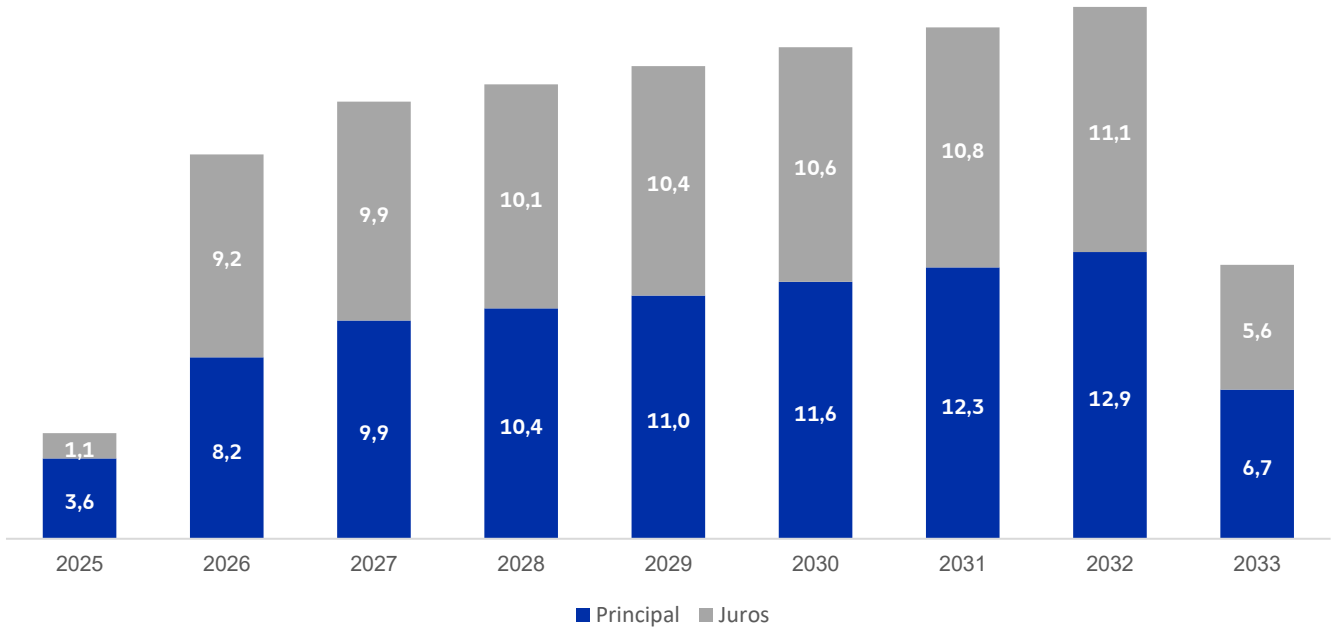
Em outubro de 2025, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 113,5 milhões. O Fundo possui capital suficiente para cobrir suas obrigações pelos próximos 3 anos.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Outubro 2025
Aplicações Financeiras	30.334
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ¹	-3.622
Caixa Líquido ao Fim de 2025	26.712
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ¹	-82.971
Dívida Líquida Total	-56.259

Obrigações à Prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
Ânima (CRI)	IPCA+5,6% ⁴	mar/33	111.192	98%
FACAMP	n.a.	fev/22 ³	2.264	2%
Total	-	-	113.456	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)	Julhol/25 (R\$ mil)	Agosto/25 (R\$ mil)	Setembro/25 (R\$ mil)	3T25	Δ 3T24 (%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	2.395	2.415	2.447	7.257	96%	21.523	72%
Resultado Financeiro	-302	-333	-322	-957	59%	-3.030	48%
Receita Financeira	304	275	287	867	775%	2.380	535%
Despesa Financeira	-606	-608	-609	-1.824	105%	-5.410	79%
Taxa de Administração	-116	-131	-113	-360	83%	-1.041	59%
Administrador e Escriturador	-15	-15	-15	-46	111%	-139	88%
Gestor	-100	-115	-98	-314	80%	-903	56%
Outras Receitas/Despesas	-116	-43	-59	-219	121%	-607	94%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,069	0,071	0,072	0,071	107%	0,069	106%
Resultado Não Recorrente	0	0	-	0	-	0	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,000	0,000	-	0,000	-	0,000	-
Resultado Total	0,069	0,071	0,072	0,071	107%	0,069	96%
Rendimentos a serem distribuídos	0,067	0,067	0,067	0,067	100%	0,067	99%
Distribuição sobre o Resultado (%)	97%	95%	92%	95%	-	96%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,177	0,179	0,183	0,180	-	0,174	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,002	0,004	0,005	0,004	-	0,002	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,179	0,183	0,189	0,184	-	0,176	-

**VINCI
COMPASS**