



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 4T25

Vinci Imóveis Urbanos FII

VIUR11

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Destaques

Atualizações Gerais

- ✓ O Fundo em dezembro realizou a venda de 6 ativos do seu portfolio com o objetivo de amortizar parcialmente as cotas do Fundo, o que já foi aprovado em Assembleia.
- ✓ Desde seu início, o fundo gerou uma média de R\$ 0,072/cota e distribuiu cerca de R\$ 0,072/cota.
- ✓ De fev/25 a jan/26, gerou uma média de R\$ 0,066/cota e distribuiu cerca de R\$ 0,080/cota, contando com o resultado não recorrente, equivalente a um dividend yield de 16,3% sobre a cota de fechamento de janeiro.
- ✓ 4T25, o Fundo gerou R\$ 0,062/cota e distribuiu R\$ 0,074/cota.
- ✓ O Fundo em janeiro realizou uma distribuição extraordinária no valor de R\$ 0,207 para entregar aos cotistas o resultado que estava acumulado no Fundo.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Venda de 6 Imóveis do Portfólio

Conforme divulgado por meio de fato relevante em dezembro, foi concluída a venda de 6 ativos, com ABL total de 82.329 m², pelo preço de R\$ 269,2 milhões. Esse valor corresponde a 98,3% do valor patrimonial dos imóveis vendidos, e representa 83,2% do valor patrimonial dos imóveis do Fundo.

O Preço foi recebido da seguinte forma:

- 1) R\$ 157,7 milhões, via compensação de crédito com a integralização de cotas do TRXF11 (12ª emissão), ao valor de R\$ 100,33/cota.
- 2) R\$ 111,5 milhões por assunção da dívida dos imóveis Ânima Porto Alegre e Ânima Canoas.

Os cotistas aprovaram a amortização parcial das cotas do Fundo, com possibilidade de entrega de cotas de emissão do TRXF11. Os valores, passos e cronograma serão divulgados em breve.

Ativo	Segmento	ABL	Cidade	Estado
Ânima Porto Alegre	Educação	47.200	Porto Alegre	RS
Anhanguera Campinas	Educação	15.770	Campinas	SP
Ânima Canoas	Educação	12.797	Canoas	RS
Grande Center	Varejo	5.937	São Luis	MA
RJ Candido Benício 1671 B	Varejo	402	Rio de Janeiro	RJ
RJ Candido Benício 1671 A	Varejo	223	Rio de Janeiro	RJ
Total	-	82.329	-	-

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Atualização — Inadimplência no Contrato de Locação FACAMP

Como previamente comunicado por meio de Fato Relevante, houve inadimplemento no pagamento do aluguel com vencimento em dezembro de 2025, relativo ao contrato de locação do empreendimento FACAMP, localizado em Campinas/SP.

A Gestora informa que o aluguel referente ao mês de janeiro de 2026 foi regularmente pago, permanecendo em aberto apenas a parcela de dezembro de 2025. O contrato conta com garantia por meio de seguro fiança, com cobertura equivalente a 12 aluguéis vigentes, o que assegura proteção relevante ao Fundo neste cenário.

A Gestora está adotando todas as medidas cabíveis para a recuperação do valor em aberto e segue comprometida com a defesa dos interesses dos cotistas.

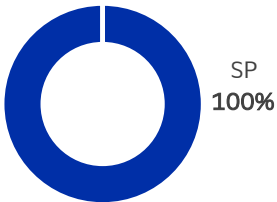
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

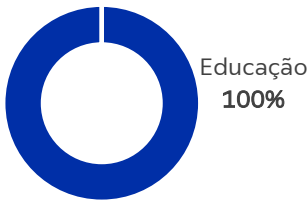


Imóvel	Localização	ATC (m²)	Ocupação	Locatário	Tipo de Contrato
FACAMP	Campinas – SP	12.088	100%	FACAMP	Atípico

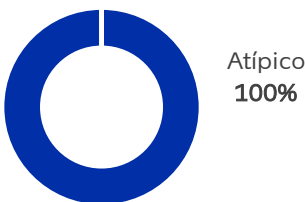
Estado



Segmento



Tipo de Contrato



Locatário



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

WAULT



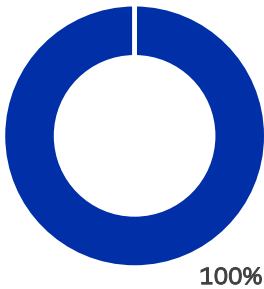
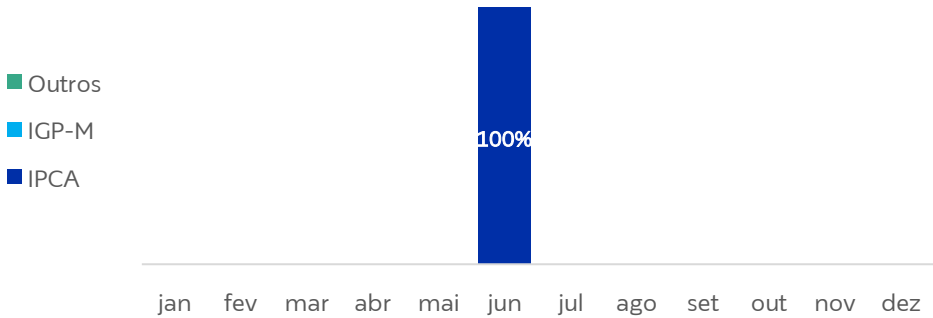
Ano de Vencimento do Contrato



Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato

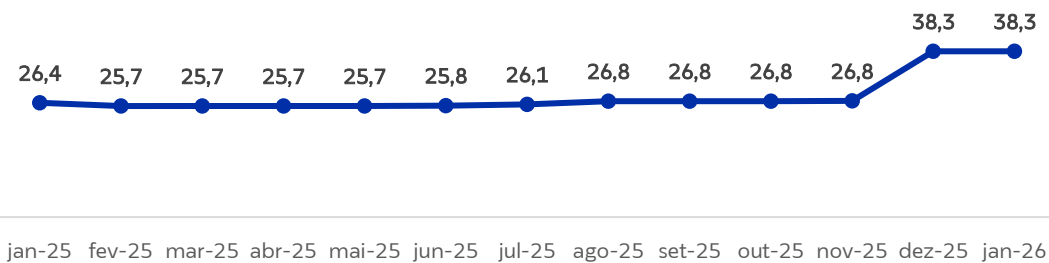


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#)

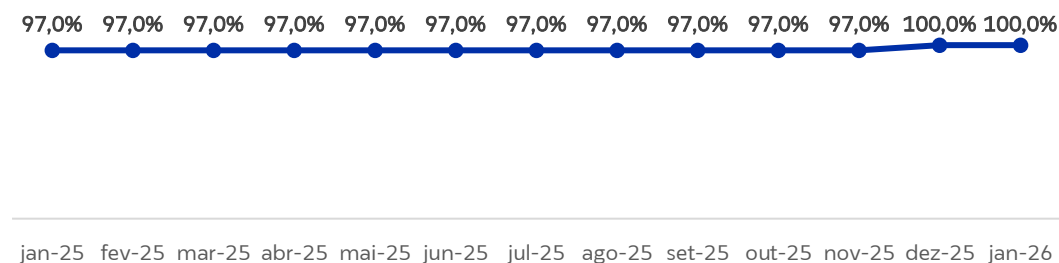
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Indicadores Operacionais

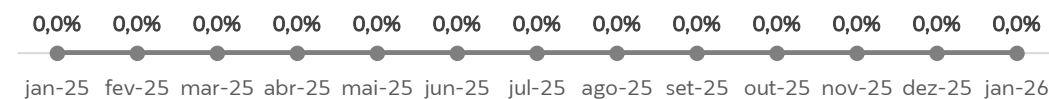
Aluguel Próprio/m²



Taxa de Ocupação



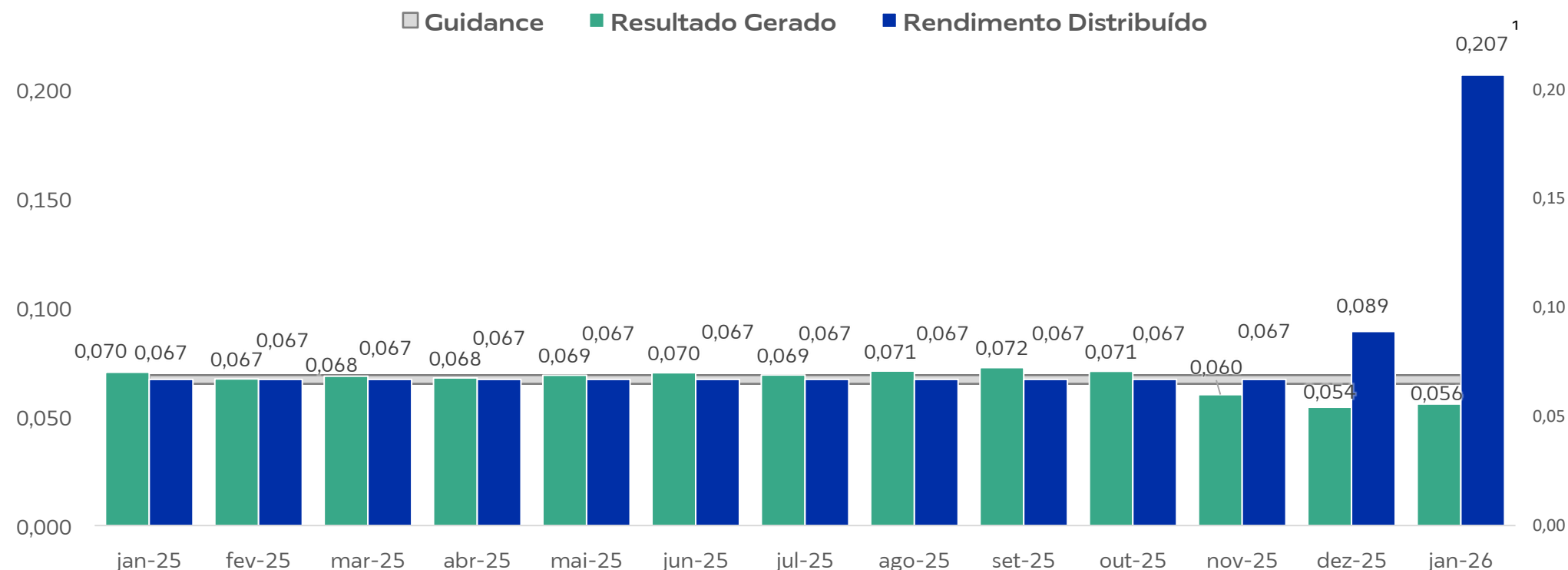
Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

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

Desde seu início, o Fundo gerou uma média de R\$ 0,072/cota e distribuiu cerca de R\$ 0,072/cota e, de fevereiro/25 a janeiro/26, gerou uma média de R\$ 0,066/cota e distribuiu cerca de R\$ 0,080/cota, contando com o resultado não recorrente, equivalente a um dividend yield de 16,3% sobre a cota de fechamento de janeiro. Conforme já divulgado, em razão da transação de venda dos ativos, o Fundo não realizará distribuições de resultados futuras.



¹ Distribuição extraordinária realizada para entregar aos cotistas o resultado que estava acumulado no Fundo..

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

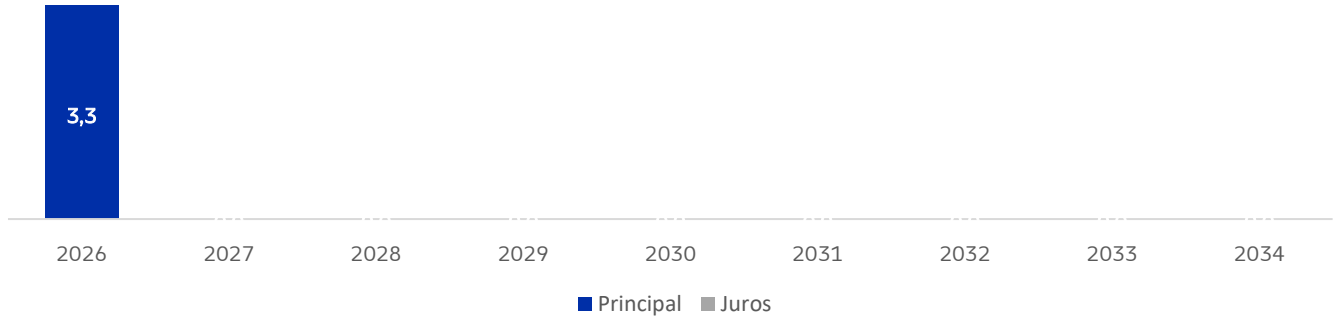
Em janeiro de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 3,2 milhões.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Janeiro 2026
Aplicações Financeiras	177.150
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ¹	-3.254
Caixa Líquido ao Fim de 2025	173.896
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ¹	0
Dívida Líquida Total	173.896

Obrigações à Prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
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)	Outubro/25 (R\$ mil)	Novembro/25 (R\$ mil)	Dezembro/25 (R\$ mil)	4T25	Δ 4T24 (%)	2025	Δ 2024 (%)
Resultado Imóveis	2.436	2.248	1.795	6.479	85%	28.002	93%
Resultado Financeiro	-307	-365	269	-403	26%	-3.433	54%
Receita Financeira	301	246	269	816	399%	3.196	718%
Despesa Financeira	-608	-611	-	-1.219	70%	-6.629	97%
Taxa de Administração	-192	-204	-319	-715	184%	-1.756	99%
Administrador e Escriturador	-16	-17	-167	-200	460%	-339	216%
Gestor	-175	-187	-153	-515	149%	-1.417	88%
Outras Receitas/Despesas	-32	-60	-280	-372	258%	-979	152%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,071	0,060	0,054	0,062	90%	0,068	103%
Resultado Não Recorrente	1	-	0	0	-	0	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	0,000	-	0,000	0,000	-	0,000	-
Resultado Total	0,071	0,060	0,054	0,062	66%	0,068	93%
Rendimentos a serem distribuídos	0,067	0,067	0,089	0,074	111%	0,069	102%
Distribuição sobre o Resultado (%)	95%	111%	164%	120%	-	102%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,189	0,192	0,185	0,189	-	0,177	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	0,004	-0,007	-0,035	-0,013	-	-0,001	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,192	0,185	0,151	0,176	-	0,176	-

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 two concentric circular arcs in a lighter blue shade. In the upper right corner, there are two thin white lines forming a small, open polygonal shape.

VINCI
COMPASS