



Vinci Fundos Listados

Relatório de Resultados Trimestrais – 1T26

Vinci Imóveis Urbanos FII VIUR11

—

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Amortização Parcial do Fundo e Outras Atualizações

Seguindo a conclusão da venda de 6 ativos no âmbito da transação divulgada por meio de Fato Relevante em dezembro de 2025, a realização da amortização parcial das cotas do Fundo foi aprovada, sendo a primeira etapa concluída no mês de abril.

A amortização teve valor bruto total de aproximadamente **R\$ 102,2 milhões**, equivalente a **R\$ 3,79 por cota**, e foi devida aos cotistas com posição no fechamento de **08 de abril de 2026**.

A amortização foi estruturada em duas etapas, contemplando a entrega de cotas do TRXF11 e uma parcela complementar em caixa, de forma a viabilizar a correta apuração tributária aplicável a cada cotista. Nesse contexto, os investidores receberam, no dia **13 de abril de 2026**, **0,03881679 cotas de TRXF11 para cada cota de VIUR11** detida, considerando o valor da cota ajustada do TRXF11 de R\$ 90,90 por cota, além de uma parcela adicional em dinheiro no valor bruto de **R\$ 0,26 por cota**, cujo pagamento ocorrerá em **28 de maio de 2026**.

Conforme previamente divulgado, parte dos recursos do Fundo permanece depositada em conta garantia vinculada a obrigações contratuais.

Inadimplência do Inquilino FACAMP

- ✓ Conforme Fato Relevante divulgado no dia 01 de abril de 2026, foi verificado inadimplemento no pagamento do aluguel a ser pago em março pela FACAMP
- ✓ Em abril, o Fundo recebeu do inquilino pagamento equivalente a um mês de aluguel, de forma que o contrato permanece ainda com **dois meses de inadimplência locatícia**, além dos encargos aplicáveis como multa, mora e juros de atraso.
- ✓ Reforçamos que a gestora já está adotando as medidas cabíveis para resguardar os interesses do Fundo, inclusive providências legais, e ressaltamos que o contrato conta com seguro fiança com cobertura equivalente a 12 aluguéis vigentes, cuja eventual execução depende das condições aplicáveis a esse tipo de garantia.

Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Assinatura de MOU para Venda do Imóvel FACAMP

Em abril de 2026, conforme divulgado através de Fato Relevante, o Fundo celebrou **MOU para a potencial venda do imóvel FACAMP**. Caso concretizada, esta operação representaria a alienação do último ativo imobiliário do portfólio do Fundo.

Na data de assinatura do documento, o Fundo recebeu R\$ 1 milhão a título de sinal e princípio de pagamento para a potencial venda do imóvel pelo preço de R\$ 35 milhões a ser pago de forma parcelada. Adicionalmente, o comprador assumirá a parcela a pagar devida pelo Fundo à FACAMP no valor de aproximadamente R\$ 2,3 milhões. Até que seja pago o complemento de sinal, o Fundo permanecerá recebendo a totalidade dos aluguéis do imóvel.

Caso a transação não se concretize, os Potenciais Compradores perderão o valor do sinal já pago.

O MOU estabelece um período de vigência de 1 ano para negociação dos termos definitivos da transação, durante o qual as partes trabalharão na estruturação final do negócio e na elaboração dos contratos definitivos.

O Fundo manterá os cotistas informados a respeito de desenvolvimentos relevantes das negociações e, caso a transação seja concluída, divulgará novo Fato Relevante contendo o detalhamento das condições finais de pagamento e demais termos da operação.

Efeitos para o Fundo

A assinatura do MOU gera uma **remarcação do valor do ativo FACAMP** na carteira do Fundo conforme os termos da transação. Este ajuste representou um **impacto negativo de aproximadamente 10% no Patrimônio Líquido** do Fundo, passando para cerca de R\$ 94 milhões ao final de abril, conforme tabela abaixo.

Esse valor representaria uma **valorização de aproximadamente 33,7% em relação a cota a mercado** de fechamento de abril do VIUR.

Descrição ¹	Valor (R\$ milhões)	Valor Por Cota (R\$)
Cotas TRXF11	8,0	0,30
Caixa Total	58,4	2,17
<i>Conta Garantia</i>	<i>41,5</i>	<i>1,54</i>
<i>Caixa Livre</i>	<i>16,9</i>	<i>0,63</i>
FACAMP	37,3	1,38
CPR (Contas a Pagar/Receber)	-11,7	-0,43
Patrimônio Líquido	94,0	3,49

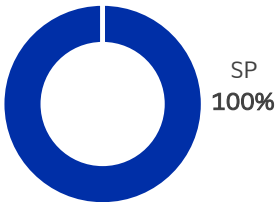
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

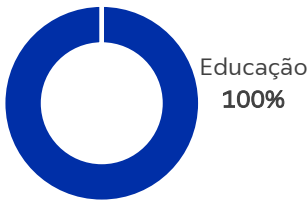


Imóvel	Localização	ATC (m²)	Ocupação	Locatário	Tipo de Contrato
FACAMP	Campinas – SP	12.088	100%	FACAMP	Atípico

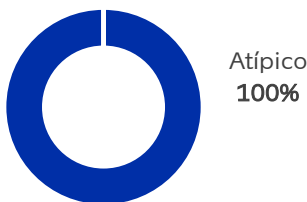
Estado



Segmento



Tipo de Contrato



Locatário



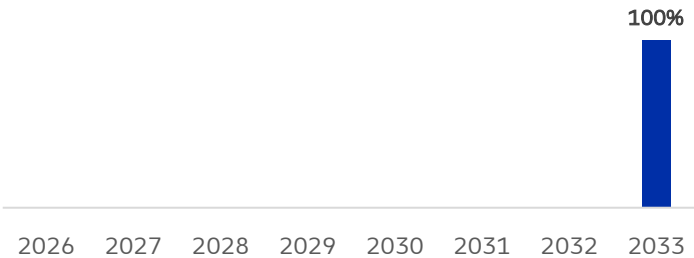
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Portfólio do Fundo - Diversificação da Receita de Aluguel Própria

WAULT



Ano de Vencimento do Contrato

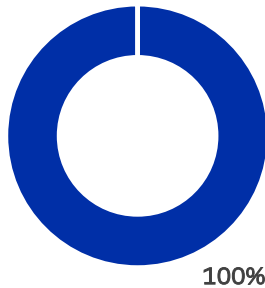
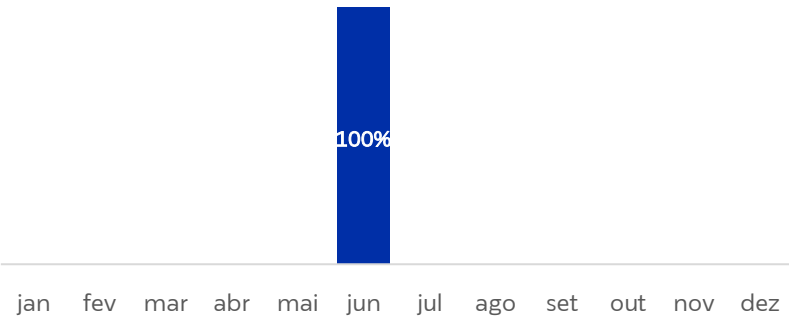


Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato

- Outros
- IGP-M
- IPCA

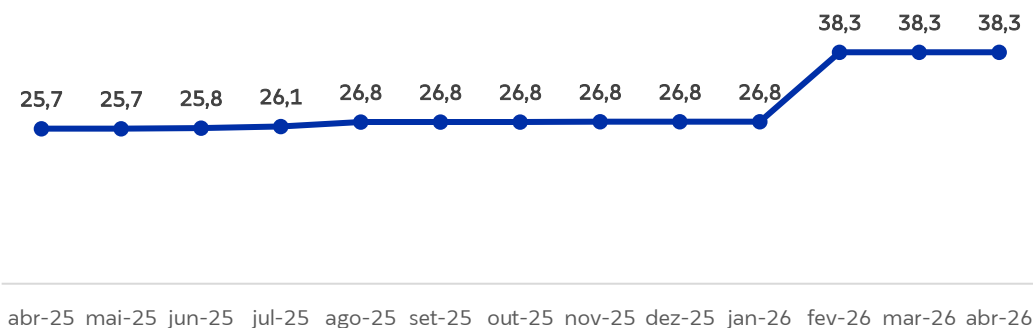


Para obter mais detalhes sobre os ativos do portfólio do Fundo, [clique aqui](#)

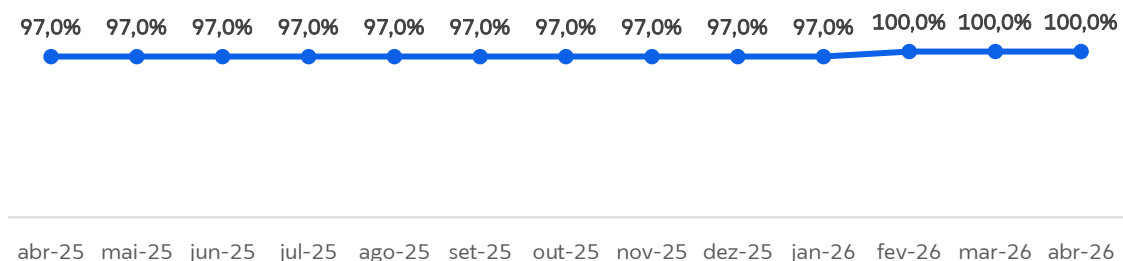
Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Indicadores Operacionais

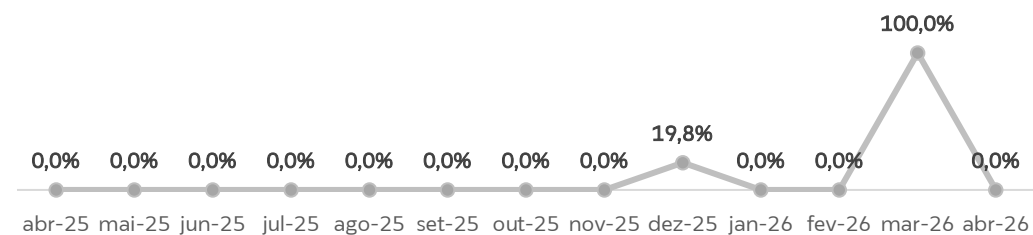
Aluguel Próprio/m²



Taxa de Ocupação



Inadimplência Líquida Média (%)



Vinci Imóveis Urbanos FII – VIUR11

Situação de Caixa – Obrigações a Pagar

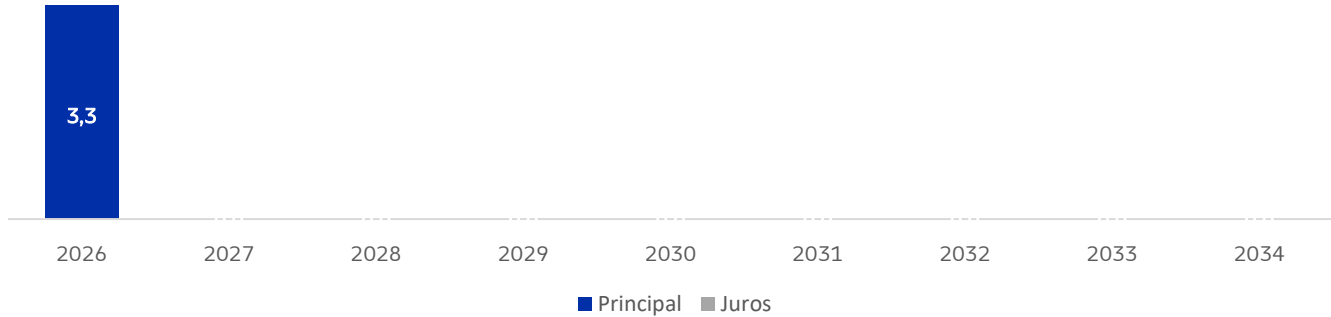
Em abril de 2026, as obrigações por aquisição de imóveis do Fundo totalizavam R\$ 3,3 milhões.

Alavancagem

Alavancagem (R\$ mil)	Abril 2026
Aplicações Financeiras	66.378
Obrigações de Aquisição de Ativos, até 2025 ¹	-3.254
Caixa Líquido ao Fim de 2026	63.124
Demais Obrigações de Aquisição de Ativos ¹	0
Caixa Líquido Total	63.124

Obrigações à Prazo	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
FACAMP	n.a.	fev/22 ³	2.264	100%
Total	-	-	2.264	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
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/26 (R\$ mil)	Fevereiro/26 (R\$ mil)	Março/26 (R\$ mil)	1T26	Δ 4T25 (%)	2026	Δ 2025 (%)
Resultado Imóveis	636	414	-	1.050	15%	1.050	15%
Resultado Financeiro	1.086	1.744	1.627	4.457	-421%	4.457	-421%
Receita Financeira	1.086	1.744	1.627	4.457	625%	4.457	625%
Despesa Financeira	-	-	-	-	0%	-	0%
Taxa de Administração	-145	-101	-125	-371	107%	-371	107%
Administrador e Escriturador	-12	-10	-10	-32	67%	-32	67%
Gestor	-133	-90	-115	-339	114%	-339	114%
Outras Receitas/Despesas	-75	-493	-4.015	-4.584	1758%	-4.584	1758%
Resultado Recorrente Total (R\$/cota)	0,056	0,058	-0,093	0,021	10%	0,021	10%
Resultado Não Recorrente	-	-12.060	-1.049	-13.109	-	-13.109	-
Resultado Não Recorrente (R\$/cota)	-	-0,448	-0,039	-0,486	-	-0,486	-
Resultado Total	0,056	-0,390	-0,132	-0,466	-226%	-0,466	-226%
Rendimentos a serem distribuídos	0,207	0,000	0,000	0,207	103%	0,207	103%
Distribuição sobre o Resultado (%)	371%	0%	0%	-44%	-	-44%	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0,151	0,000	-0,390	-0,080	-	-0,080	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-0,151	-0,390	-0,132	-0,224	-	-0,224	-
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0,000	-0,390	-0,522	-0,304	-	-0,304	-

The background is a solid blue color with various shades of blue geometric shapes. A large, dark blue diagonal band runs from the top left towards the bottom right. In the bottom right corner, there is a large, light blue curved shape resembling a quarter-circle or a sector of a circle. Two thin white lines intersect in the upper right quadrant, forming a small 'X' shape.

VINCI
COMPASS