



Vinci Imóveis Urbanos FII

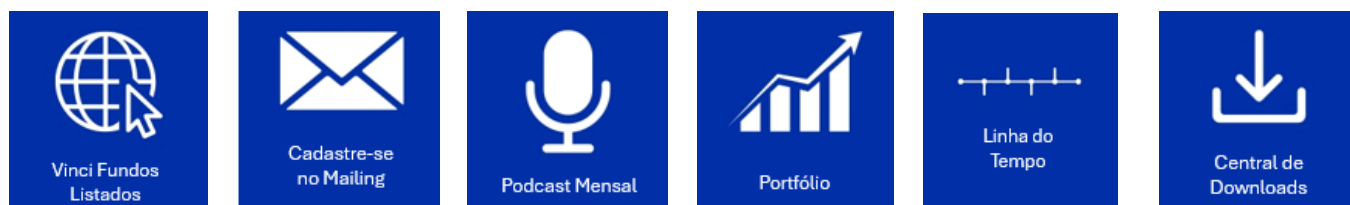
Relatório de Desempenho Mensal

MAIO 2026

O presente relatório apresenta as informações financeiras do Fundo, de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de Maio de 2026.

Contents

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Performance do Fundo	6
Rentabilidade	7
Negociação do Fundo na B3	8
Carteira do Fundo	9
Indicadores Operacionais	10
Portfólio	11
Glossário	14
Contato RI	14



Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

Banco Daycoval

Código de Negociação – B3

VIUR11

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação:

Outros

Valor de Mercado da Cota¹ (29-05-26)

R\$ 2,52

Valor Patrimonial da Cota (29-05-26)

R\$ 3,51

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (29-05-26)

43.783

Taxa de Administração²

Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Adm.
Até R\$ 500 milhões	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500 milhões até R\$ 1 bilhão	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1 bilhão	0,75% a.a.

Taxa de Performance

20% (vinte por cento) da soma dos rendimentos efetivamente distribuídos no período que excederem a rentabilidade do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% (seis por cento) sobre o valor total integralizado de Cotas do Fundo

Destaques

CONCLUSÃO DA AMORTIZAÇÃO PARCIAL (R\$ MILHÕES)

102,2 O Fundo concluiu a amortização parcial de cotas, no montante bruto de R\$ 102,2 milhões, equivalente à R\$3,79/cota, por meio da entrega de cotas de TRXF11 e de parcela complementar em caixa, paga em 28 de maio de 2026.

VALOR DA COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

3,51 O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de maio avaliado em R\$ 2,52, o que representa um desconto de 28,2% sobre a cota patrimonial de R\$ 3,51.

CAIXA LÍQUIDA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

57,4 Ao final de maio, o Fundo possuía caixa líquido de aproximadamente R\$ 57,4 milhões, considerando aplicações financeiras e obrigações vinculadas ao imóvel.

¹ Valor da cota ex rendimentos

² Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

³ A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário macroeconômico global segue exigindo cautela. Nos Estados Unidos, a atividade ainda não aponta para recessão, mas perdeu parte do vigor observado nos últimos anos, enquanto a inflação voltou a preocupar. O núcleo do PCE se afastou novamente da meta de 2%, sugerindo pressões mais persistentes em serviços e componentes domésticos, e reduzindo o conforto do mercado com a tese de cortes de juros pelo Fed. Em um ambiente de política fiscal ainda expansionista, juros longos sensíveis e valuations mais apertados, a margem de segurança para ativos de risco diminuiu. A China também adiciona complexidade ao cenário, com consumo doméstico fraco, setor imobiliário pressionado e maior dependência de exportações em meio a crescentes tensões comerciais.

No Brasil, a política monetária permanece bastante contracionista, mesmo diante da perspectiva de início de um ciclo gradual de cortes da Selic. A comunicação do Banco Central sugere que a redução dos juros não representa uma mudança para uma postura expansionista, mas uma transição de um patamar excepcionalmente apertado para outro ainda restritivo. Essa distinção é relevante, pois os juros reais seguem elevados para uma economia em desaceleração, mas a piora das expectativas de inflação e o risco de novos choques de combustíveis limitam o espaço para cortes mais agressivos. A atividade doméstica reforça essa abordagem gradual, com consumo mais fraco, crédito em desaceleração, inadimplência elevada e menor crescimento da massa salarial.

O choque do petróleo adiciona nuances importantes ao cenário brasileiro. Por um lado, pressiona a inflação no curto prazo, especialmente caso haja repasse adicional aos combustíveis. Por outro, o Brasil se beneficia de preços mais altos por meio da produção doméstica, da balança comercial e da arrecadação. Esse fator, combinado ao diferencial de juros ainda elevado, ao CDS baixo e a um dólar global mais fraco, ajuda a explicar a resiliência do real. Ainda assim, a política fiscal e o cenário eleitoral seguirão determinantes para a precificação dos ativos locais. Em síntese, o Brasil ainda oferece carregamento real atrativo e algum espaço para fechamento de juros, mas a combinação de inflação acima da meta, cortes graduais, risco fiscal e incerteza eleitoral exige maior seletividade e disciplina na alocação.

Conclusão da amortização parcial do Fundo

Em continuidade ao Fato Relevante, publicado em 08/04/2026, foi concluída no mês de maio a amortização parcial do Fundo com o pagamento da amortização em caixa na data de 28/05/2026, cujo valor bruto foi de R\$ 0,26294411 por cota e que foi pago líquido de eventual imposto de renda retido pelo Administrador do Fundo, com base no custo médio de aquisição das cotas enviado pelos cotistas.

Além disso, conforme publicado em 20/05/2026 por Fato Relevante, em 28/05/2026, foi realizado o pagamento do reembolso proporcional às suas respectivas frações aos cotistas do Fundo que tiveram suas frações de cotas de TRXF11 liquidadas por meio do Leilão.

Por fim, conforme informado no Fato Relevante publicado em 15/05/2026, as frações de cotas de TRXF11 receberam a distribuição de rendimentos anunciada pelo TRXF11 em 30/04/2026, sendo tais valores pagos aos cotistas em 18/05/2026.

Atualização sobre FACAMP

Em atualização à situação do inquilino FACAMP, no mês de maio, o Fundo recebeu o pagamento equivalente a um mês de aluguel relacionado ao imóvel atualmente locado de forma exclusiva à instituição. Com isso, 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.

Performance do Fundo

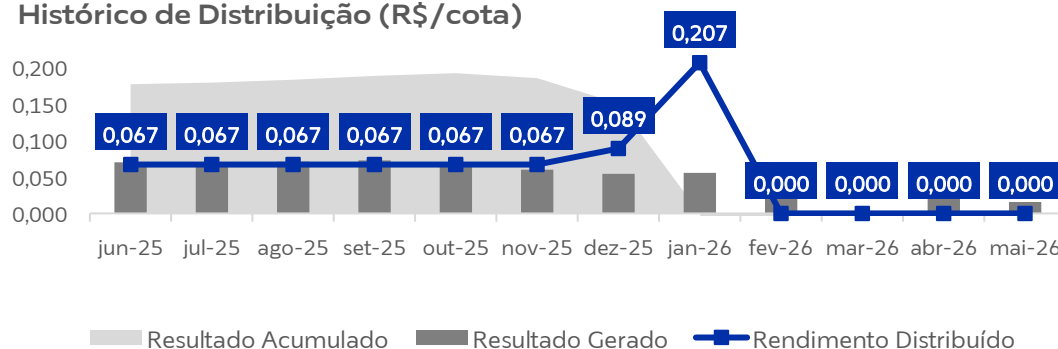
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em maio foi de R\$ -1.527 mil, o equivalente a R\$ -0,057/cota, impactado pelo reconhecimento do prejuízo não recorrente em regime Caixa do resultado das vendas das cotas de TRXF11 no mês. A receita dos imóveis totalizou R\$ 463 mil e o resultado financeiro foi de R\$ 590 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo. Não houve distribuição de rendimentos referente ao mês de maio e o Fundo encerrou o mês sem reserva de resultado acumulado.

Resultado do Fundo	Maio 26 (R\$ mil)	Maio 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	463	0,017	0,015	0,083
Resultado Financeiro	590	0,022	0,049	-0,006
Receita Financeira	590	0,022	0,049	0,010
Despesa Financeira	-	-	-	-0,016
Taxa de Administração	-57	-0,002	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-10	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-47	-0,002	-0,004	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-576	-0,021	-0,040	-0,005
Resultado Recorrente Total	420	0,016	0,019	0,066
Resultado Não Recorrente	-1.947	-0,072	-0,387	-0,031
Ganhos de Capital	-1.947	-0,072	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	-1.527	-0,057	-0,368	0,036
Rendimentos a serem distribuídos	-	-	0,041	0,067

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	-49.566	-1,839
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.527	-0,057
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	-51.093	-1,896

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

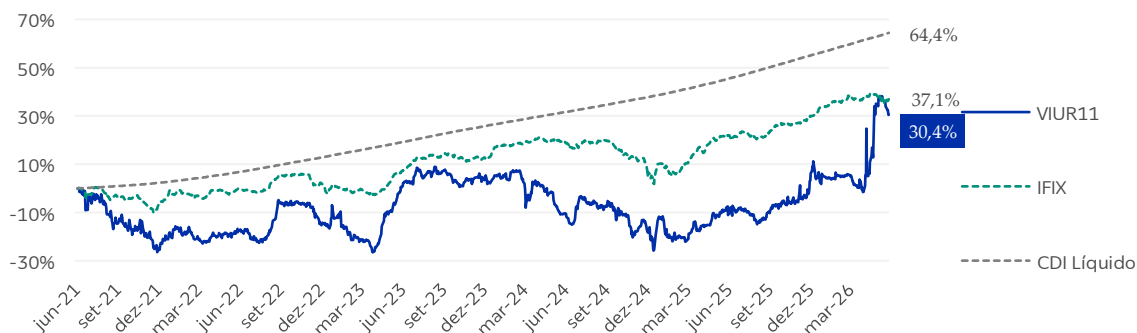
Estimamos que não haverá distribuição de rendimentos até dezembro/26, conforme informado no Fato Relevante de 11/12/2025.

Rentabilidade

Rentabilidade	Maio 26	Acumulado 2026	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	2,61	6,09	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	2,52	2,52	2,52
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-3,4%	-58,6%	-74,8%
Rendimentos e Outros ²	0,0%	81,6%	105,2%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-3,4%	23,0%	30,4%
IFIX ³	-1,3%	2,7%	37,1%
IBOVESPA ⁴	-7,2%	7,9%	32,9%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-3,4%	-58,6%	-74,8%
Rendimentos e Outros	0,0%	81,6%	105,2%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-3,4%	23,0%	30,4%
CDI Líquido ⁶	0,9%	4,9%	64,4%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de maio avaliada na B3 a R\$ 2,52, o que equivale a uma variação de -3,4%, o equivalente a -2,1 pontos percentuais do retorno do IFIX no mês. A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Rentabilidade Bruta do Fundo



1 Cota ajustada representa a cota ex rendimentos anunciados no último pregão do mês.

2 Considera os rendimentos declarados no período

3 Índice de Fundos de Investimento Imobiliários que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados na B3.

4 Índice que mede o desempenho médio das cotações das ações de maior negociabilidade e representatividade na B3.

5 Considera uma alíquota de 20% de Imposto de Renda sobre a valorização da cota.

6 Considera uma alíquota de 15% de Imposto de Renda (menor alíquota para aplicações financeiras de pessoas físicas).

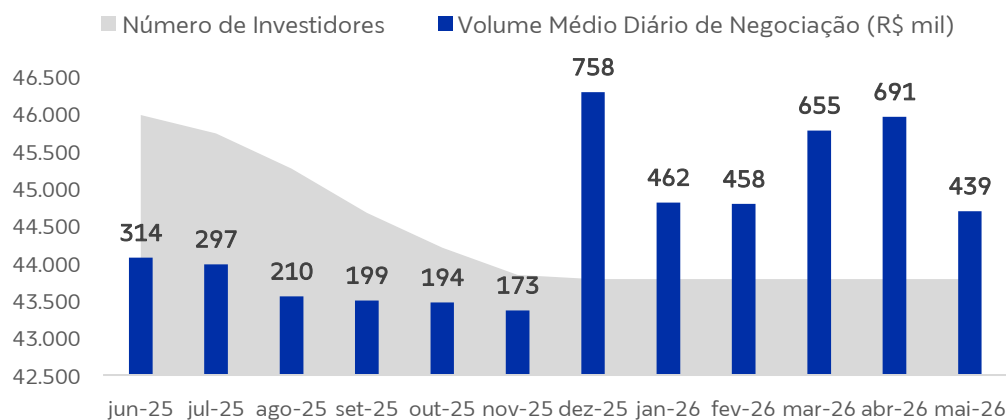
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Maio 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	67.904
Número de Cotistas	43.783
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	439
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,4%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

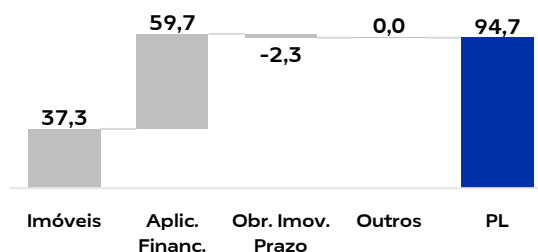
O Fundo encerrou o mês de maio com 43.783 cotistas e um valor de mercado de R\$ 67,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 439 mil que representou um giro equivalente a 6,4% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de maio era R\$ 94,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 37,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 59,7 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	37,3	1,38
Aplicações Financeiras	59,7	2,21
Obrigações Imóveis a Prazo	-2,3	-0,08
A Pagar / Receber	0,0	0,00
Patrimônio Líquido	94,7	3,51

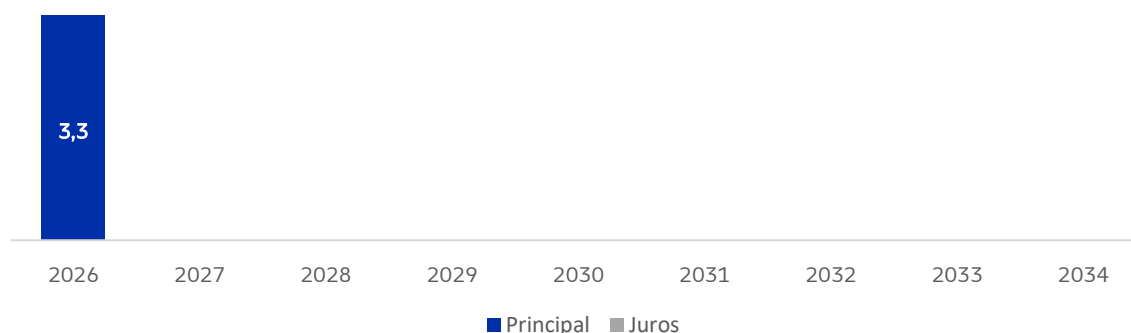


Fonte: Administrador

O Fundo possui ainda R\$ 2,3 milhões em obrigações referentes a aquisições de imóveis a prazo.

Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	2.264	100%

Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (Próximos 10 anos) (R\$ MM)²

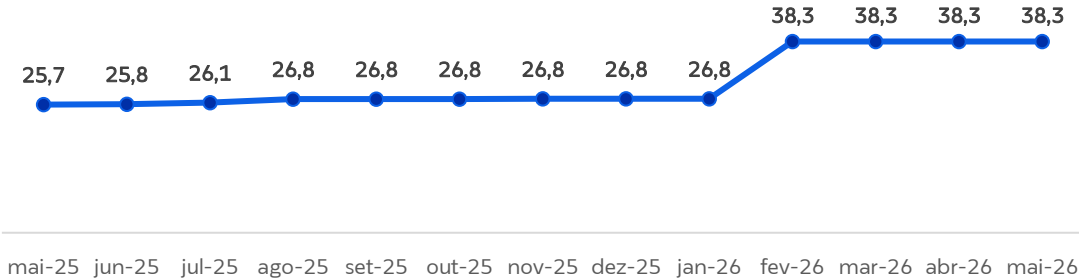


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

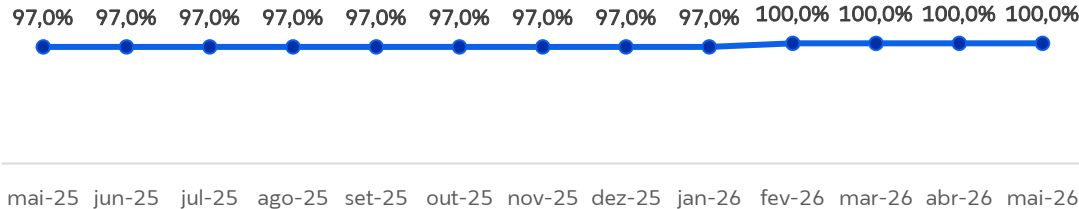
Indicadores Operacionais

Abaixo detalhamos os principais indicadores operacionais do portfólio referentes ao mês de maio.

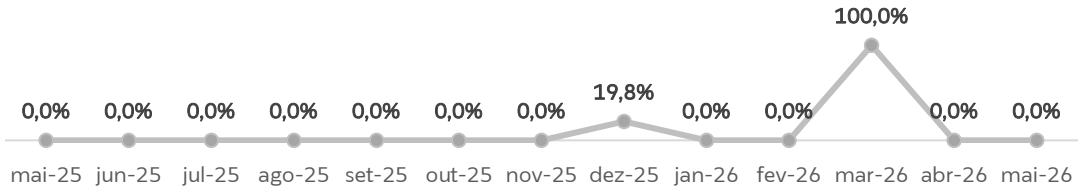
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 1 imóvel totalizando mais de 12,1 mil m² de ABL próprio.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

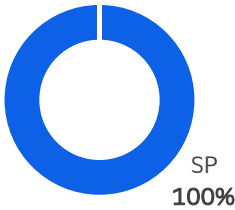
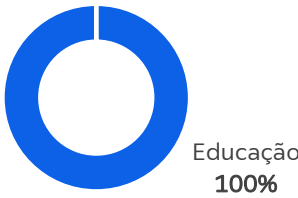
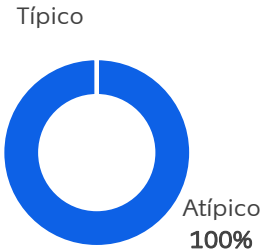


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

Tipo de Contrato

Segmento de Atuação

Estado



O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,1 anos, de forma que 100% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

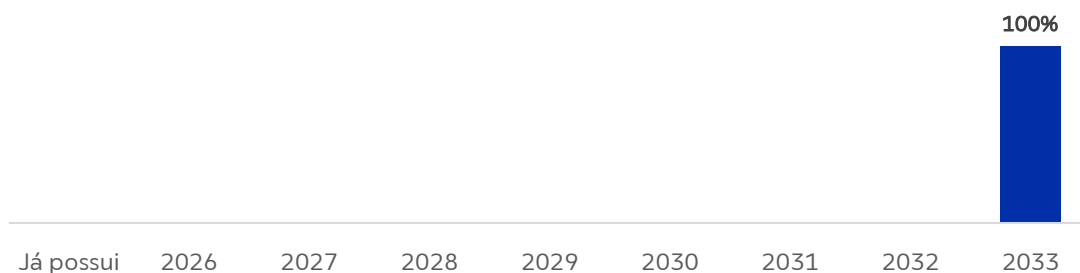
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

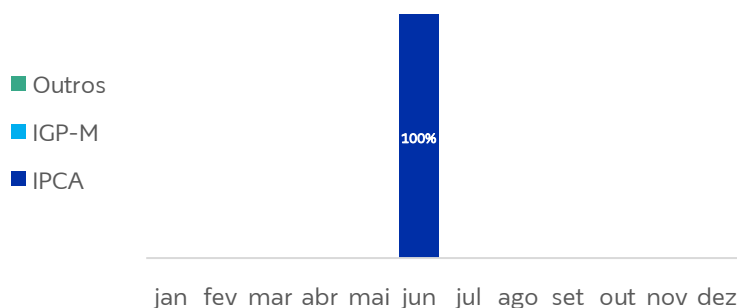
Ano de Vencimento do Contrato



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](#).

¹ WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pela Receita Vigente de Aluguel Próprio



São Paulo – 1 Imóvel

FACAMP

Estrada Municipal UNICAMP-Telebrás km 1, Cidade Universitária, Campinas – SP



Área Construída	12.088 m ²
% Participação	100%
Taxa de Ocupação	100%
Locatário(s)	FACAMP
Segmento	Educação
Tipo de Contrato	Atípico

Glossário

Clique [aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

Contato RI

www.vincifundoslistados.com

ri@vincifundoslistados.com

+55 (21) 2159-6222

PARA SE CADASTRAR NO MAILING, CLIQUE [AQUI](#).



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas

informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.



**VINCI
COMPASS**