

VINCI COMPASS

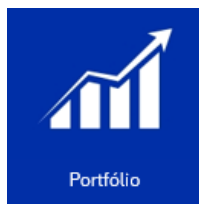
Vinci Imóveis Urbanos FII Relatório de Desempenho Mensal

MARÇO 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 março de 2026.

Contents

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Performance do Fundo	6
Rentabilidade	8
Negociação do Fundo na B3	9
Carteira do Fundo.....	10
Indicadores Operacionais.....	11
Portfólio	12
Glossário	15
Contato RI	15



MARÇO 2026

Informações Gerais

Visão Geral do Fundo

Gestor

Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.

Administrador e Escriturador

Daycoval

Código de Negociação – B3

VIUR11

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação:

Outros

Valor de Mercado da Cota¹ (30-03-26)

R\$ 5,52

Valor Patrimonial da Cota (30-03-26)

R\$ 7,65

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (30-03-26)

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

0 DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS (%)

Em função da venda dos ativos para a TRX e da distribuição extraordinária no mês de janeiro de 2026, não houve distribuição de rendimentos no mês de março/26.

102,2 VALOR DA PRIMEIRA AMORTIZAÇÃO PARCIAL DO FUNDO

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 02 de abril de 2026, o Fundo informou que realizará uma primeira amortização de cotas, no valor de R\$ 102,2 milhões, equivalentes a R\$ 3,52844701 por cota do VIUR11, a ser realizada por meio de cotas de TRXF11 e parcela complementar em caixa.

7,65 COTA PATRIMONIAL (RS/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de março avaliado em R\$5,52, o que representa um desconto de 27,8% sobre a cota patrimonial de R\$ 7,65

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 global ficou mais delicado nas últimas semanas com o novo choque do petróleo ligado à crise no Oriente Médio. Até então, o mercado trabalhava com a perspectiva de cortes de juros pelo Federal Reserve em 2026, em um contexto de desaceleração moderada da atividade, perda de força do mercado de trabalho e continuidade da desinflação de serviços. A alta recente do petróleo, porém, elevou a incerteza inflacionária de curto prazo e reduziu a visibilidade sobre esse processo, levando o mercado a retirar da curva parte relevante das quedas de juros que antes pareciam mais bem contratadas.

No Brasil, esse choque teve impacto mais relevante porque elevou as expectativas de inflação e reduziu a margem de manobra do Banco Central. As projeções para 2026 voltaram a se aproximar de 4,5%, justamente em um momento em que a atividade já mostra sinais mais claros de desaceleração, com perda de força da massa salarial, crédito fraco e inadimplência ainda elevada. Esse quadro justifica tecnicamente o início do ciclo de cortes, já que os juros reais seguem em patamar historicamente alto, mas o choque do petróleo dificultou a construção de uma trajetória mais segura para um alívio monetário mais profundo. O Banco Central iniciou esse processo com um corte de 25 pontos-base e sinalizou continuidade no mesmo ritmo, mas a piora recente das expectativas aumentou de forma relevante a dúvida do mercado sobre o tamanho total do ciclo.

Nosso cenário-base ainda contempla novas reduções de 25 pontos-base nas próximas reuniões, em linha com a sinalização da autoridade monetária, mas a incerteza sobre a profundidade desse movimento cresceu bastante. Há uma compensação parcial no caso brasileiro, já que a alta do petróleo também favorece receitas públicas e contas externas, dado o peso do petróleo na pauta exportadora do país. Ainda assim, esse efeito positivo não elimina a pressão de curto prazo sobre a inflação nem a cautela do mercado. Além disso, o cenário eleitoral doméstico passou a ter papel crescente na precificação dos ativos, ao influenciar o prêmio de risco fiscal embutido na curva de juros. Em síntese, o pano de fundo para o Brasil continua potencialmente construtivo, mas hoje exige mais cautela, mais seletividade e atenção redobrada à evolução das expectativas, do petróleo e do ambiente político.

Anúncio da Primeira Amortização Parcial

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 08 abril de 2026, o Fundo divulgou a primeira amortização parcial de cotas, destinada aos investidores posicionados na data-base de 8 de abril de 2026, em montante bruto total de aproximadamente R\$ 102,2 milhões, equivalente a R\$ 3,79139112 por cota. A operação será realizada em duas parcelas: uma principal, por meio da entrega de cotas de TRXF11 equivalentes a R\$ 3,52844701 por cota do VIUR11, e uma parcela complementar em caixa de R\$ 0,26294411 por cota, com pagamento previsto para 28 de maio de 2026.

O documento também detalha que os cotistas deverão informar ao administrador, entre 9 de abril e 11 de maio de 2026, seu custo médio de aquisição e dados fiscais para apuração de eventual imposto de renda incidente sobre a amortização.

Dada a complexidade do evento e a quantidade de informações relevantes envolvidas, recomendamos uma leitura cautelosa e integral do Fato Relevante.

Inadimplência do Inquilino FACAMP

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 01 de abril de 2026, o Fundo informou a ocorrência de inadimplemento no pagamento do aluguel referente à competência de fevereiro de 2026, com vencimento em março de 2026, relacionado ao imóvel FACAMP, atualmente locado de forma exclusiva à instituição. Com esse evento, o contrato passa a registrar dois meses de inadimplência locatícia, considerando também o aluguel de competência novembro de 2025, cujo pagamento ainda não havia sido realizado.

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.

MARÇO 2026

Performance do Fundo

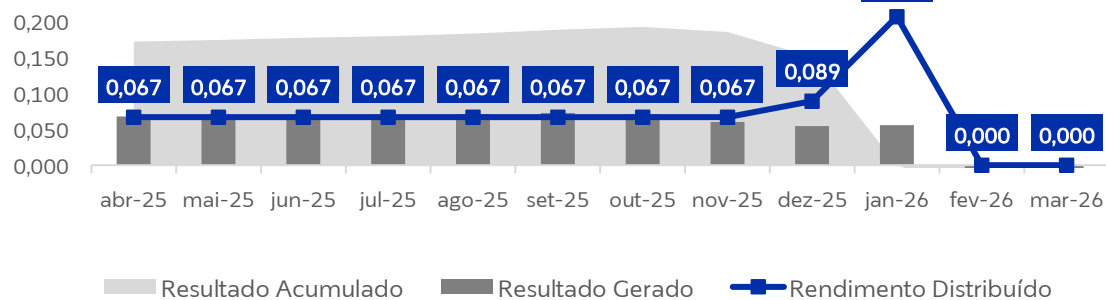
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ -2.750 mil, o equivalente a R\$ -0,102/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 0 mil e o resultado financeiro foi de R\$ 1.390 mil, fruto da despesa de juros das obrigações de aquisição a prazo, líquido do rendimento das aplicações do caixa do Fundo. A distribuição de rendimentos referente ao mês de março foi de R\$ 0,000/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ -3.853 mil, equivalente a R\$ -0,143/cota.

Resultado do Fundo	Março 26 (R\$ mil)	Março 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	-	-	0,013	0,086
Resultado Financeiro	1.390	0,052	0,019	-0,009
Receita Financeira	1.390	0,052	0,019	0,007
Despesa Financeira	-	-	-	-0,017
Taxa de Administração	-125	-0,005	-0,005	-0,006
Administrador e Escriturador	-10	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-115	-0,004	-0,004	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-4.015	-0,149	-0,057	-0,005
Resultado Recorrente Total	-2.750	-0,102	-0,029	0,066
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	-2.750	-0,102	-0,029	0,067
Rendimentos a serem distribuídos	-	-	0,069	0,070

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	-1.103	-0,041
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-2.750	-0,102
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	-3.853	-0,143

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. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

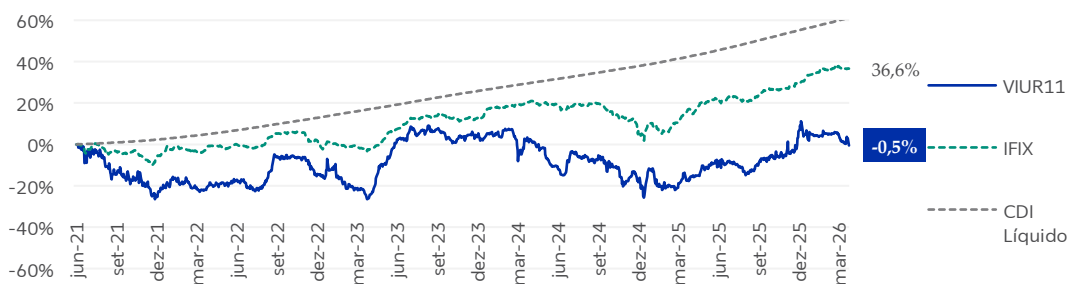
MARÇO 2026

Rentabilidade

Rentabilidade	Março 26	Acumulado 2026	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,87	6,09	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,52	5,52	5,52
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-6,0%	-9,4%	-44,8%
Rendimentos e Outros ²	0,0%	3,2%	44,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-6,0%	-6,2%	-0,5%
IFIX ³	-1,3%	2,3%	36,6%
IBOVESPA ⁴	-3,3%	13,3%	39,6%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-6,0%	-9,4%	-44,8%
Rendimentos e Outros	0,0%	3,2%	44,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-6,0%	-6,2%	-0,5%
CDI Líquido ⁶	1,0%	2,9%	61,2%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de março avaliada na B3 a R\$ 5,52, o que equivale a uma variação de -6,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -6,0% no mês, o equivalente a 4,7 pontos percentuais abaixo 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).

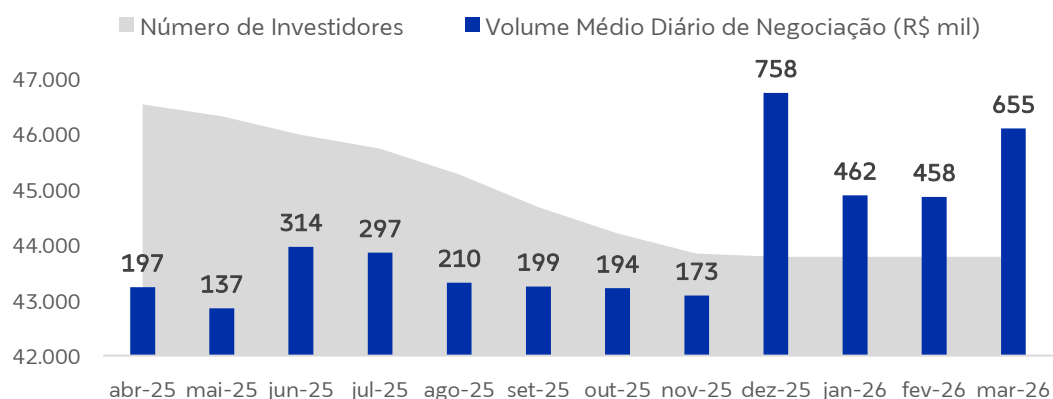
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Março 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	148.743
Número de Cotistas	43.783
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	655
Giro (% de cotas negociadas no mês)	8,2%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de março com 43.783 cotistas e um valor de mercado de R\$ 148,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 655 mil que representou um giro equivalente a 8,2% das cotas do Fundo.

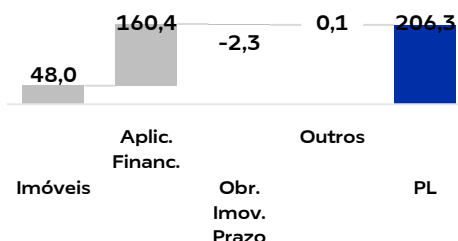


MARÇO 2026

Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de março era R\$ 206,1 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 48,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 160,4 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	48,0	1,78
Aplicações Financeiras	160,4	0,00
Obrigações Imóveis a Prazo	-2,3	-0,08
A Pagar / Receber	0,1	0,00
Patrimônio Líquido	206,3	7,65

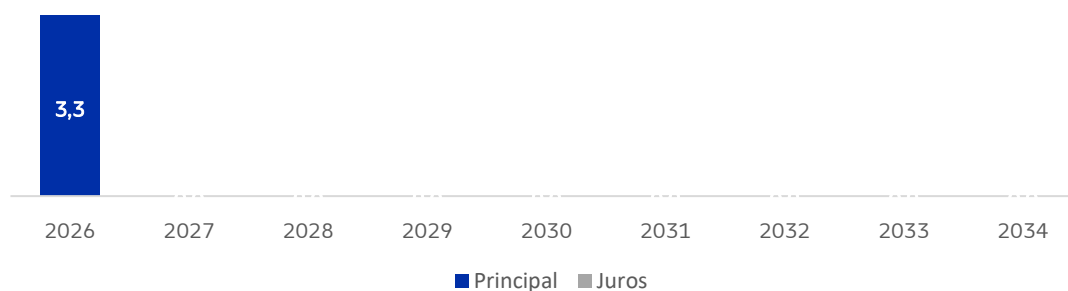


Fonte: Administrador

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

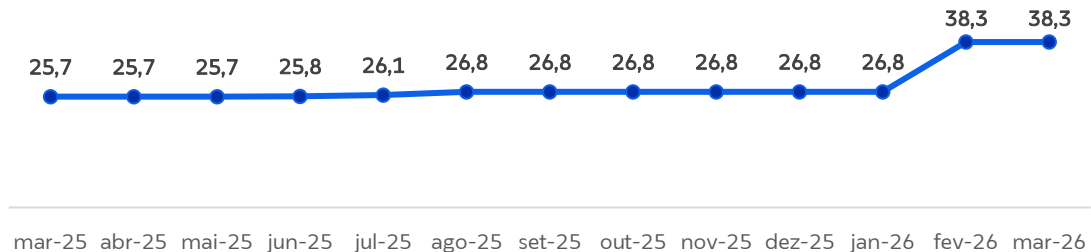


MARÇO 2026

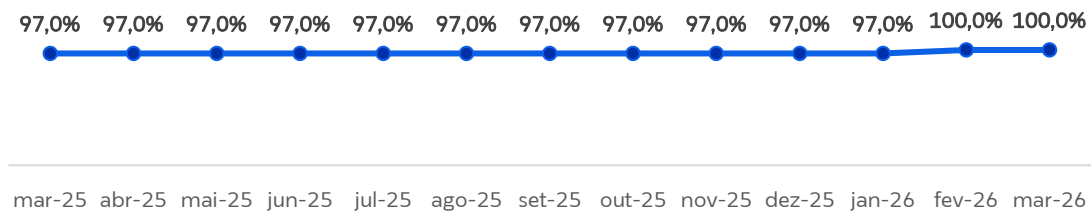
Indicadores Operacionais

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

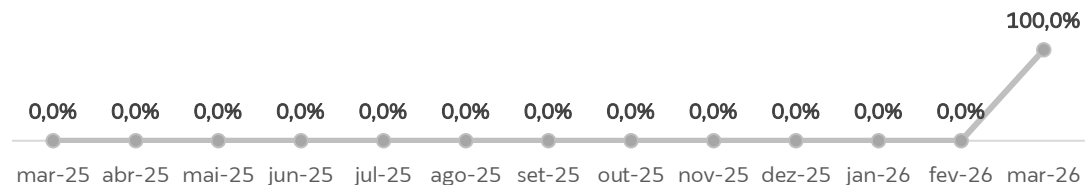
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Portfólio

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

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

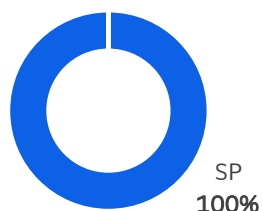
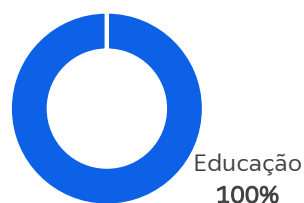


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

Tipo de Contrato

Segmento de Atuação

Estado



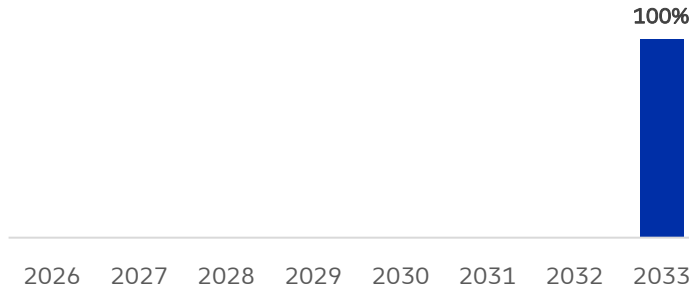
O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,2 anos e cerca de 100% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹



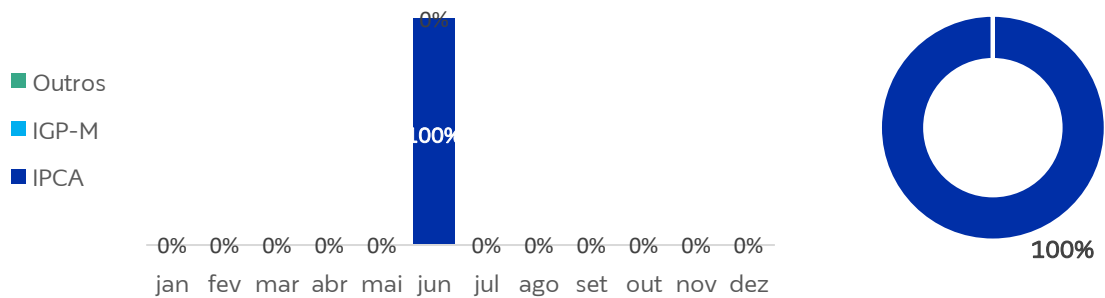
Ano de Vencimento do Contrato



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

MARÇO 2026



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**