



# **Vinci Imóveis Urbanos FII**

## **Relatório de Desempenho Mensal**

JULHO 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 julho de 2026.

## Sumário

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| <b>Informações Gerais</b> .....        | 3  |
| Visão Geral do Fundo .....             | 3  |
| <b>Destaques</b> .....                 | 3  |
| <b>Comentários do Gestor</b> .....     | 4  |
| <b>Performance do Fundo</b> .....      | 5  |
| <b>Rentabilidade</b> .....             | 6  |
| <b>Negociação do Fundo na B3</b> ..... | 7  |
| Carteira do Fundo.....                 | 8  |
| Indicadores Operacionais.....          | 9  |
| Portfólio .....                        | 10 |
| <b>Glossário</b> .....                 | 13 |
| <b>Contato RI</b> .....                | 13 |



Vinci Fundos  
Listados



Cadastre-se  
no Mailing



Podcast Mensal



Portfólio



Linha do  
Tempo



Central de  
Downloads

## 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 Cota<sup>1</sup> (31-07-26)

R\$ 2,24

#### Valor Patrimonial da Cota (31-07-26)

R\$ 3,56

#### Quantidade de Cotas

26.946.220

#### Número de Cotistas (31-07-26)

43.783

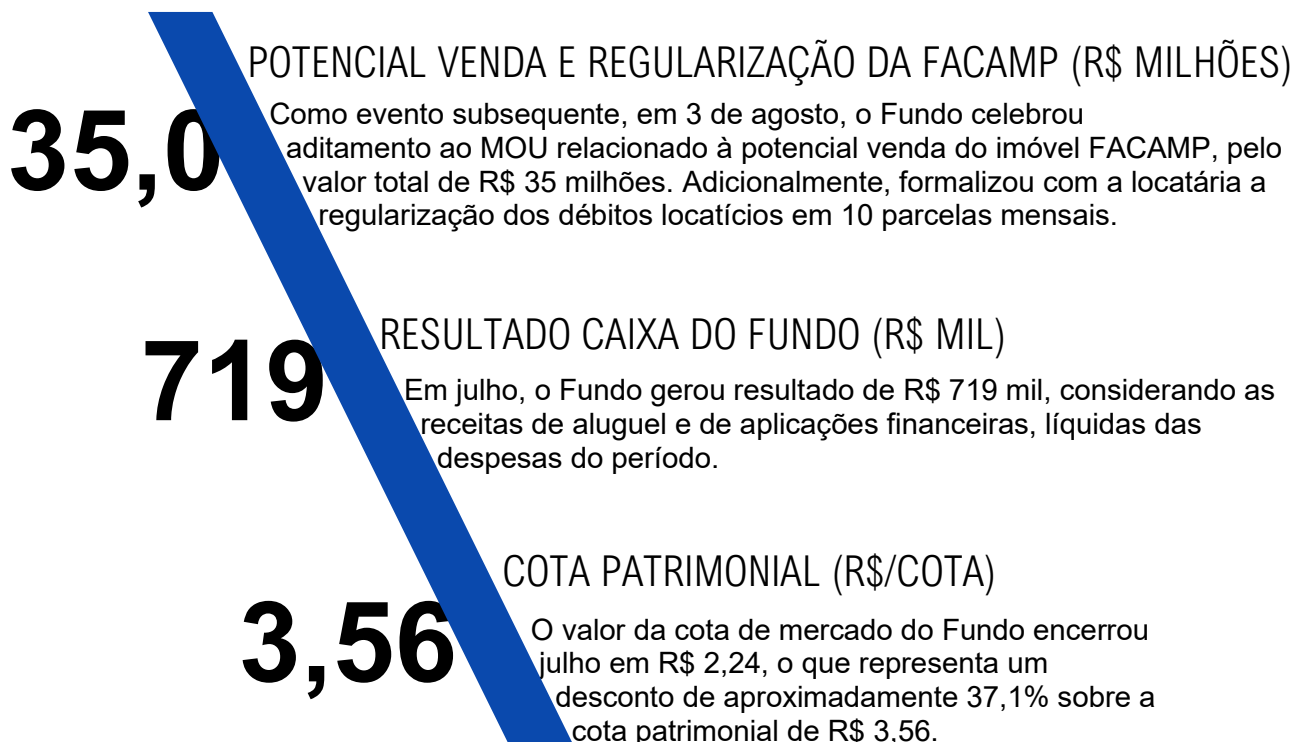
#### Taxa de Administração<sup>2</sup>

| Patrimônio Líquido ou<br>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<br>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



<sup>1</sup> Valor da cota ex rendimentos

<sup>2</sup> Inclui remuneração do Gestor, Administrador e Escriturador.

<sup>3</sup> A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

## Comentários do Gestor

### Cenário Macroeconômico

O cenário global segue marcado pela combinação entre inflação ainda elevada e sinais mistos de atividade, especialmente nos Estados Unidos. A leitura do mercado de trabalho americano tornou-se central para os próximos passos do Fed: após alguns meses fracos, os dados de março a maio surpreenderam positivamente, mas junho voltou a mostrar desaceleração e revisões para baixo. Ainda assim, a incerteza reforça a divisão dentro do Federal Reserve, entre membros mais preocupados com o emprego e outros ainda focados na inflação acima da meta.

A inflação americana permanece desconfortável. O núcleo do PCE segue ao redor de 3,3%, distante da meta de 2%, enquanto a inflação cheia começou a se beneficiar da queda do petróleo, que recuou de patamar próximo a US\$ 115 para a região de US\$ 80. Esse alívio reduz a pressão de curto prazo sobre energia e combustíveis, mas não resolve o problema do núcleo, especialmente em serviços e habitação. Por isso, a curva americana passou a precificar uma assimetria de juros ainda voltada para cima, caso os próximos dados de emprego voltem a mostrar força.

No Brasil, o cenário também aponta desaceleração, embora em ritmo mais gradual do que seria esperado diante do nível de juros. A atividade cresceu de forma robusta nos últimos anos, mas as projeções para 2026 já indicam avanço mais modesto, com expectativa de crescimento abaixo do potencial ao longo do segundo semestre. Essa perda de tração é importante para o processo de desinflação de serviços, mas ainda não parece suficiente para garantir convergência rápida da inflação à meta.

A principal dificuldade doméstica segue sendo a combinação entre política monetária muito restritiva e impulso fiscal ainda presente. A taxa real de juros chegou a níveis significativamente superiores ao juro neutro, mantendo o Banco Central em posição claramente contracionista. Ao mesmo tempo, o gasto público acelerou na primeira metade do ano, ainda que parte desse impulso deva perder força no segundo semestre. O mercado de crédito e o mercado de trabalho já mostram sinais de ajuste: concessões líquidas de crédito seguem fracas, a inadimplência das pessoas físicas atingiu níveis elevados e a criação de empregos formais desacelerou de forma relevante.

O setor externo continua sendo o principal amortecedor do cenário brasileiro. O superávit comercial segue elevado, impulsionado sobretudo pelo aumento das exportações de petróleo e pela produção em níveis superiores aos inicialmente projetados. Esse fluxo, combinado ao diferencial de juros ainda alto, ao risco Brasil relativamente baixo e à fraqueza global do dólar, ajuda a explicar a resiliência do Real. Esse conjunto melhora a perspectiva de inflação e preserva espaço para cortes graduais da Selic, ainda que o risco fiscal e o calendário eleitoral sigam limitando o fechamento dos juros longos.

### Atualização sobre FACAMP

Conforme Fato Relevante divulgado em 04/08/2026, o Fundo celebrou aditamento ao Memorando de Entendimentos relacionado à potencial venda do imóvel FACAMP, incluindo o pagamento de complemento de sinal no valor de R\$ 1,5 milhão, permanecendo a conclusão da operação sujeita à formalização dos instrumentos definitivos e ao cumprimento das condições aplicáveis.

Adicionalmente, foi formalizado aditamento ao contrato de locação para regularização dos aluguéis vencidos em dezembro de 2025 e março de 2026. Os débitos locatícios, no valor atualizado de aproximadamente R\$ 1 milhão, foram reconhecidos pela locatária e parcelados em 10 parcelas mensais, tendo a primeira sido recebida em julho.

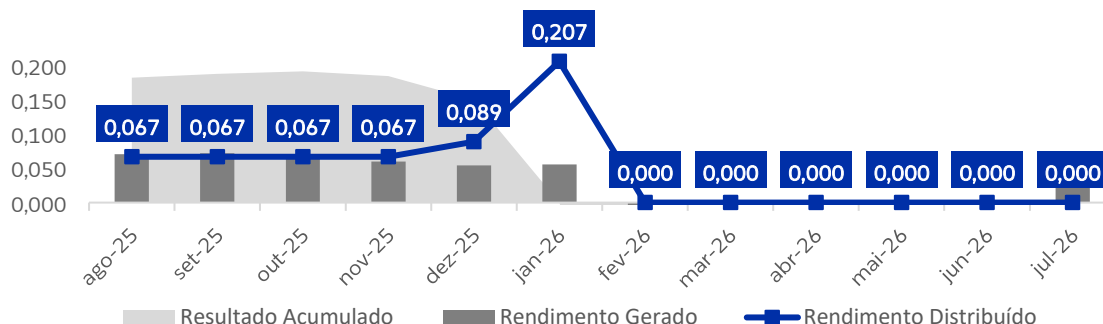
## Performance do Fundo

### Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em julho foi de R\$ 719 mil, o equivalente a R\$ 0,027/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 575 mil, referente ao aluguel mensal da FACAMP e ao recebimento da primeira parcela do acordo de parcelamento dos aluguéis em atraso. O resultado financeiro foi de R\$ 586 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo. Não houve distribuição de rendimentos referente ao mês de julho, e o Fundo encerrou o período sem reserva de resultado acumulado.

| Resultado do Fundo                      | Julho 26<br>(R\$ mil) | Julho 26<br>(R\$/cota) | Acum. 2026<br>(R\$/cota média<br>mensal) | Acum. desde IPO<br>(R\$/cota média<br>mensal) |
|-----------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Resultado Imóveis                       | 575                   | 0,021                  | 0,016                                    | 0,081                                         |
| Resultado Financeiro                    | 586                   | 0,022                  | 0,041                                    | -0,005                                        |
| Receita Financeira                      | 586                   | 0,022                  | 0,041                                    | 0,011                                         |
| Despesa Financeira                      | -                     | 0,000                  | 0,000                                    | -0,015                                        |
| Taxa de Administração                   | -67                   | -0,002                 | -0,004                                   | -0,006                                        |
| Administrador e Escriturador            | -10                   | -0,000                 | -0,000                                   | -0,001                                        |
| Gestor                                  | -57                   | -0,002                 | -0,003                                   | -0,005                                        |
| Outras Receitas/Despesas                | -437                  | -0,016                 | -0,032                                   | -0,005                                        |
| <b>Resultado Recorrente Total</b>       | <b>657</b>            | <b>0,024</b>           | <b>0,022</b>                             | <b>0,064</b>                                  |
| Resultado Não Recorrente                | 62                    | 0,002                  | -0,283                                   | -0,030                                        |
| Ganhos de Capital                       | -                     | -                      | -                                        | -                                             |
| Outros                                  | 62                    | 0,002                  | -                                        | -                                             |
| <b>Resultado Total</b>                  | <b>719</b>            | <b>0,027</b>           | <b>-0,261</b>                            | <b>0,034</b>                                  |
| <b>Rendimentos a serem distribuídos</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>               | <b>0,030</b>                             | <b>0,064</b>                                  |

|                                                 |         |        |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| Resultado Acumulado Não Distribuído-<br>Inicial | -51.457 | -1,910 |
| +Resultado Total - Rendimentos<br>divulgados    | 719     | 0,027  |
| Resultado Acumulado Não Distribuído-<br>Final   | -50.738 | -1,883 |



## Estimativa de Rendimentos

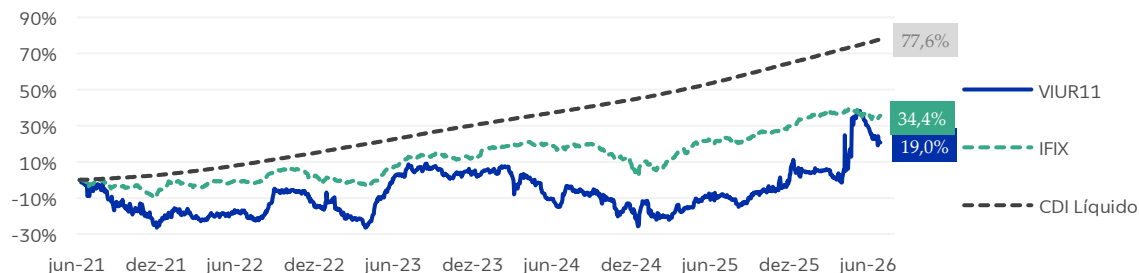
Estimamos que não haverá distribuição de rendimentos até dezembro/26, conforme informado no Fato Relevante de 11/12/2025.

## Rentabilidade

| Rentabilidade                             | Julho 26 | Acumula do 2026 | Desde o IPO - 1ª emissão 7 |
|-------------------------------------------|----------|-----------------|----------------------------|
| Valor da Cota de Referência Inicial       | 2,33     | 6,09            | 10,00                      |
| Valor da Cota Final Ajustada <sup>1</sup> | 2,24     | 2,24            | 2,24                       |
| <b>Rentabilidade Bruta</b>                |          |                 |                            |
| Variação Bruta da Cota                    | -3,9%    | -63,2%          | -77,6%                     |
| Rendimentos e Outros <sup>2</sup>         | 0,0%     | 72,5%           | 93,5%                      |
| <b>Rentabilidade Bruta do Fundo</b>       | -3,9%    | 9,3%            | 15,9%                      |
| IFIX <sup>3</sup>                         | -0,3%    | 1,1%            | 35,0%                      |
| IBOVESPA <sup>4</sup>                     | 3,5%     | 10,5%           | 36,1%                      |
| <b>Rentabilidade Líquida</b>              |          |                 |                            |
| Variação Líquida da Cota                  | -3,9%    | -63,2%          | -77,6%                     |
| Rendimentos e Outros                      | 0,0%     | 72,5%           | 93,5%                      |
| <b>Rentabilidade Líquida do Fundo 5</b>   | -3,9%    | 9,3%            | 15,9%                      |
| CDI Líquido <sup>6</sup>                  | 1,0%     | 7,0%            | 68,0%                      |

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de julho avaliada na B3 a R\$ 2,24, o que equivale a uma variação de -3,9% que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -3,9% no mês, o equivalente a -3,5 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).

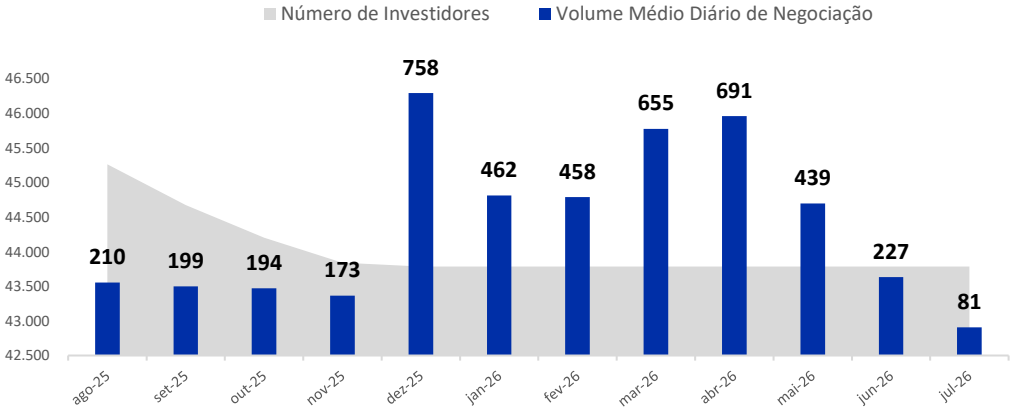
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

| Informações da B3                       | Julho 26 |
|-----------------------------------------|----------|
| Valor de Mercado (R\$ mil)              | 60.360   |
| Número de Cotistas                      | 43.783   |
| Presença diária em Pregões              | 100,00%  |
| Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil) | 81       |
| Giro (% de cotas negociadas no mês)     | 3,0%     |

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de julho com 43.783 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 60,4 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 81,4 mil, que representou um giro equivalente a 3,0% das cotas do Fundo.



## Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 96,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 37,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 61,8 milhões investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

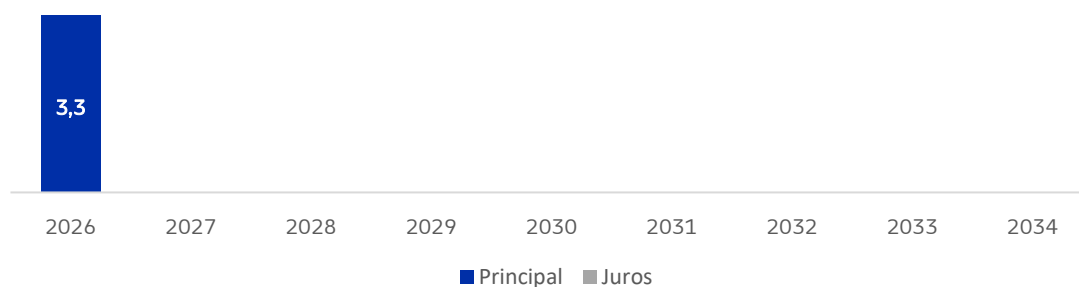
| Portfólio                 | R\$MM        | R\$/cota    |
|---------------------------|--------------|-------------|
| Imóveis                   | 37,26        | 1,38        |
| Aplicações Financeiras    | 61,8         | 2,3         |
| Obrigações Financeiras    | -2,26        | -0,08       |
| A Pagar / Receber         | -0,9         | 0,0         |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>95,96</b> | <b>3,56</b> |

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 <sup>1</sup> | 2.264 | 100%    |

## Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (Próximos 10 anos) (R\$ MM)<sup>2</sup>

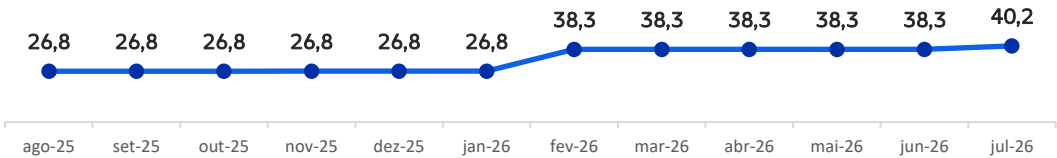


<sup>1</sup> O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

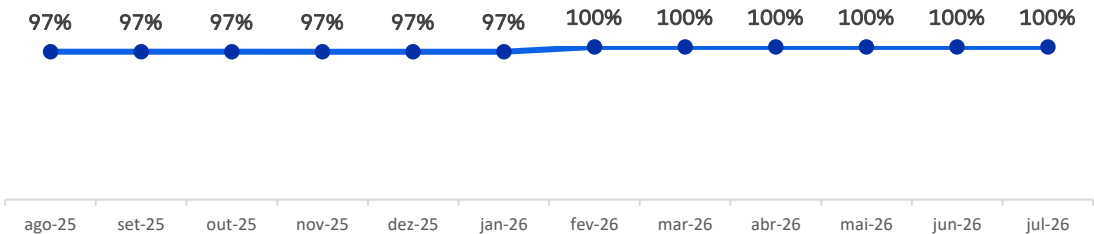
Indicadores Operacionais

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

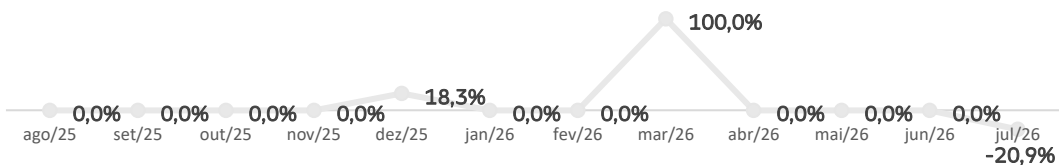
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



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 m<sup>2</sup> de ABL própria.

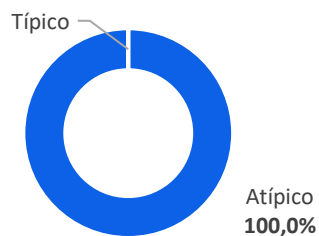
### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

#### Locatário

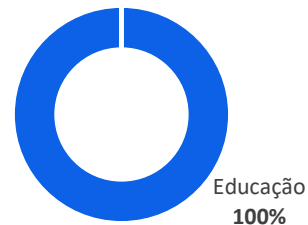


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

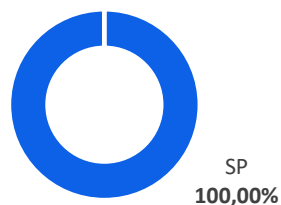
#### Tipo de Contrato



#### Segmento de Atuação



#### Estado



O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT/)<sup>1</sup> de 7,0 anos. De forma que 100% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimentos após 2033.

### Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

#### WAULT<sup>1</sup>



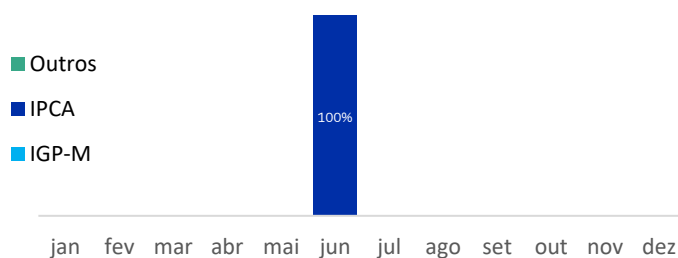
#### Ano de Vencimento do Contrato



#### 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](#).

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> |
| % 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](http://www.vincifundoslistados.com)

[ri@vincifundoslistados.com](mailto: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**