



Vinci Imóveis Urbanos FII

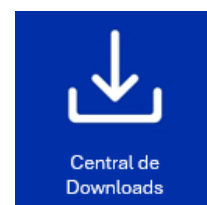
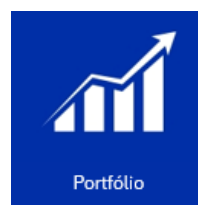
Relatório de Desempenho Mensal

AGOSTO 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 agosto de 2026.

Contents

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



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 (31-08-26)

R\$ 2,29

Valor Patrimonial da Cota (31-08-26)

R\$ 3,60

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (31-08-26)

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

0,84

RECEITA LÍQUIDA DE IMPOSTOS (R\$ MILHÃO)

Em agosto, a receita líquida de impostos do Fundo foi de R\$ 0,84 milhão, considerando as receitas de aluguel, proventos e rendimentos de aplicações financeiras.

3,60

COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de agosto avaliado em R\$ 2,29, o que representa um desconto de 36,4% sobre a cota patrimonial de R\$ 3,60.

61,1

APLICAÇÕES FINANCEIRAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

Ao final de agosto, o Fundo possuía caixa líquido de aproximadamente R\$ 61,1 milhões, considerando aplicações financeiras e valores mantidos em conta garantia.

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

Nos Estados Unidos, o principal driver dos últimos meses foi a forte oscilação das expectativas para a política monetária do Fed, que oscilou entre a precificação de cortes de juros, diante de sinais fracos do mercado de trabalho, e de altas, quando a criação de empregos voltou a surpreender e o choque do petróleo associado à guerra no Irã pressionou a inflação. Mais recentemente, porém, o payroll de julho voltou a mostrar fraqueza (destruição líquida de 23 mil vagas, com revisões que reduziram a média de doze meses para perto de 20 mil), sem ainda configurar uma onda de demissões, mas sinalizando enfraquecimento da demanda por trabalho. O próximo payroll será decisivo para a decisão do Fed em setembro: um novo número fraco reduziria a probabilidade de alta de juros, tenderia a enfraquecer o dólar e criaria um ambiente externo mais favorável para emergentes, com potencial de apreciação do real e menor pressão inflacionária no Brasil.

No Brasil, a atividade segue em desaceleração gradual, com expectativa de crescimento de cerca de 1,5% em 2026, após anos de expansão acima do potencial que exigiram uma política monetária excepcionalmente restritiva. A necessidade de juros reais tão elevados, o Banco Central estima a taxa neutra em torno de 5%, contra um juro real de curto prazo que chegou a ~11% e ainda está próximo de 10%, decorre do desalinhamento entre as políticas monetária e fiscal, agravado pela expansão fiscal iniciada com a PEC da Transição em 2023. Esse quadro começou a mudar: a sazonalidade eleitoral concentrou gastos na primeira metade de 2026, com recuo das despesas a partir de junho, enquanto a arrecadação cresce acima do PIB, impulsionada pelas receitas do petróleo, levando o resultado primário para perto de zero. A melhora é relevante, mas ainda insuficiente para estabilizar a relação dívida/PIB dado o patamar elevado dos juros, o que mantém o país mais vulnerável a choques externos, como uma eventual retomada de alta de juros nos EUA.

Do lado da inflação, a desaceleração da atividade já ajuda a conter a inflação de serviços, apesar de o expressivo crescimento do crédito consignado ter impacto líquido menor do que parece, em boa parte, substitui dívidas mais caras em vez de adicionar consumo novo, enquanto a inadimplência das famílias segue elevada. O câmbio também deve seguir como vetor favorável: o país mantém superávits comerciais elevados, com a expansão do pré-sal levando as exportações de petróleo dos atuais US\$ 67 bilhões/ano a uma possível aproximação de US\$ 100 bilhões, criando um fluxo estrutural de dólares que torna o real mais resiliente. Essa combinação de atividade abaixo do potencial, inflação de serviços em queda e posição externa mais favorável sustenta a continuidade do ciclo de cortes da Selic, ainda que de forma gradual, cortes de 25 pontos-base por reunião podem levar a taxa a 13,25% ao final do ano. A partir daí, a extensão do ciclo em 2027 dependerá da política fiscal do próximo governo: direcionar a receita extraordinária do pré-sal para redução da dívida, em vez de novos gastos, seria decisivo para reduzir o prêmio de risco e permitir uma convergência mais ampla dos juros ao nível neutro.

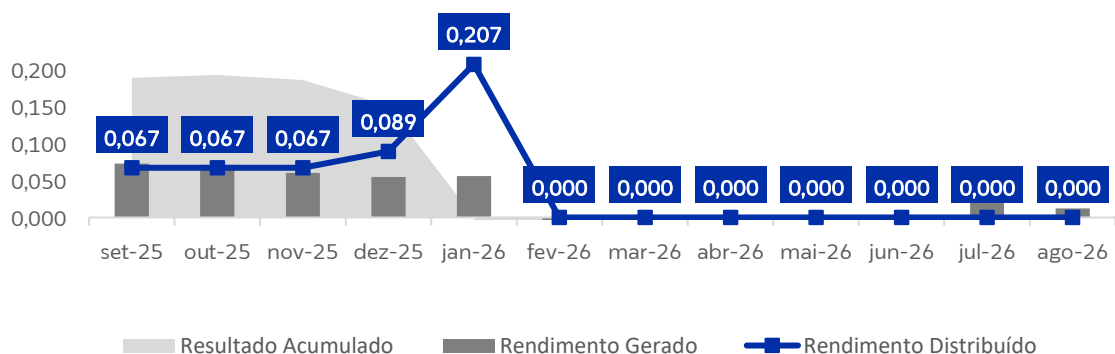
Performance do Fundo

Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em agosto foi de R\$ 330 mil, o equivalente a R\$ 0,012/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 587 mil, referente ao aluguel mensal da FACAMP e ao recebimento da segunda parcela do acordo de parcelamento dos aluguéis em atraso. O resultado financeiro foi de R\$ 248 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo. Não houve distribuição de rendimentos referente ao mês de agosto e o Fundo encerrou o mês sem reserva de resultado acumulado.

Resultado do Fundo	agosto 26 (R\$ mil)	agosto 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	587	0,022	0,017	0,080
Resultado Financeiro	248	0,009	0,037	-0,005
Receita Financeira	248	0,009	0,037	0,011
Despesa Financeira	-	0,000	0,000	-0,015
Taxa de Administração	-74	-0,003	-0,003	-0,006
Administrador e Escriturador	-10	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-64	-0,002	-0,003	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-431	-0,016	-0,030	-0,005
Resultado Recorrente Total	330	0,012	0,020	0,063
Resultado Não Recorrente	-	0,000	-0,247	-0,029
Ganhos de Capital	-	0,000	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	330	0,012	-0,227	0,034
Rendimentos a serem distribuídos	-	-	0,026	0,063

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	-50.738	-1,883
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	330	0,012
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	-50.408	-1,871



Estimativa de Rendimentos

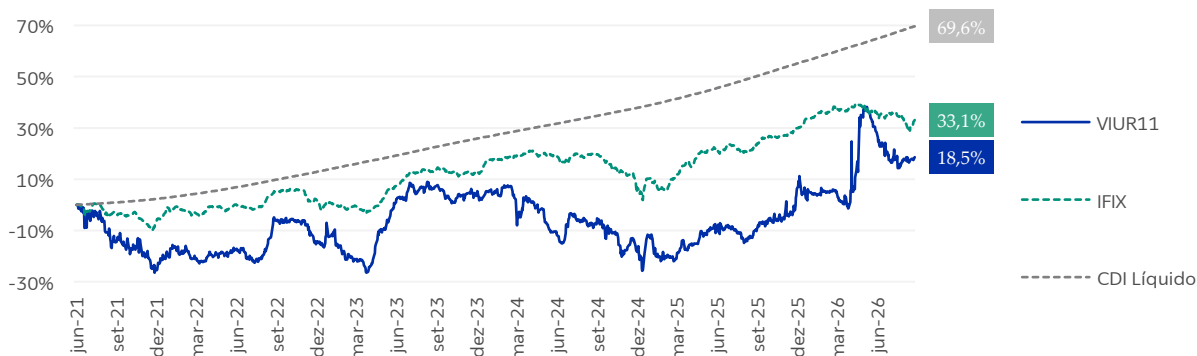
Estimamos que não haverá distribuição de rendimentos até dezembro/26, conforme informado no Fato Relevante de 11/12/2025.

Rentabilidade

Rentabilidade	Agosto 26	Acumulado 2026	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	2,24	6,09	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	2,29	2,29	2,29
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	2,2%	-62,4%	-77,1%
Rendimentos e Outros ²	0,0%	74,2%	95,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	2,2%	11,8%	18,5%
IFIX ³	-1,5%	-0,3%	33,1%
IBOVESPA ⁴	-0,3%	10,1%	35,7%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	1,8%	-62,4%	-77,1%
Rendimentos e Outros	0,0%	74,2%	95,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,8%	11,8%	18,5%
CDI Líquido ⁶	0,9%	8,0%	69,6%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de agosto avaliada na B3 a R\$ 2,29, o que equivale a uma variação de 2,2% que representou uma rentabilidade de 2,2% no mês, o equivalente a 3,7 pontos percentuais acima 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).

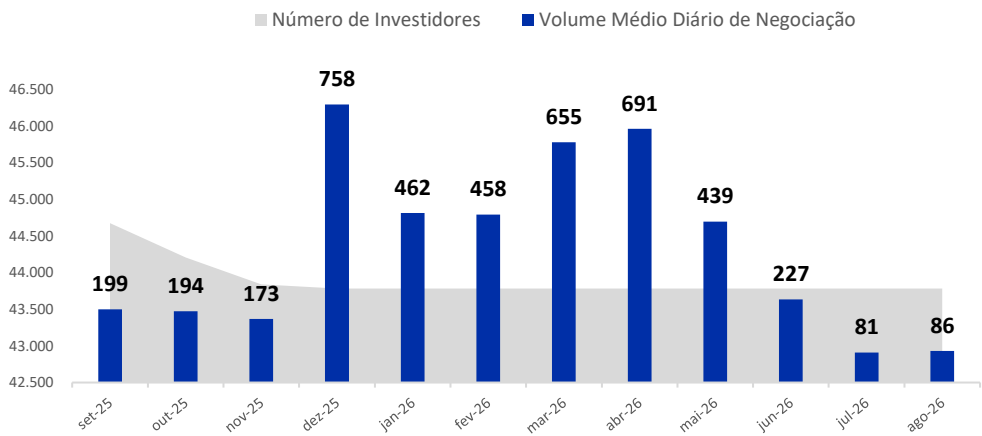
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Agosto 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	61.707
Número de Cotistas	43.783
Presença diária em Pregões	100,00%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	86
Giro (% de cotas negociadas no mês)	3,2%

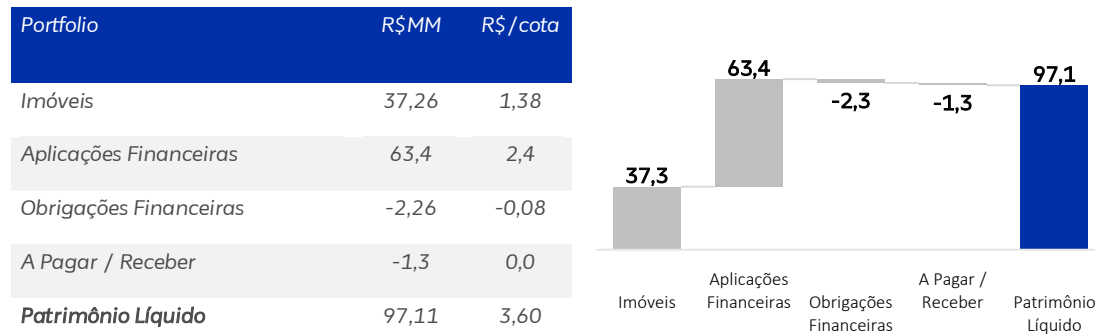
Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de agosto com 43.783 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 61,7 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 85,9 mil, que representou um giro equivalente a 3,2% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de agosto era R\$ 97,1 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 37,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 63,4 milhões investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

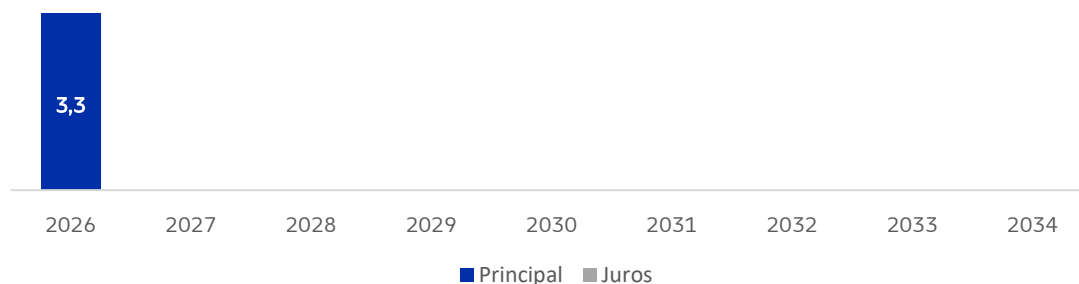


Fonte: Administrador

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

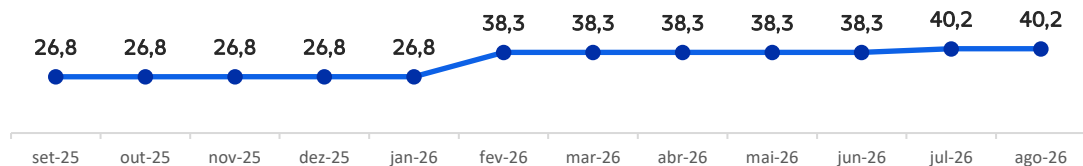


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

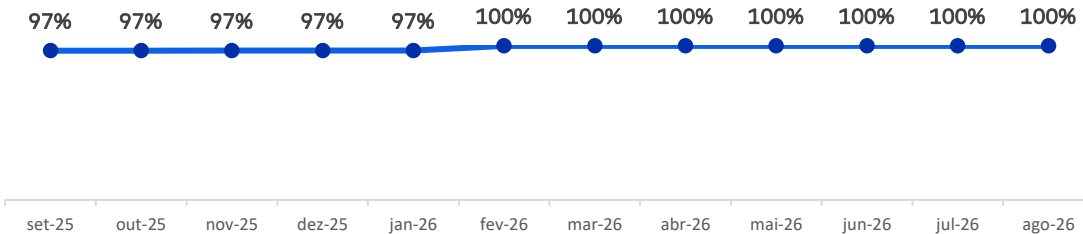
Indicadores Operacionais

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

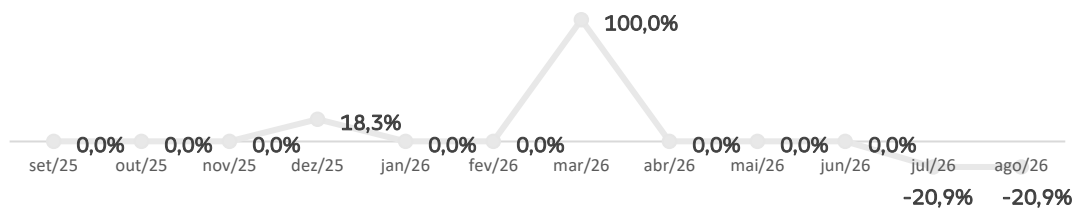
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



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 própria.

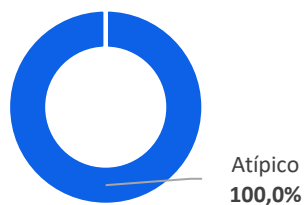
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

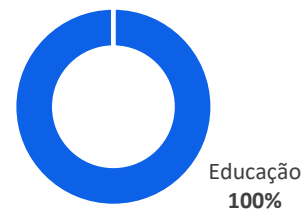


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

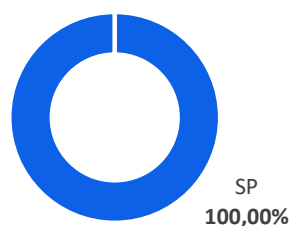
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado



O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 6,9 anos. De forma que 100% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimentos em 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹



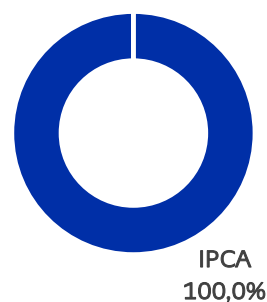
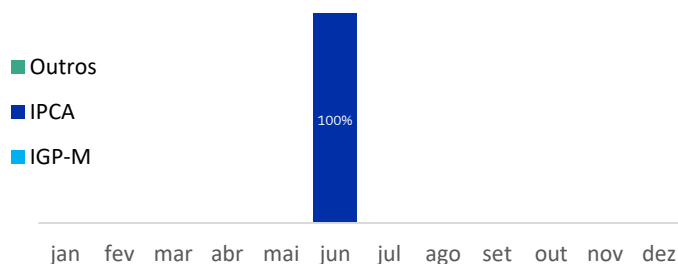
Ano de Vencimento do Contrato



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 [agui](#) 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**