



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

Janeiro 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 janeiro de 2026.

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques.....	3
Comentários do Gestor	4
Performance do Fundo.....	5
Rentabilidade	7
Negociação do Fundo na B3.....	8
Carteira do Fundo	9
Indicadores Operacionais	10
Portfólio	11
Glossário	14
Contato RI	14



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

BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Código de Negociação – B3

VIUR11

Tipo Anbima – foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Outros

Valor de Mercado da Cota1 (30-01-26)

R\$ 6,12

Valor Patrimonial da Cota (30-01-26)

R\$ 7,78

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (30-01-26)

43.783

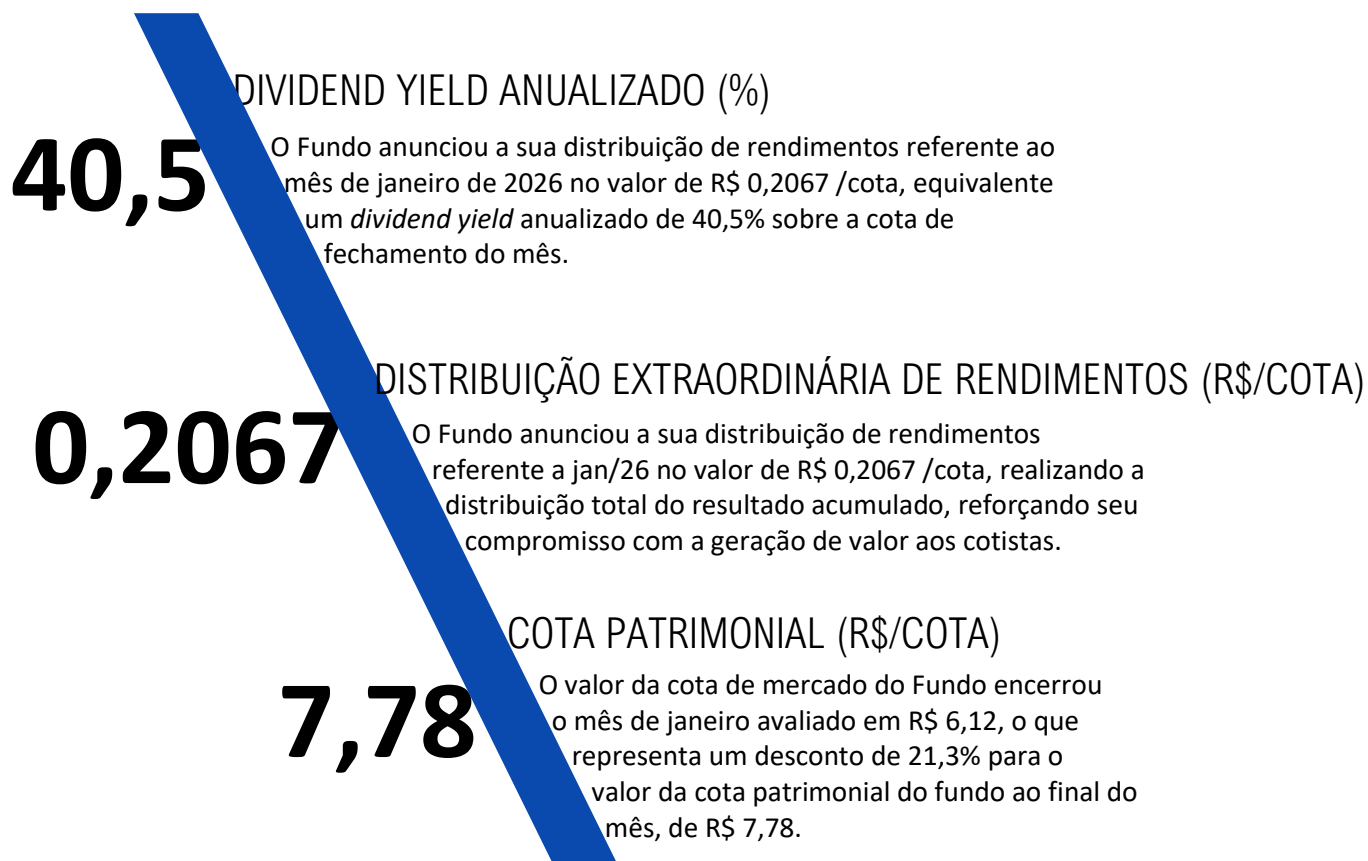
Taxa de Administração²

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



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 início de 2026 foi marcado por maior volatilidade nos mercados globais, mas o impacto líquido para o Brasil acabou sendo positivo, com continuidade do fluxo para emergentes. Esse movimento resultou em forte valorização do real, da ordem de quase 5% no mês, e em uma expressiva alta da Bolsa, impulsionada por uma entrada de aproximadamente US\$ 25 bilhões, montante semelhante ao observado ao longo de todo o ano de 2025. O ambiente externo mais benigno, combinado à menor percepção de risco, favoreceu ativos domésticos e ajudou a sustentar a melhora dos preços financeiros no curto prazo.

No campo macroeconômico, o destaque foi a retomada do processo de desinflação. Após encerrar 2025 em 4,26%, a inflação voltou a surpreender para baixo, com sinais claros de desaceleração nos serviços, menor inércia inflacionária e efeitos adicionais vindos do corte nos preços de combustíveis. Esse conjunto de fatores reforça a expectativa de inflação abaixo de 3% ao longo do primeiro semestre e sustenta uma projeção de 3,5% para o final de 2026, com viés baixista adicional diante da valorização cambial, da queda das commodities agrícolas e da deflação já observada no atacado. Em paralelo, os dados de atividade indicam uma desaceleração mais evidente, com enfraquecimento do mercado de trabalho e sinais de crescimento mais fraco no fim de 2025.

Esse cenário de atividade moderada e inflação em queda levou o Banco Central a sinalizar, de forma mais explícita, o início do ciclo de cortes da Selic já em março. A leitura do mercado tornou-se mais dovish, com expectativa de um corte inicial de 50 bps e espaço para uma redução acumulada de 300 a 350 bps ao longo de 2026, ainda que mantendo a taxa em patamar restritivo, próximo a 12%. Caso esse movimento se confirme, a queda da Selic tende a destravar valor em ativos que ficaram para trás no recente rali — especialmente juros longos, setores cíclicos da Bolsa e ativos sensíveis ao custo de capital, reforçando um ambiente construtivo para os mercados locais nos próximos trimestres.

Performance do Fundo

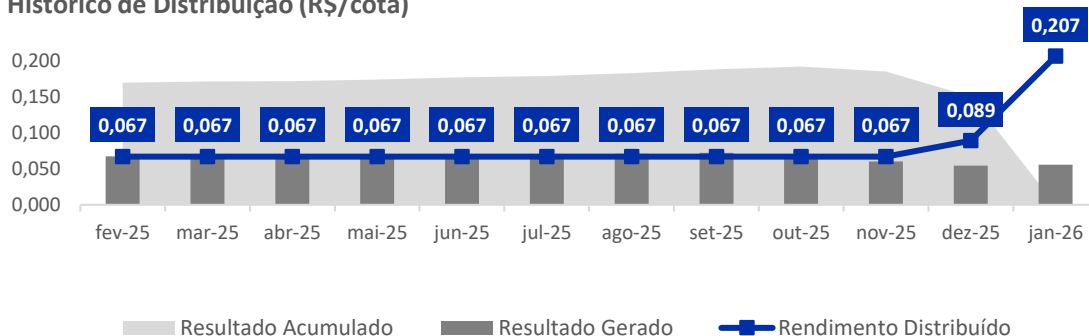
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em janeiro foi de R\$ 1.502 mil, o equivalente a R\$ 0,056/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 636 mil e o resultado financeiro foi de R\$ 1.086 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 janeiro foi de R\$ 0,207/cota. O Fundo encerrou o mês, após a distribuição dos rendimentos, com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ 0, equivalente a R\$ 0,000/cota.

Resultado do Fundo	Janeiro 26 (R\$ mil)	Janeiro 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	636	0,024	0,024	0,088
Resultado Financeiro	1.086	0,040	0,040	-0,010
Receita Financeira	1.086	0,040	0,040	0,007
Despesa Financeira	-	-	-	-0,017
Taxa de Administração	-145	-0,005	-0,005	-0,006
Administrador e Escriturador	-12	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-133	-0,005	-0,005	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-75	-0,003	-0,003	-0,002
Resultado Recorrente Total	1.502	0,056	0,056	0,071
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	1.502	0,056	0,056	0,072
Rendimentos a serem distribuídos	5.570	0,207	0,207	0,072

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	4.060	0,151
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-4.060	-0,151
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	0	0,000

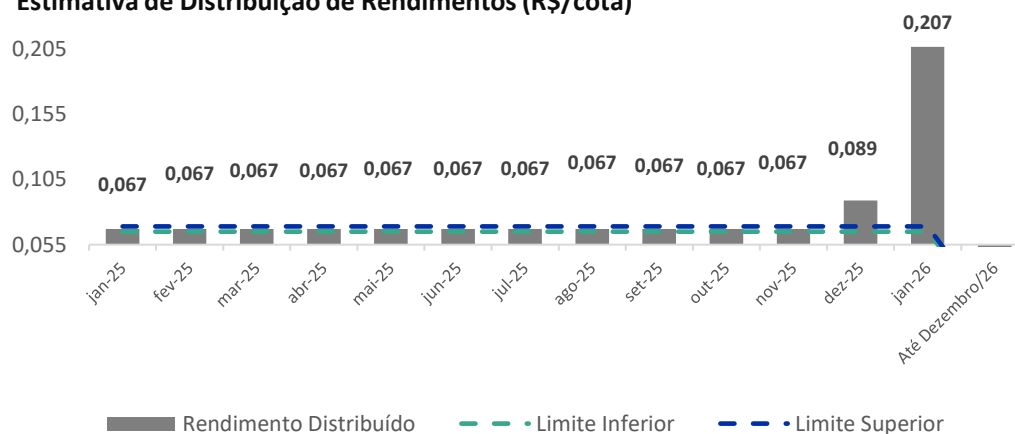
Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

Estimamos que o rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo até dezembro/26 se situe entre R\$ 0,000 e R\$ 0,000/cota. **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.**

Estimativa de Distribuição de Rendimentos (R\$/cota)



Rentabilidade

Rentabilidade	Janeiro 26	Acumulado 2026	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	6,18	6,18	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	6,12	6,12	6,12
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-1,0%	-1,0%	-38,8%
Rendimentos e Outros ²	0,0%	0,0%	0,0%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-1,0%	-1,0%	-38,8%
IFIX ³	2,3%	2,3%	36,6%
IBOVESPA ⁴	12,6%	12,6%	38,7%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-1,0%	-1,0%	-38,8%
Rendimentos e Outros	0,0%	0,0%	0,0%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-1,0%	-1,0%	-38,8%
CDI Líquido ⁶	1,0%	1,0%	58,1%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de janeiro avaliada na B3 a R\$ 6,12, o que equivale a uma variação de -1,0%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de -1,0% no mês, o equivalente a 3,2 pontos percentuais abaixo do retorno do IFIX no mês. A rentabilidade passada não representa qualquer espécie de garantia futura.

Rentabilidade Bruta do Fundo



C

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).

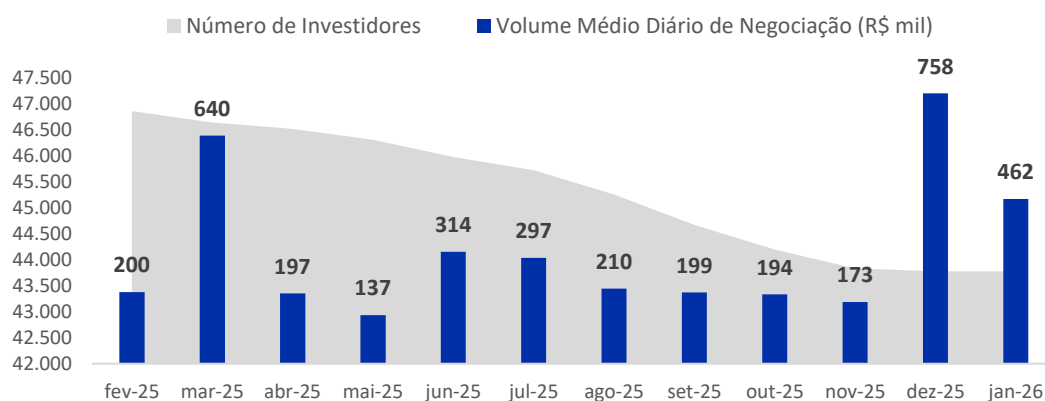
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Janeiro 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	164.911
Número de Cotistas	43.783
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	462
Giro (% de cotas negociadas no mês)	6,0%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

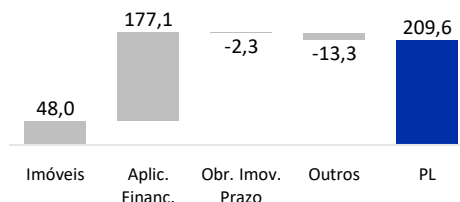
O Fundo encerrou o mês de janeiro com 43.783 cotistas e um valor de mercado de R\$ 164,9 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 462 mil que representou um giro equivalente a 6,0% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 209,6 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 48,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 177,1 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	48,0	1,78
Aplicações Financeiras	177,1	6,57
Obrigações Imóveis a Prazo	-2,3	-0,08
A Pagar / Receber	-13,3	-0,49
Patrimônio Líquido	209,6	7,78

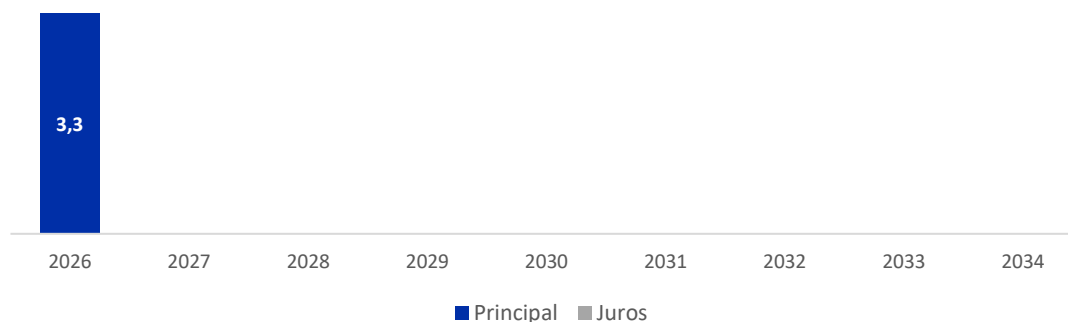


Fonte: Administrador

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

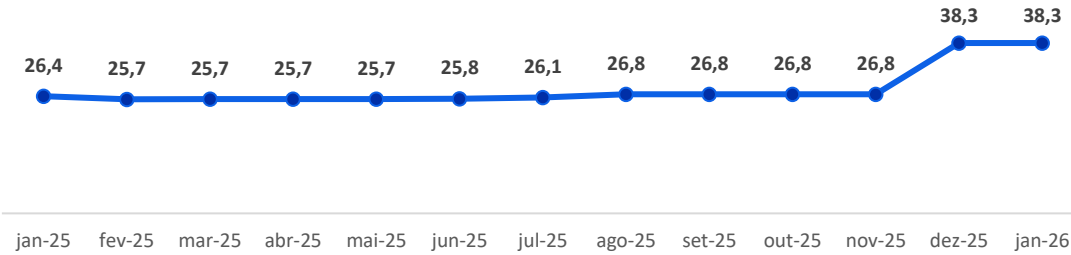


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

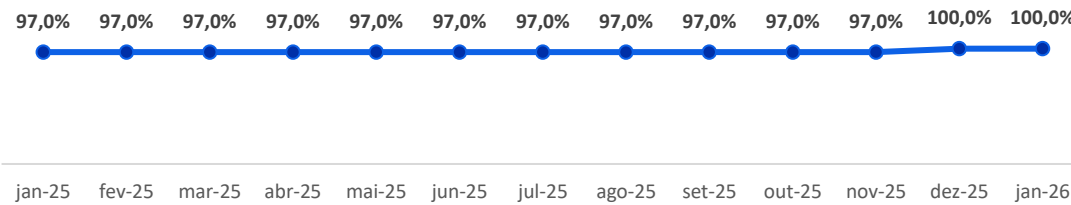
Indicadores Operacionais

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

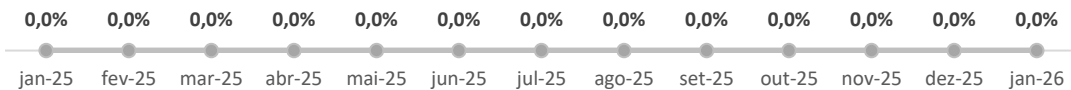
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)



Portfólio

O portfólio do Fundo é composto por participação em 1 imóvel totalizando mais de 94,4 mil m² de ABL próprio.

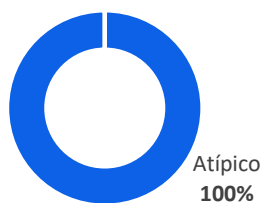
Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

Locatário

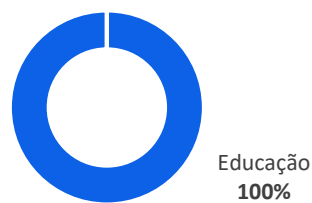


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

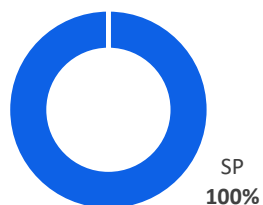
Tipo de Contrato



Segmento de Atuação



Estado

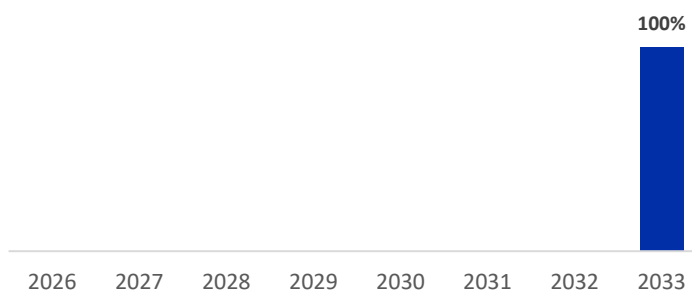


O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,4 anos e cerca de 100% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimento após 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

Ano de Vencimento do Contrato

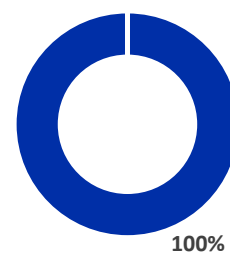
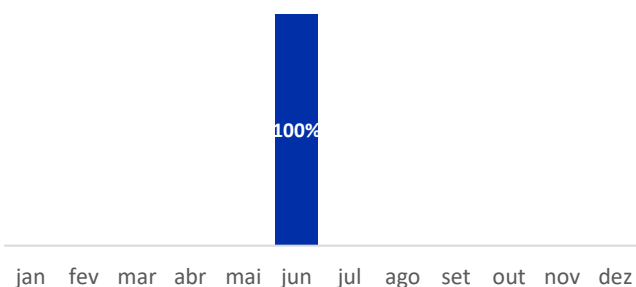


Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato

■ Outros
■ IGP-M
■ IPCA



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.

The background is a solid blue color. It features several white geometric elements: a large, faint, light-blue diamond shape in the upper right; a series of parallel white lines in the upper left; and two concentric white arcs in the lower left.

**VINCI
COMPASS**