



Vinci Imóveis Urbanos FII

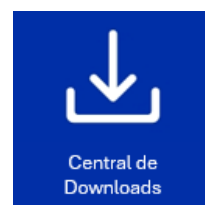
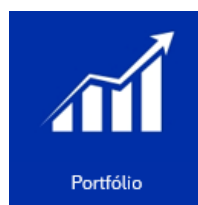
Relatório de Desempenho Mensal

ABRIL 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 abril 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 (29-04-26)

R\$ 2,53

Valor Patrimonial da Cota (29-04-26)

R\$ 3,49

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (29-04-26)

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 cenário macroeconômico global segue marcado por uma combinação de desaceleração gradual da atividade, política fiscal ainda expansionista e maior incerteza sobre a trajetória da política monetária. Nos Estados Unidos, o crescimento permanece positivo e distante de um cenário recessivo, mas já mostra perda de força em relação aos últimos anos, especialmente no mercado de trabalho. Ao mesmo tempo, a política fiscal continua sustentando a demanda, com déficits elevados e dificuldade política de consolidação fiscal. O principal fator de mudança recente foi o choque do petróleo, que reduziu a magnitude esperada dos cortes de juros pelo Federal Reserve ao elevar a incerteza inflacionária de curto prazo. Embora a inflação de serviços ainda apresente fundamentos relativamente comportados, os sinais mais recentes sugerem uma desinflação menos confortável, tornando o ambiente global mais seletivo e dependente da evolução da inflação e do emprego.

No Brasil, o cenário também se tornou mais desafiador nas últimas semanas. Antes da alta do petróleo, a combinação entre desaceleração da atividade, queda das expectativas de inflação e juros reais historicamente elevados sustentava uma visão mais favorável para um ciclo relevante de cortes da Selic. Esse processo começou a se materializar com o início da flexibilização monetária pelo Banco Central, que reduziu a taxa básica em 25 pontos-base e sinalizou continuidade gradual do movimento. A alta recente dos combustíveis, porém, interrompeu parte da melhora das expectativas inflacionárias e elevou as projeções para 2026 para patamares acima de 4,5%, reduzindo a margem de manobra da autoridade monetária e aumentando a incerteza sobre a profundidade total do ciclo de cortes.

Apesar disso, os fundamentos domésticos ainda sustentam um cenário relativamente construtivo para os ativos brasileiros. A atividade econômica continua desacelerando, o consumo perdeu força, o crédito segue mais restritivo, a inadimplência permanece elevada e a inflação salarial moderou em relação aos níveis observados nos últimos anos. Além disso, o Brasil possui uma característica importante nesse contexto: diferentemente de economias importadoras líquidas de energia, o país também se beneficia da alta do petróleo por meio da balança comercial, da arrecadação e da expansão da produção doméstica. Esse fator ajuda a explicar a resiliência do real e a manutenção de condições financeiras relativamente estáveis. Ainda assim, o cenário passou a exigir maior cautela, já que o tamanho do ciclo de queda da Selic dependerá não apenas da desaceleração da atividade, mas também da evolução do petróleo, das expectativas inflacionárias, do câmbio e do ambiente fiscal e político doméstico.

Amortização parcial e envio de custo médio

Conforme divulgado por meio do [Fato Relevante](#) publicado em 8 de abril de 2026, o Fundo concluiu a primeira etapa da amortização parcial de cotas aos investidores, correspondente ao montante bruto total de aproximadamente R\$ 102,2 milhões, equivalente a R\$ 3,79 por cota. A amortização foi estruturada em duas etapas, contemplando a entrega de cotas do TRXF11 e uma parcela complementar em caixa, de forma a viabilizar a correta apuração tributária aplicável a cada cotista. Nesse contexto, os investidores receberam, no dia 13 de abril de 2026, 0,03881679 cotas de TRXF11 para

cada cota de VIUR11 detida, considerando o valor da cota ajustada do TRXF11 de R\$ 90,90 por cota, além de uma parcela adicional em dinheiro no valor bruto de R\$ 0,26 por cota, cujo pagamento ocorrerá em 28 de maio de 2026.

Adicionalmente, o Fundo iniciou o período de manifestação para envio do custo médio de aquisição das cotas pelos investidores, etapa necessária para a correta apuração do eventual imposto de renda incidente sobre a amortização parcial. **O procedimento deve ser realizado exclusivamente por meio do Link, disponibilizado pela administradora do Fundo, Banco Daycoval, dentro do período de 9 de abril de 2026 a 11 de maio de 2026**, não sendo consideradas válidas, para fins de processamento do custo médio, quaisquer informações ou solicitações encaminhadas por e-mail. **Conforme informado no Fato Relevante, caso o cotista não conclua o envio das informações dentro do prazo e pelos canais indicados, o imposto de renda retido na fonte será apurado com base no menor valor histórico de negociação das cotas do VIUR11 na B3, equivalente a R\$ 5,00 por cota, o que poderá resultar em retenção superior à efetivamente devida.**

Assinatura de MOU para venda do imóvel FACAMP

Em paralelo ao processo de amortização e devolução de capital aos cotistas, o Fundo divulgou por meio de Fato Relevante, em 24 abril de 2026, a celebração do Memorando de Entendimentos (“MOU”) para a potencial venda do imóvel FACAMP, localizado em Campinas, Estado de São Paulo, representando um avanço relevante no processo de desinvestimento do portfólio remanescente do Fundo. O MOU prevê a potencial alienação do ativo pelo valor de R\$ 35 milhões, além da assunção, pelo comprador, de aproximadamente R\$ 2,3 milhões referentes a obrigações vinculadas ao imóvel, totalizando um valor econômico aproximado de R\$ 37,3 milhões. O Fundo recebeu, na assinatura do MOU, o montante de R\$ 1 milhão a título de sinal e princípio de pagamento, permanecendo responsável pelo recebimento integral das receitas de locação até o pagamento do complemento do sinal. Caso concluída, a operação representará a alienação do último ativo imobiliário remanescente do portfólio do Fundo, em linha com a estratégia de desinvestimento e devolução de capital aos cotistas previamente comunicada ao mercado.

Atualização sobre a Inadimplência do Inquilino FACAMP

Em atualização à ocorrência de inadimplemento no pagamento do aluguel comunicada através de Fato Relevante divulgado no dia 01 de abril de 2026, o Fundo informa que recebeu do inquilino FACAMP no mês de abril 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

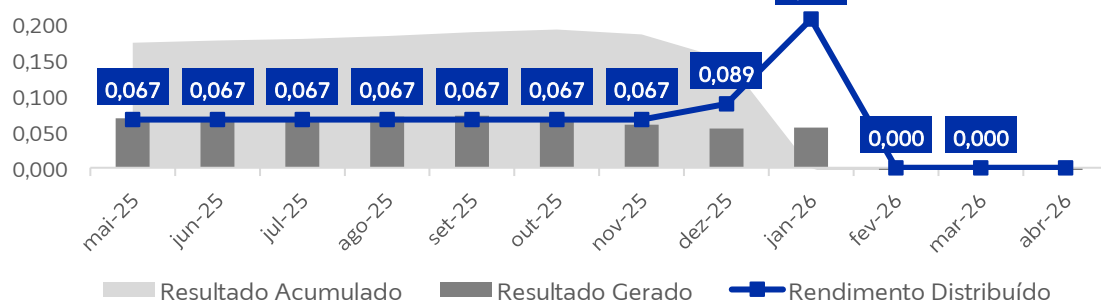
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em março foi de R\$ -35.108 mil, equivalente a R\$ -1,318 por cota, impactado pelo reconhecimento do prejuízo não recorrente em regime caixa, principalmente pela amortização das cotas do VIUR realizadas em abril e do resultado das vendas das cotas de TRXF11 no mês. A receita dos imóveis totalizou R\$ 443 mil e o resultado financeiro foi de R\$ 1.542 mil, fruto dos rendimentos das aplicações do caixa do Fundo. Não houve distribuição de rendimentos referente ao mês de abril e Fundo encerrou o mês sem reserva de resultado acumulado.

Resultado do Fundo	Abril 26 (R\$ mil)	Abril 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	443	0,016	0,014	0,084
Resultado Financeiro	1.542	0,057	0,056	-0,006
Receita Financeira	1.542	0,057	0,056	0,010
Despesa Financeira	-	-	-	-0,016
Taxa de Administração	-112	-0,004	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-10	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-102	-0,004	-0,004	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-275	-0,010	-0,045	-0,005
Resultado Recorrente Total	1.599	0,059	0,020	0,067
Resultado Não Recorrente	-37.108	-1,377	-0,466	-0,030
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	-35.509	-1,318	-0,446	0,037
Rendimentos a serem distribuídos	-	-	0,052	0,068

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial ¹	-14.056	-0,522
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-35.509	-1,318
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	-49.566	-1,840

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



¹ O resultado acumulado não distribuído-inicial foi revisado considerando a contabilização do prejuízo não recorrente em regime caixa das vendas das cotas de TRXF11 ocorridas em fevereiro e março de 2026.

Estimativa de Rendimentos

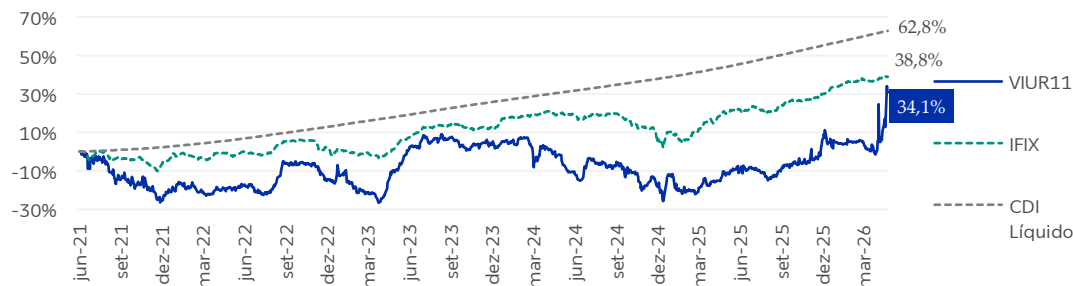
Estimamos que não haverá distribuição de rendimentos até dezembro/26, conforme informado no Fato Relevante de 11/12/2025.

Rentabilidade

Rentabilidade	Abril 26	Acumulado 2026	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	1,94	6,09	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	2,53	2,53	2,53
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	30,7%	-58,5%	-74,7%
Rendimentos e Outros ²	0,0%	81,9%	105,7%
Rentabilidade Bruta do Fundo	30,7%	23,5%	31,0%
IFIX ³	1,5%	4,0%	38,9%
IBOVESPA ⁴	-1,4%	14,7%	41,3%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	24,5%	-58,5%	-74,7%
Rendimentos e Outros	0,0%	81,9%	105,7%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	24,5%	23,5%	31,0%
CDI Líquido ⁶	0,9%	3,9%	62,8%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de abril avaliada na B3 a R\$ 2,53, o que equivale a uma variação de 30,7%, que somada aos rendimentos distribuídos representou uma rentabilidade de 30,7% no mês, o equivalente a 29,2 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).

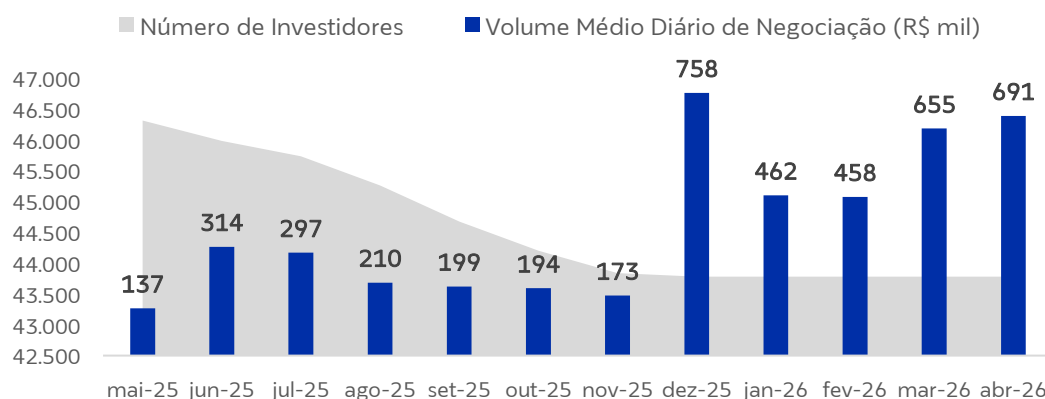
⁷ O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Abril 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	70.330
Número de Cotistas	43.783
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	691
Giro (% de cotas negociadas no mês)	28,6%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

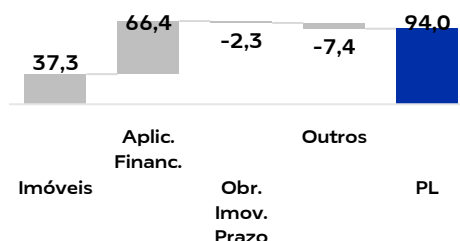
O Fundo encerrou o mês de abril com 43.783 cotistas e um valor de mercado de R\$ 70,3 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 691 mil que representou um giro equivalente a 28,6% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 94,0 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 37,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 66,4 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	37,3	1,38
Aplicações Financeiras	66,4	2,46
Obrigações Imóveis a Prazo	-2,3	-0,08
A Pagar / Receber	-7,4	-0,27
Patrimônio Líquido	94,0	3,49

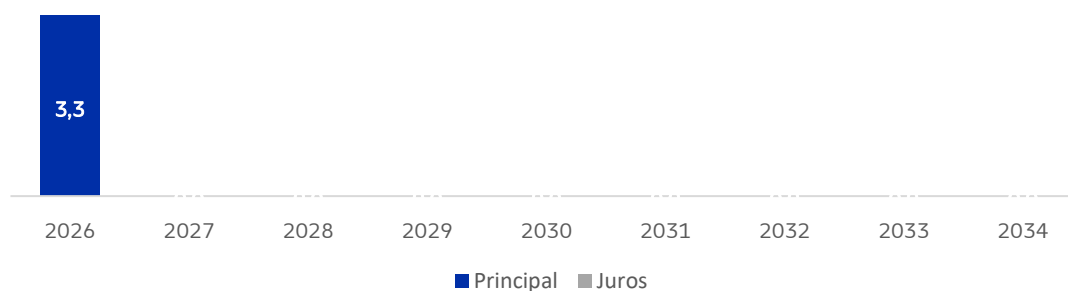


Fonte: Administrador

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

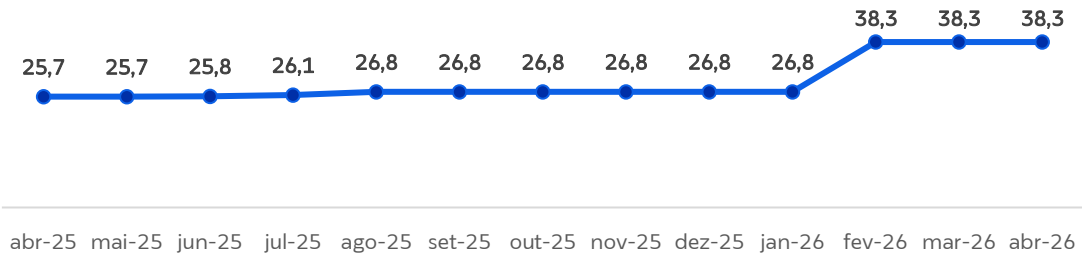


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

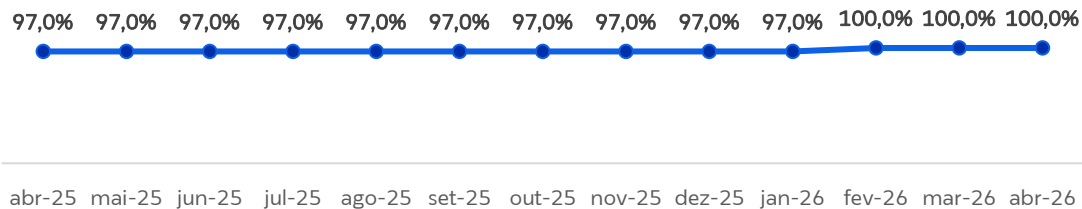
Indicadores Operacionais

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

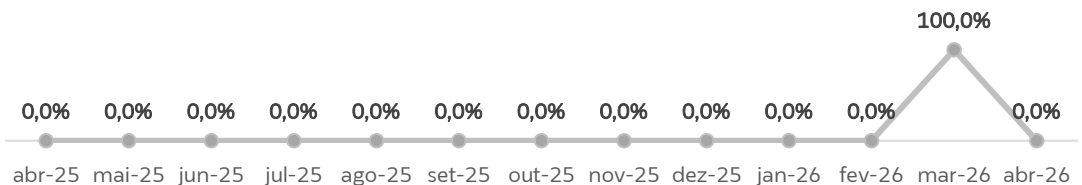
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



Taxa de Ocupação Média (%)



Inadimplência Líquida Média (%)

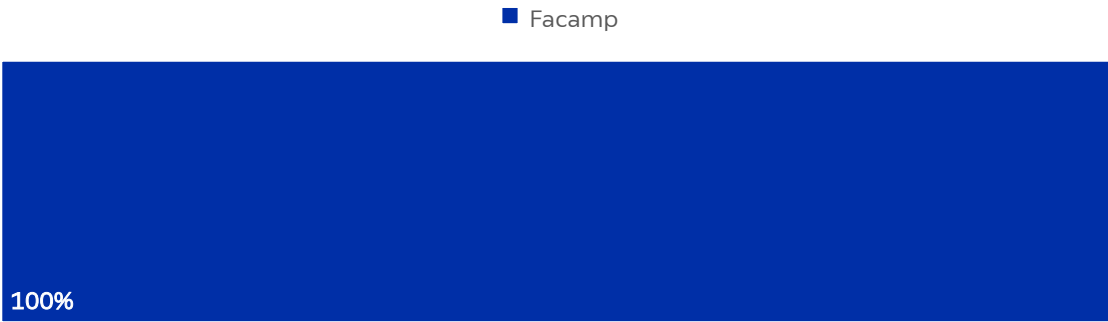


Portfólio

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

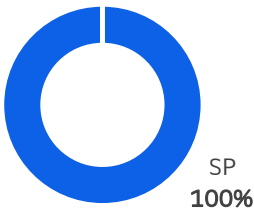
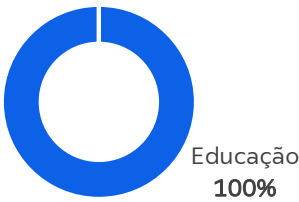
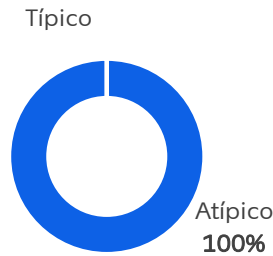


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

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

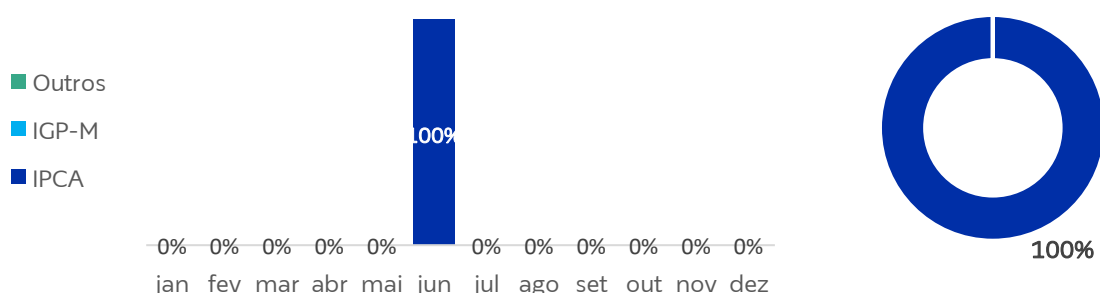
Ano de Vencimento do Contrato



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



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**