

VINCI COMPASS

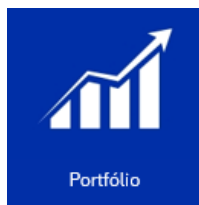
Vinci Imóveis Urbanos FII Relatório de Desempenho Mensal

JUNHO 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 junho de 2026.

Contents

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.....	9
Portfólio.....	11
Glossário	14
Contato RI	14



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 (30-06-26)

R\$ 2,33

Valor Patrimonial da Cota (30-06-26)

R\$ 3,54

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (30-06-26)

43.783

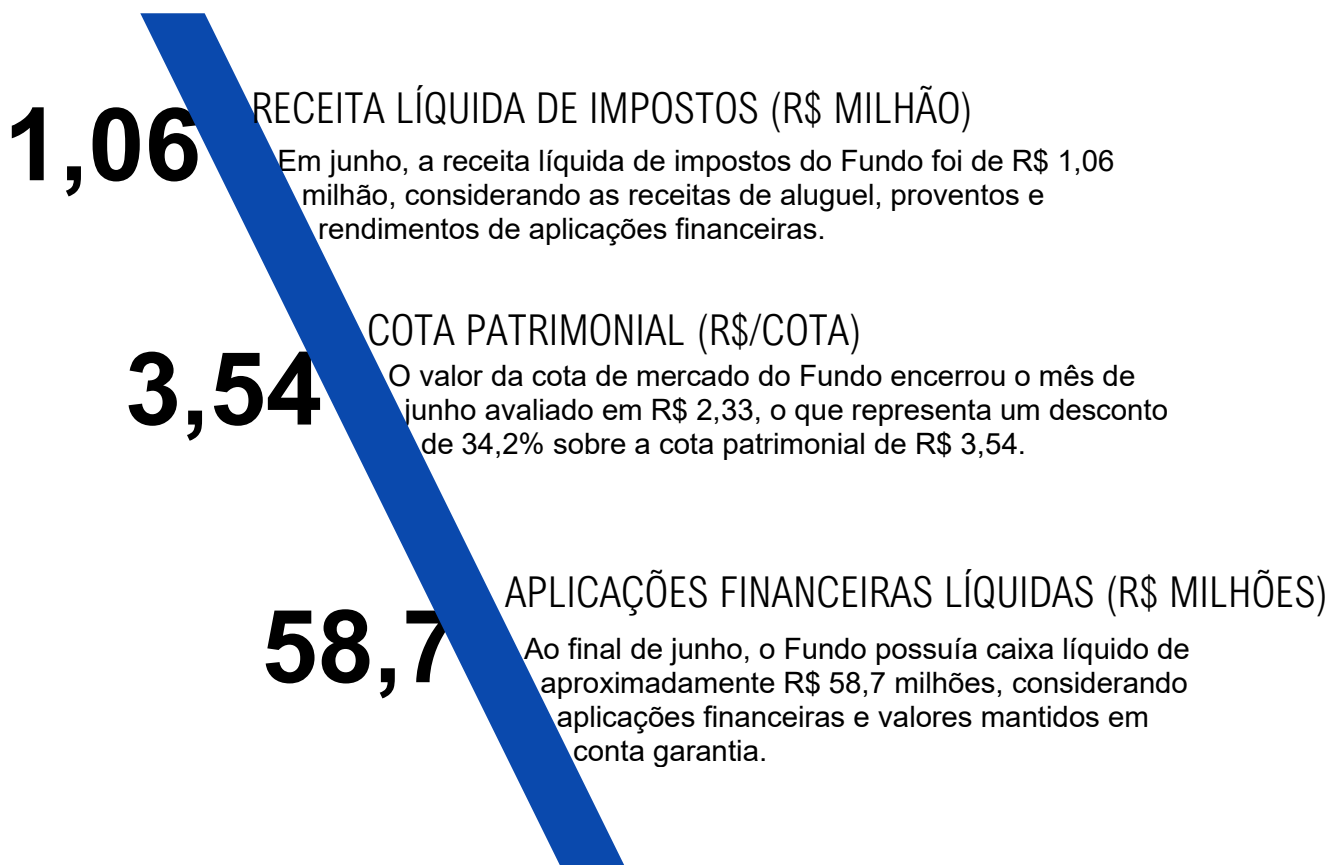
Taxa de Administração²

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 apresentou melhora marginal ao longo do mês, principalmente em função da queda do petróleo, que reduziu parte do estresse inflacionário observado nas semanas anteriores. No mês anterior, a discussão estava concentrada no risco de que o choque de energia contaminasse expectativas e limitasse a atuação dos bancos centrais. Com o petróleo em patamar mais baixo, parte desse risco foi reprecificada, contribuindo para alívio nas curvas de juros globais. O ambiente, contudo, permanece delicado, uma vez que as incertezas relacionadas à inflação, à política monetária americana e ao quadro fiscal seguem relevantes.

Nos Estados Unidos, a queda do petróleo teve impacto direto sobre as expectativas de inflação implícitas nos preços de mercado, reduzindo a pressão sobre a curva de juros. O mercado precifica juros elevados por mais tempo, mas a magnitude esperada de novos apertos pelo Federal Reserve diminuiu em relação ao mês anterior. A economia americana segue resiliente, com crescimento mais moderado, mercado de trabalho em desaceleração gradual e consumo ainda sustentado. Por outro lado, a inflação permanece acima da meta, o déficit fiscal segue elevado e os valuations continuam exigentes, mantendo um pano de fundo incerto para os ativos globais.

No Brasil, a melhora do ambiente externo teve impacto relevante. A combinação entre queda do petróleo, menor pressão sobre os juros americanos e diferencial de juros doméstico ainda elevado contribuiu para reduzir parte do estresse sobre os ativos locais. Nas últimas semanas, a curva de juros brasileira havia passado por abertura importante, influenciada pelo choque inicial de inflação associado ao petróleo e pela redução de posições aplicadas por investidores locais. Esse movimento levou o mercado a questionar se o Banco Central poderia interromper o ciclo de queda da Selic, contrariando a comunicação anterior da autoridade monetária.

A comunicação recente do Banco Central, no entanto, reforçou a leitura de que a política monetária segue em nível bastante contracionista. Mesmo com a continuidade dos cortes, o juro real deve permanecer elevado, e a autoridade monetária tem sinalizado trajetória gradual e cautelosa de flexibilização. Dados recentes reforçam esse cenário: indicadores de mercado de trabalho, como o Caged, sugerem perda de tração da atividade, enquanto coletas recentes de inflação apontam para números mais benignos nos próximos meses. Dessa forma, o cenário local melhorou na margem. A combinação de menor pressão externa, petróleo em queda, atividade doméstica mais fraca e comunicação consistente do Banco Central pode favorecer nova rodada de fechamento da curva de juros, embora risco fiscal e ciclo eleitoral sigam como pontos de atenção.

Atualização sobre FACAMP

Em atualização à situação do inquilino FACAMP, no mês de junho, o Fundo recebeu o pagamento equivalente a um mês de aluguel. Assim, o contrato permanece com dois meses de inadimplência locatícia, além dos encargos aplicáveis como multa, mora e juros de atraso.

Adicionalmente, a locatária não apresentou ao Fundo tempestivamente a renovação da garantia locatícia, na modalidade do seguro fiança, estando em curso negociações avançadas para definição das condições para apresentação de nova garantia e equacionamento dos valores em aberto, incluindo a possibilidade de parcelamento. Reforçamos que a gestora permanece atuando para resguardar os interesses do Fundo, podendo adotar providências legais cabíveis.

Performance do Fundo

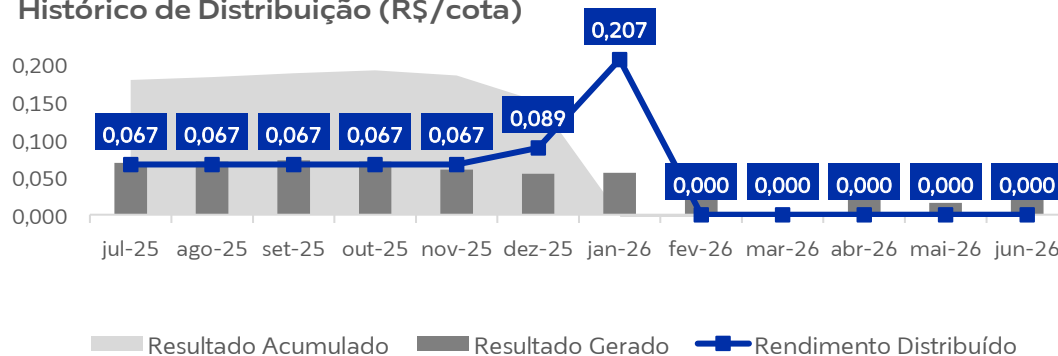
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em junho foi de R\$ -364 mil, o equivalente a R\$ -0,014/cota, impactado pelo reconhecimento do prejuízo não recorrente em regime Caixa do resultado das vendas das cotas de TRXF11 no mês. A receita dos imóveis totalizou R\$ 463 mil e o resultado financeiro foi de R\$ 591 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo. Não houve distribuição de rendimentos referente ao mês de junho e o Fundo encerrou o mês sem reserva de resultado acumulado.

Resultado do Fundo	Junho 26 (R\$ mil)	Junho 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	463	0,017	0,015	0,082
Resultado Financeiro	591	0,022	0,044	-0,005
Receita Financeira	591	0,022	0,044	0,011
Despesa Financeira	-	-	-	-0,016
Taxa de Administração	-61	-0,002	-0,004	-0,006
Administrador e Escriturador	-10	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-51	-0,002	-0,003	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-150	-0,006	-0,035	-0,005
Resultado Recorrente Total	844	0,031	0,021	0,066
Resultado Não Recorrente	-1.208	-0,045	-0,330	-0,031
Ganhos de Capital	-1.208	-0,045	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	-364	-0,014	-0,309	0,035
Rendimentos a serem distribuídos	-	-	0,034	0,066

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	-51.093	-1,896
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-364	-0,014
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	-51.457	-1,910

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

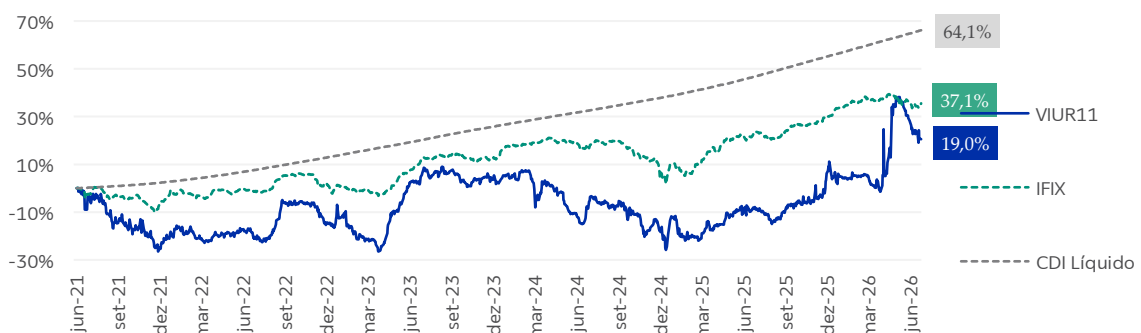
Estimamos que não haverá distribuição de rendimentos até dezembro/26, conforme informado no Fato Relevante de 11/12/2025.

Rentabilidade

Rentabilidade	Junho 26	Acumulado 2026	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	2,52	6,18	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	2,33	2,33	2,33
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-7,5%	-62,3%	-76,7%
Rendimentos e Outros ²	0,0%	65,7%	40,6%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-7,5%	3,5%	-36,1%
IFIX ³	-1,2%	1,5%	35,5%
IBOVESPA ⁴	-1,0%	6,8%	31,5%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-7,5%	-62,3%	-76,7%
Rendimentos e Outros	0,0%	65,7%	40,6%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	-7,5%	3,5%	-36,1%
CDI Líquido ⁶	1,0%	5,9%	66,1%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de junho avaliada na B3 a R\$ 2,33, o que equivale a uma variação de -7,5%, o equivalente a 6,3 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).

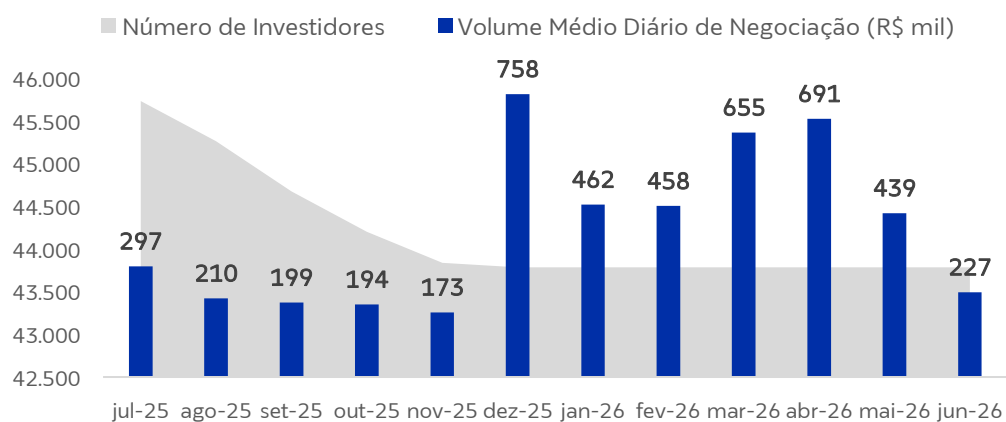
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Junho 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	62.785
Número de Cotistas	43.783
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	227
Giro (% de cotas negociadas no mês)	7,2%

O Fundo encerrou o mês de junho com 43.783 cotistas e um valor de mercado de R\$ 62,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 227 mil que representou um giro equivalente a 7,2% das cotas do Fundo.

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 95,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 37,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 61,0 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	37,3	1,38
Aplicações Financeiras	61,0	2,26
Obrigações Imóveis a Prazo	-2,3	-0,08
A Pagar / Receber	-0,5	-0,02
Patrimônio Líquido	95,5	3,54



Obrigações a prazo	Código IF	Taxa	Vencimento	Saldo	% Total
FACAMP	n.a.	n.a.	fev/22 ¹	2.264	100%

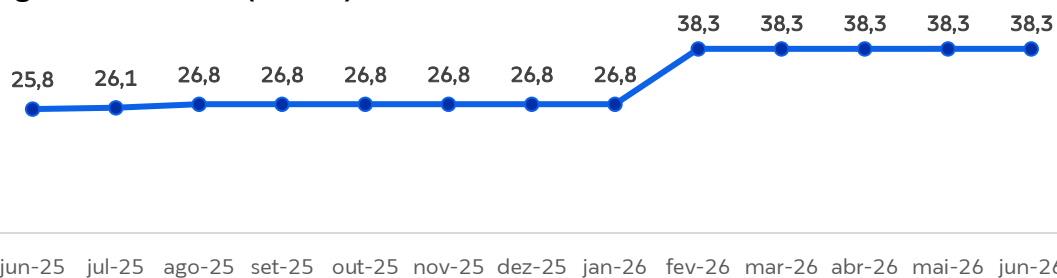
Cronograma de Pagamento das Obrigações de Aquisição de Imóveis a Prazo (Próximos 10 anos) (R\$ MM)²



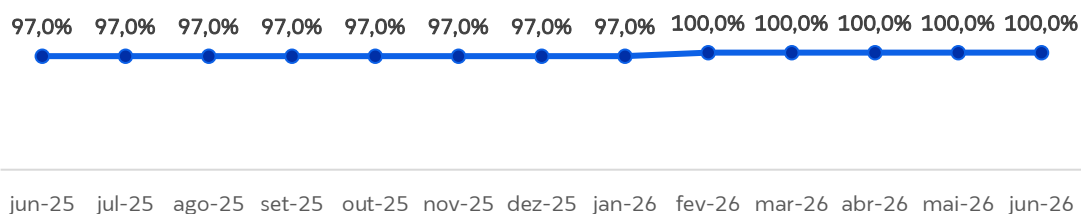
Indicadores Operacionais

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

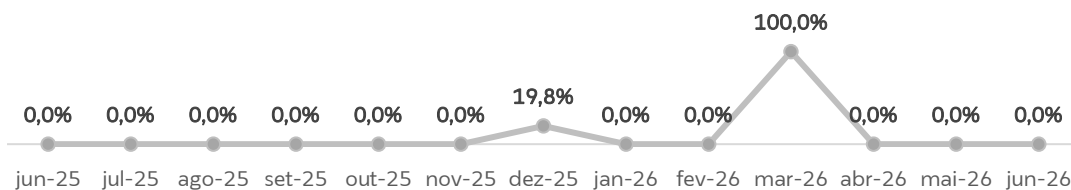
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



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

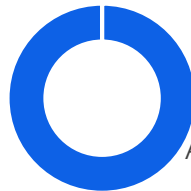
Locatário

■ Facamp



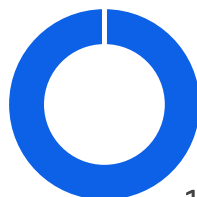
Tipo de Contrato

Típico



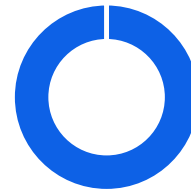
Atípico
100%

Estado



SP
100%

Segmento de Atuação



Educação
100%

O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,0 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



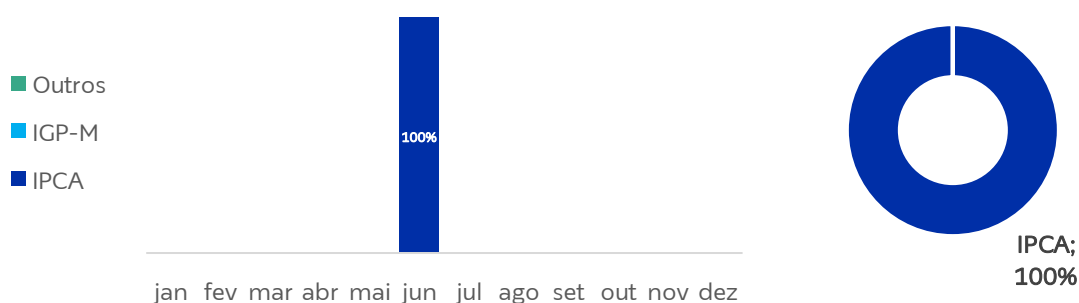
Ano de Vencimento do Contrato



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**