



Vinci Imóveis Urbanos FII

Relatório de Desempenho Mensal

SETEMBRO 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 setembro de 2026.

Sumário

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



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 Cota¹ (30-09-26)

R\$ 2,33

Valor Patrimonial da Cota (30-09-26)

R\$ 3,62

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (30-09-26)

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

0,77 RECEITA LÍQUIDA DE IMPOSTOS (R\$ MILHÃO)

Em setembro, a receita líquida de impostos do Fundo foi de R\$ 0,77 milhão, considerando as receitas de aluguel, proventos e rendimentos de aplicações financeiras.

3,62 COTA PATRIMONIAL (R\$/COTA)

O valor da cota de mercado do Fundo encerrou o mês de setembro avaliado em R\$ 2,33, o que representa um desconto de 35,6% sobre a cota patrimonial de R\$ 3,62.

61,8 APLICAÇÕES FINANCEIRAS LÍQUIDAS (R\$ MILHÕES)

Ao final de setembro, o Fundo possuía caixa Líquido de aproximadamente R\$ 61,8 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 cenário ficou mais difícil de interpretar, ainda que sem sinais de recessão iminente: a atividade cresce perto de 2% ao ano, mas o mercado de trabalho oscila entre leituras fracas e fortes, e o desemprego, em torno de 4,1%, convive com sinais de menor aperto, como a desaceleração salarial. A inflação segue incomodando, já que o núcleo do PCE permanece acima de 3%, pressionado pelo choque do petróleo ligado ao conflito no Irã, o que levou o Fed a subir os juros em setembro e sinalizar nova alta. Esse movimento está concentrado mais na elevação do juro real (acima de 2,8%) do que em desancoragem de expectativas, refletindo um déficit fiscal persistente de cerca de 6% do PIB.

No Brasil, o cenário passa a depender muito mais da interação entre política fiscal, eleição e câmbio do que da inflação corrente. A política monetária segue extremamente contracionista, com juro real de um ano próximo de 10%, bem acima do neutro estimado em torno de 5%. Esse aperto foi necessário porque a política fiscal estimulou a demanda em 2023 e 2024, obrigando o Banco Central a concentrar sozinho o esforço de desinflação. Desde o fim de 2024, o déficit primário convergiu para perto de zero, mas o ano eleitoral reacendeu a sazonalidade de gastos e a incerteza fiscal adiante. O ponto central é que déficit primário zero não estabiliza a dívida pública: seria necessário um superávit de 2% a 2,5% do PIB para conter uma trajetória que já subiu de cerca de 71% para perto de 82,5% do PIB. A boa notícia é a arrecadação crescente ligada ao petróleo e ao pré-sal. A grande questão é se esses recursos serão gastos, limitando o espaço de corte de juros, ou usados para reduzir a dívida, liberando o Banco Central para afrouxar a política monetária de forma mais significativa. A eleição pesa diretamente nessa equação: a média móvel das pesquisas mostra Flávio Bolsonaro ligeiramente à frente de Lula no segundo turno, com margem estreita, enquanto a avaliação do governo, na casa dos 30-35% de ótimo/bom, historicamente é insuficiente para garantir a reeleição. A atividade já desacelera, o que ajuda a inflação de serviços a ceder mesmo com desemprego baixo.

No câmbio, o quadro é mais favorável. A balança comercial acumula superávit próximo de US\$ 84 bilhões, mais de 4% do PIB, sustentado por exportações de commodities resilientes às tarifas americanas, com destaque para o petróleo, que já se aproxima de US\$ 70 bilhões nos últimos doze meses e pode caminhar para US\$ 100 bilhões à medida que a produção avança dos atuais 4,5 milhões de barris por dia para cerca de 5,1 milhões em 2031. Diferentemente da soja, concentrada em poucos meses, o petróleo gera fluxo cambial recorrente ao longo do ano, tornando o Real estruturalmente mais resiliente. Com câmbio mais estável, atividade mais fraca e o fiscal como variável decisiva, o Brasil caminha para uma bifurcação clara. A continuidade de uma política fiscal expansionista limita o ciclo de queda de juros e o upside dos ativos locais. Já um ajuste fiscal relevante, usando parte da receita do pré-sal para reduzir a dívida, poderia destravar queda mais expressiva da Selic, valorização da bolsa e uma moeda estruturalmente mais forte.

Atualização sobre FACAMP

Em continuidade ao divulgado no Fato Relevante de 3 de agosto de 2026, referente à potencial alienação do imóvel FACAMP, o Fundo recebeu, em setembro, a terceira e última parcela relativa ao complemento de sinal previsto no aditamento ao Memorando de Entendimentos, totalizando R\$ 1,5 milhão recebidos a esse título, além do sinal de R\$ 1,0 milhão pago na assinatura original do MOU. A operação permanece em andamento, com prazo previsto até abril de 2027 para sua conclusão. Adicionalmente, a FACAMP segue adimplente com o acordo de parcelamento dos débitos locatícios, tendo realizado regularmente os pagamentos das parcelas previstas até o momento.

Performance do Fundo

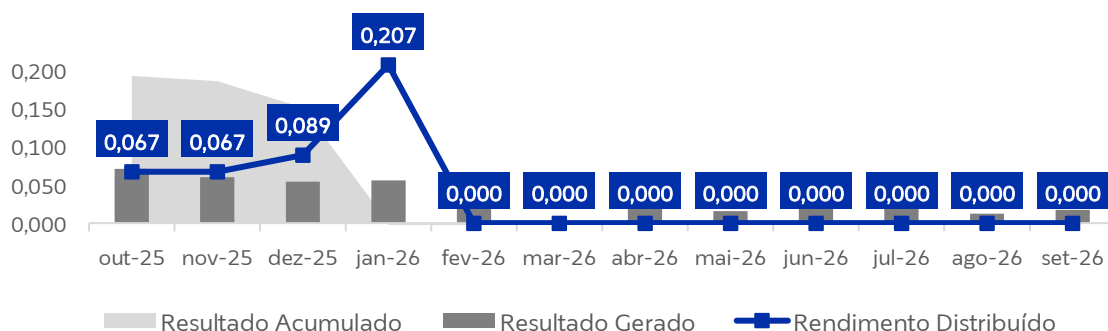
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em setembro foi de R\$ 465 mil, o equivalente a R\$ 0,017/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 587 mil, referente ao aluguel mensal da FACAMP e ao recebimento da terceira parcela do acordo de parcelamento dos aluguéis em atraso. O resultado financeiro foi de R\$ 185 mil, fruto do rendimento das aplicações do caixa do Fundo. Não houve distribuição de rendimentos referente ao mês de setembro e o Fundo encerrou o mês sem reserva de resultado acumulado.

Resultado do Fundo	Setembro 26 (R\$ mil)	Setembro 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	587	0,022	0,017	0,079
Resultado Financeiro	185	0,007	0,034	-0,004
Receita Financeira	185	0,007	0,034	0,011
Despesa Financeira	-	-	-	-0,015
Taxa de Administração	-69	-0,003	-0,003	-0,006
Administrador e Escriturador	-10	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-59	-0,002	-0,003	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-237	-0,009	-0,028	-0,006
Resultado Recorrente Total	465	0,017	0,020	0,064
Resultado Não Recorrente	-	-	-0,220	-0,029
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	465	0,017	-0,200	0,034
Rendimentos a serem distribuídos	-	-	0,023	0,063

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	-50.408	-1,871
+Resultado Total - Rendimentos divulgados	465	0,017
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	-49.943	-1,853

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

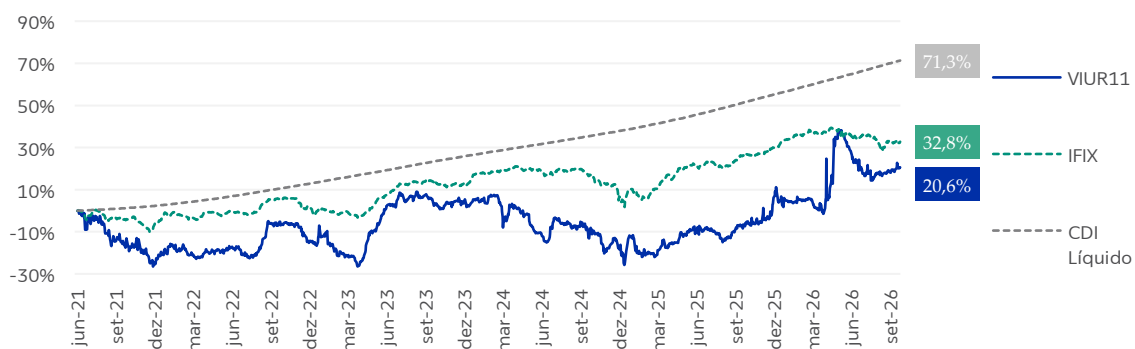
Estimamos que não haverá distribuição de rendimentos até dezembro/26, conforme informado no Fato Relevante de 11/12/2025.

Rentabilidade

Rentabilidade	Setembro 26	Acumulado 2026	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	2,29	6,09	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	2,33	2,33	2,33
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	1,7%	-61,7%	-76,7%
Rendimentos e Outros ²	0,0%	75,5%	97,3%
Rentabilidade Bruta do Fundo	1,7%	13,7%	20,6%
IFIX ³	-0,2%	-0,5%	32,8%
IBOVESPA ⁴	5,0%	15,6%	42,5%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	1,4%	-61,7%	-76,7%
Rendimentos e Outros	0,0%	75,5%	97,3%
Rentabilidade Líquida do Fundo ⁵	1,4%	13,7%	20,6%
CDI Líquido ⁶	0,9%	9,0%	71,3%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de setembro avaliada na B3 a R\$ 2,33, o que equivale a uma variação de 1,7% no mês, aproximadamente 1,9 ponto percentual acima do retorno do IFIX. **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).

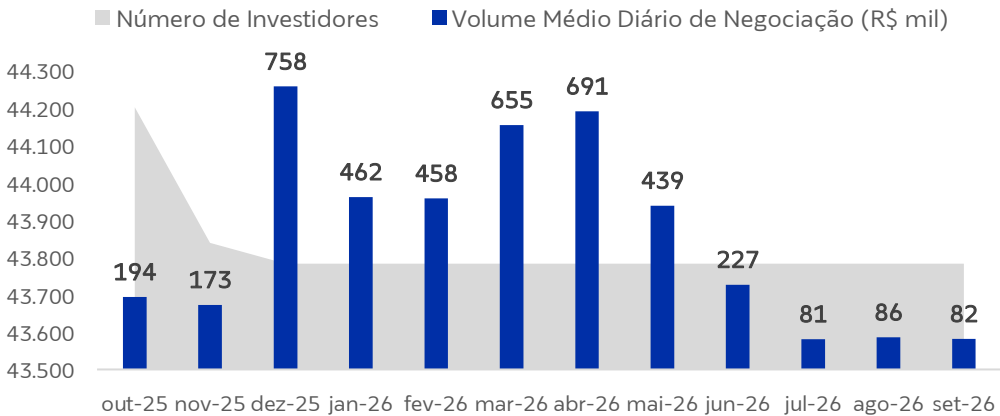
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Setembro 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	62.785
Número de Cotistas	43.783
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	82
Giro (% de cotas negociadas no mês)	2,5%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

O Fundo encerrou o mês de setembro com 43.783 cotistas e um valor de mercado de aproximadamente R\$ 62,8 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 82 mil, que representou um giro equivalente a 2,5% das cotas do Fundo.

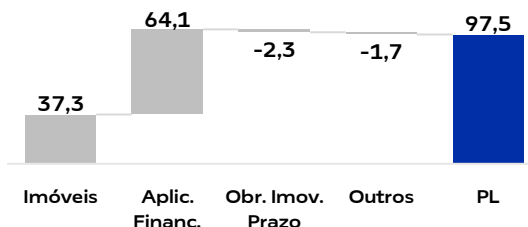


Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 97,5 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 37,3 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 64,1 milhões, dos quais parte estão investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata e parte mantidos em conta garantia.

Portfolio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	37,3	1,38
Aplicações Financeiras	64,1	2,38
Obrigações Imóveis a Prazo	-2,3	-0,08
A Pagar / Receber	-1,7	-0,06
Patrimônio Líquido	97,5	3,62

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

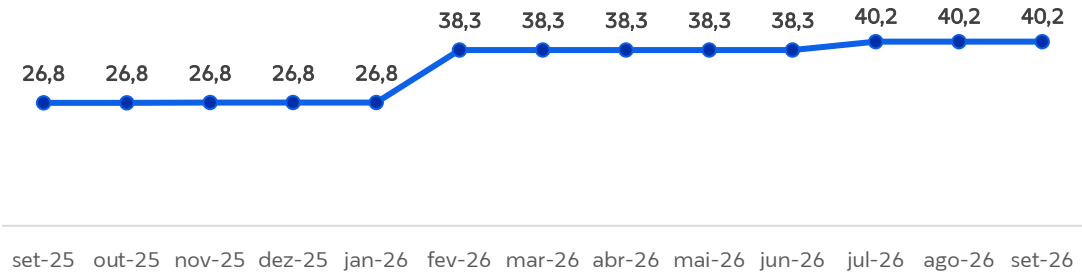


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

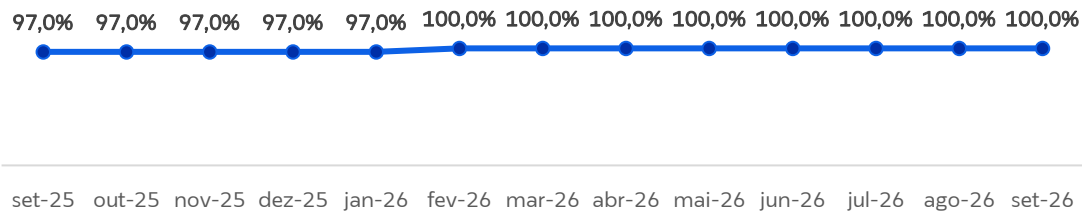
Indicadores Operacionais

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

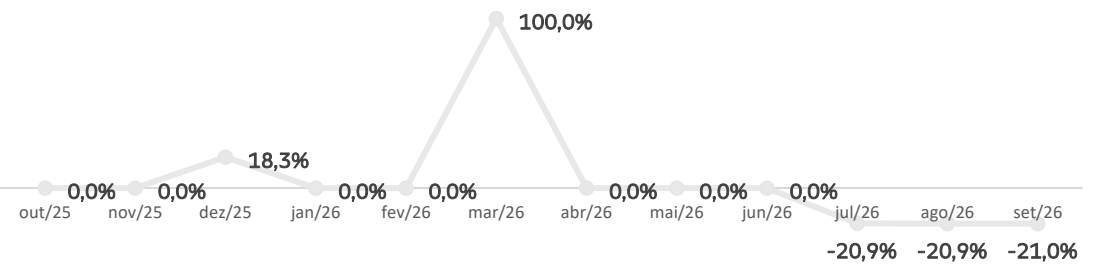
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



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

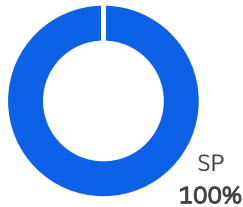
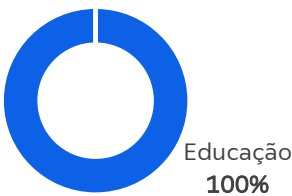


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

Tipo de Contrato

Segmento de Atuação

Estado

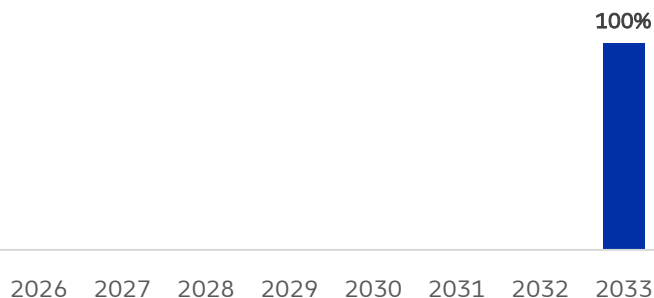


O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 6,7 anos. De forma que 100% da receita de aluguel do Fundo está atrelada a contratos com vencimentos em 2033.

Diversificação da Receita de Aluguel Própria do Portfólio

WAULT¹

Ano de Vencimento do Contrato

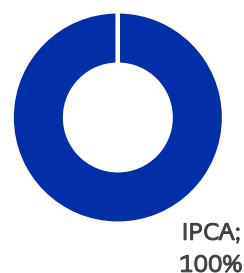
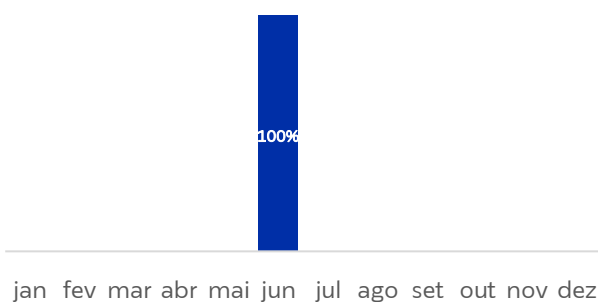


Ano de Revisional do Contrato



Mês de Renovação e Índice de Reajuste do Contrato

- 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.



**VINCI
COMPASS**