

**VINCI
COMPASS**

Vinci Imóveis Urbanos FII
Relatório de Desempenho Mensal

Fevereiro 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 fevereiro de 2026.

Sumário

Informações Gerais	3
Visão Geral do Fundo	3
Destaques	3
Comentários do Gestor	4
Performance do Fundo	6
Rentabilidade	8
Negociação do Fundo na B3	9
Carteira do Fundo.....	10
Indicadores Operacionais.....	11
Portfólio	12
Glossário	15
Contato RI	15



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 (27-02-26)

R\$ 5,87

Valor Patrimonial da Cota (27-02-26)

R\$ 7,67

Quantidade de Cotas

26.946.220

Número de Cotistas (27-02-26)

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

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

0

Em função da venda dos ativos para a TRX e da distribuição extraordinária de 0,2067 no mês de janeiro, não houve distribuição de rendimentos no mês de fevereiro

POSIÇÃO EM TRXF11 (R\$ MILHÕES)

108,4

Ao final do mês de fevereiro, o Fundo detinha 1.166.143 cotas do TRXF11, que considerando a cotação de fechamento do mês, representava uma posição de aproximadamente R\$ 108,4 milhões

CAIXA LÍQUIDO⁴ (R\$ MILHÕES)

158,7

Em fevereiro de 2025, considerando a posição de TRXF11, o caixa aplicado em renda fixa e outras obrigações, o Fundo possuía um caixa líquido de aproximadamente R\$ 158,7 milhões

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.

4 Caixa Líquido é o saldo de recursos disponíveis do FII, depois de considerar todas as entradas e saídas já comprometidas no curto prazo.

Comentários do Gestor

Cenário Macroeconômico

O cenário externo segue relativamente benigno para os mercados, ainda que com alguns pontos de atenção. Nos Estados Unidos, a atividade apresenta sinais de desaceleração, especialmente no mercado de trabalho, enquanto a inflação vem cedendo e a política monetária caminha para um ciclo de flexibilização. A China, por sua vez, continua em trajetória de crescimento mais moderado, sem sinais de ruptura abrupta, mantendo ainda demanda relevante por commodities. Para o Brasil, o ponto central é que esse ambiente global segue relativamente favorável, com crescimento americano moderado e liquidez internacional elevada, o que tende a sustentar fluxos para mercados emergentes. Entre os riscos externos, o principal fator de atenção permanece sendo a evolução de conflitos geopolíticos, que podem gerar episódios de volatilidade nos mercados.

No Brasil, o quadro macroeconômico passou por uma inflexão importante. Após um período de crescimento acima do potencial impulsionado por estímulos fiscais, a política monetária foi levada a um patamar bastante restritivo, com taxa real significativamente acima da neutra. Esse aperto já se reflete em desaceleração da atividade e, ao mesmo tempo, em queda consistente das expectativas de inflação. Indicadores de mercado e projeções para os próximos anos vêm recuando, reforçando a perspectiva de desaceleração inflacionária ao longo de 2026.

Esse ambiente de atividade mais fraca, expectativas de inflação em queda e política monetária ainda bastante contracionista cria as condições para o início gradual de um ciclo de cortes da Selic. A redução das taxas tende a ocorrer inicialmente por razões técnicas, refletindo o nível elevado da taxa real e o arrefecimento da economia. Caso esse processo se consolide, a combinação de queda de juros e melhora das condições macroeconômicas pode criar um ambiente mais construtivo para os ativos domésticos ao longo de 2026.

Informe de Rendimentos

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 26 de novembro de 2025, foi aprovada a troca do antigo administrador do Fundo, a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Apex”), pelo Banco Daycoval S.A.. A transição foi concluída em dezembro de 2025 e todos os rendimentos distribuídos pelo Fundo em 2025 em regime caixa foram feitos pela Apex. Dessa forma, para efeitos do Informe de Rendimentos de 2025, os investidores do Fundo apenas receberão informações exclusivamente pela Apex.

Situação de Caixa Líquido e Informações Sobre Amortização Parcial

Após a transação anunciada por meio de Fato Relevante divulgado em 11 de dezembro de 2025, o Fundo concluiu a venda de 6 dos 7 imóveis de seu portfólio e recebeu, como parte do preço, 1.571.474 cotas do TRXF11, emitidas ao valor de R\$ 100,33 por cota.

Ao longo do mês de fevereiro, o Fundo alienou parte dessa posição com o objetivo principal de gerar liquidez suficiente para constituir a conta garantia prevista na operação, no montante de R\$ 49 milhões.

Ao final de fevereiro, o Fundo detinha 1.166.143 cotas do TRXF11, que, considerando a cotação de fechamento do mês de R\$ 92,96 por cota, correspondiam a uma posição de

aproximadamente R\$ 108,4 milhões. Na mesma data, o Fundo apresentava posição de caixa líquido de aproximadamente R\$ 158,7 milhões e as vendas necessárias para constituir a conta garantia já foram realizadas.

Em relação à Amortização Parcial de Cotas, aprovada em 29 de dezembro de 2025, o time de gestão segue trabalhando com o objetivo de amortizar, nesta primeira etapa, a maior parte do patrimônio do Fundo. Em breve, serão divulgados os valores da amortização e os procedimentos aplicáveis, incluindo as orientações necessárias para a correta apuração tributária do evento. A comunicação será realizada por meio de Fato Relevante, de forma a assegurar ampla transparência aos investidores quanto ao evento e aos procedimentos a serem observados.

Performance do Fundo

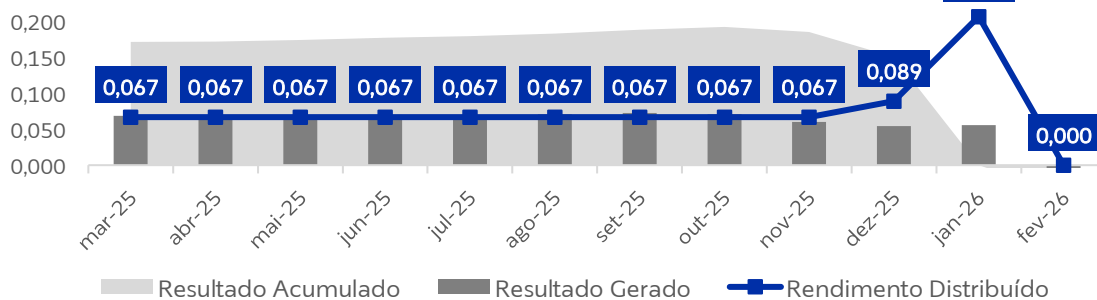
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado do Fundo em fevereiro foi de R\$ -1.103 mil, o equivalente a R\$ -0,041/cota. A receita dos imóveis totalizou R\$ 414 mil e o resultado financeiro foi de R\$ -923 mil, fruto da despesa de juros das obrigações de aquisição a prazo, líquido do rendimento das aplicações do caixa do Fundo. Em função do resultado negativo no mês, não foi realizada distribuição de rendimentos. O Fundo encerrou o mês com uma reserva de resultado não distribuído de R\$ -1.103 mil, equivalente a R\$ -0,041/cota.

Resultado do Fundo	Fevereiro 26 (R\$ mil)	Fevereiro 26 (R\$/cota)	Acum. 2026 (R\$/cota média mensal)	Acum. desde IPO (R\$/cota média mensal)
Resultado Imóveis	414	0,015	0,019	0,087
Resultado Financeiro	-923	-0,034	0,003	-0,010
Receita Financeira	-923	-0,034	0,003	0,007
Despesa Financeira	-	-	-	-0,017
Taxa de Administração	-101	-0,004	-0,005	-0,006
Administrador e Escriturador	-10	-0,000	-0,000	-0,001
Gestor	-90	-0,003	-0,004	-0,005
Outras Receitas/Despesas	-493	-0,018	-0,011	-0,002
Resultado Recorrente Total	-1.103	-0,041	0,007	0,069
Resultado Não Recorrente	-	-	-	0,002
Ganhos de Capital	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Resultado Total	-1.103	-0,041	0,007	0,070
Rendimentos a serem distribuídos	-	-	0,103	0,071

Resultado Acumulado Não Distribuído-Inicial	0	-
+ Resultado Total - Rendimentos divulgados	-1.103	-0,041
Resultado Acumulado Não Distribuído-Final	-1.103	-0,041

Histórico de Distribuição (R\$/cota)



Estimativa de Rendimentos

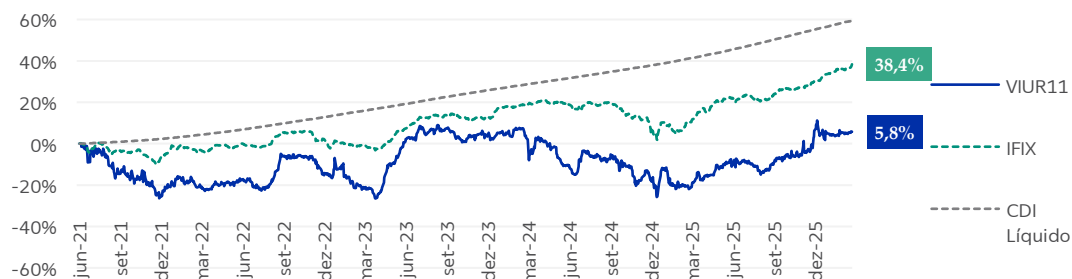
Estimamos que não haverá distribuição de rendimentos até dezembro/26, conforme informado no Fato Relevante de 11/12/2024. **A rentabilidade esperada considera a atual situação do Fundo e não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

Rentabilidade

Rentabilidade	Fevereiro 26	Acumulado 2026	Desde o IPO - 1ª emissão ⁷
Valor da Cota de Referência Inicial	5,91	6,09	10,00
Valor da Cota Final Ajustada ¹	5,87	5,87	5,87
Rentabilidade Bruta			
Variação Bruta da Cota	-0,7%	-3,6%	-41,3%
Rendimentos e Outros ²	0,0%	3,4%	47,1%
Rentabilidade Bruta do Fundo	-0,7%	-0,3%	5,8%
IFIX ³	1,3%	3,6%	38,4%
IBOVESPA ⁴	4,1%	17,2%	44,4%
Rentabilidade Líquida			
Variação Líquida da Cota	-0,7%	-3,6%	-41,3%
Rendimentos e Outros	0,0%	3,4%	47,1%
Rentabilidade Líquida do Fundo⁵	-0,7%	-0,3%	5,8%
CDI Líquido ⁶	0,8%	1,9%	59,5%

A cota ajustada do Fundo encerrou o mês de fevereiro avaliada na B3 a R\$ 5,87, o que equivale a uma variação de -0,7% no mês, o equivalente a 2,0 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).

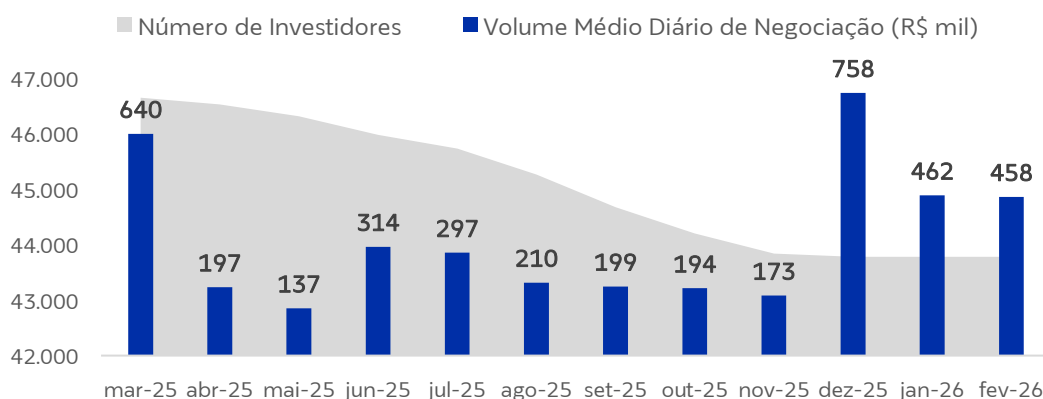
7 O IPO do Fundo na B3 ocorreu no dia 30/05/2021.

Negociação do Fundo na B3

Informações da B3	Fevereiro 26
Valor de Mercado (R\$ mil)	158.174
Número de Cotistas	43.783
Presença diária em Pregões	100%
Volume Diário Médio Negociado (R\$ mil)	458
Giro (% de cotas negociadas no mês)	5,3%

Fonte: Valor Pro, B3 e Escriturador

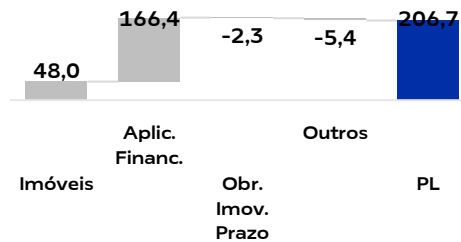
O Fundo encerrou o mês de fevereiro com 43.783 cotistas e um valor de mercado de R\$ 158,2 milhões. O volume médio diário de negociação foi de R\$ 458 mil que representou um giro equivalente a 5,3% das cotas do Fundo.



Carteira do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 206,7 milhões e as participações em ativos imobiliários totalizavam R\$ 48,0 milhões. As aplicações financeiras totalizam R\$ 166,4 milhões, investidos em fundos referenciados DI com liquidez imediata.

Portfólio	R\$ MM	R\$/cota
Imóveis	48,0	1,78
Aplicações Financeiras	166,4	6,17
Obrigações Imóveis a Prazo	-2,3	-0,08
A Pagar / Receber	-5,4	-0,20
Patrimônio Líquido	206,7	7,67

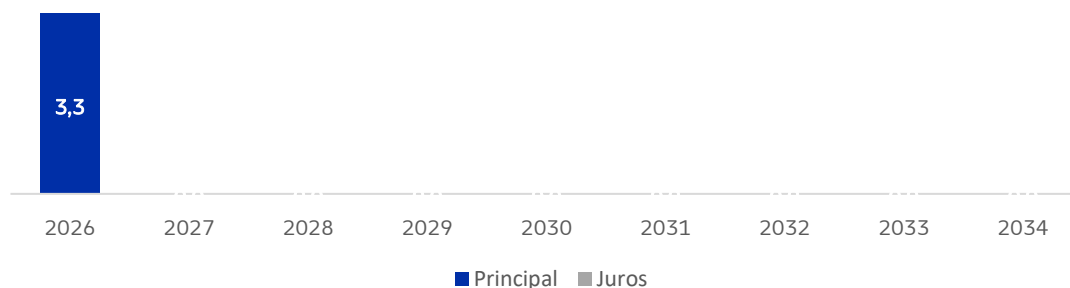


Fonte: Administrador

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

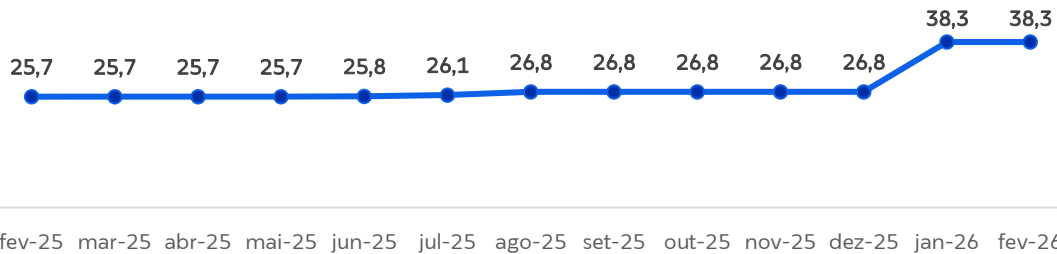


¹ O pagamento ainda não foi efetuado por estar condicionado a condições precedentes estabelecidas no âmbito da aquisição.

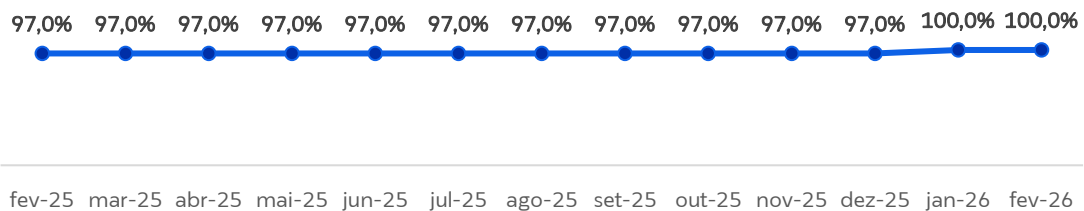
Indicadores Operacionais

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

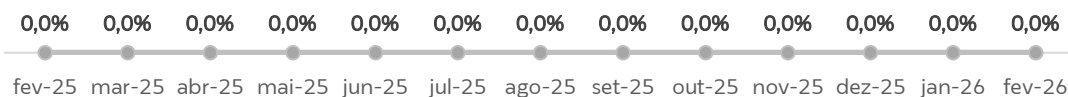
Aluguel Médio/m2 (R\$/m²)



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

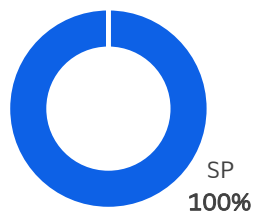
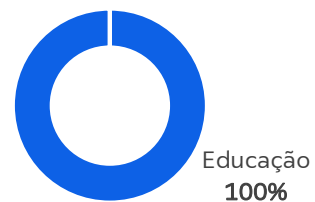
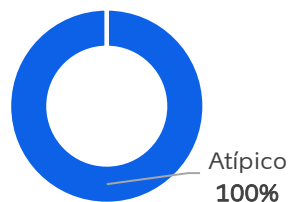


O gráfico acima mostra apenas os locatários cuja participação na Receita de Aluguel Própria seja superior a 0,5%.

Tipo de Contrato

Segmento de Atuação

Estado



O portfólio possui prazo médio remanescente dos contratos vigentes (WAULT)² de 7,3 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



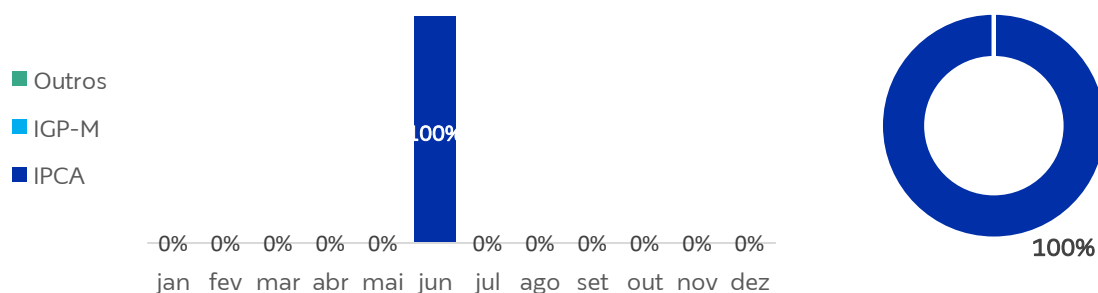
Ano de Vencimento do Contrato



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](#).



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**