

## VINCI IMÓVEIS URBANOS FII CONCLUI A VENDA DE 6 IMÓVEIS DO PORTFÓLIO

A **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.** com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestora do **VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 (“Fundo” ou “VIUR11”) e o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, na qualidade de administrador do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:

### Resumo da Transação

Na presente data, o Fundo concluiu a venda de 6 ativos (“Portfólio”), com ABL total de 82.329 m², pelo preço de R\$ 269,2 milhões (“Preço”). Esse valor corresponde a 98,3% do valor patrimonial dos imóveis vendidos, e representa 83,2% do valor patrimonial dos imóveis do Fundo. O Portfólio é composto pelos seguintes imóveis:

| Imóveis                        | Segmento | ABL           | Cidade         | Estado   |
|--------------------------------|----------|---------------|----------------|----------|
| Ânima Porto Alegre             | Educação | 47.200        | Porto Alegre   | RS       |
| Anhanguera Campinas            | Educação | 15.770        | Campinas       | SP       |
| Ânima Canoas                   | Educação | 12.797        | Canoas         | RS       |
| Grande Center                  | Varejo   | 5.937         | São Luis       | MA       |
| RJ Candido Benício Lojas A e B | Varejo   | 625           | Rio de Janeiro | RJ       |
| <b>Total</b>                   | <b>-</b> | <b>82.329</b> | <b>-</b>       | <b>-</b> |

O Preço será recebido da seguinte forma:

- R\$ 157,7 milhões mediante compensação do crédito representado por parcela do Preço com o compromisso de integralizar cotas de emissão do fundo TRX Real Estate Fundo Imobiliário (“Comprador” ou “TRXF11”) subscritas pelo Fundo no âmbito da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do TRXF11 (“Oferta TRXF11”) pelo valor de R\$ 100,33/cota (“Parcela de Preço TRXF11”);
- R\$ 111,5 milhões a serem recebidos mediante assunção, pelo Comprador, da obrigação de pagamento por aquisição dos imóveis Ânima Porto Alegre e Ânima Canoas, considerando o saldo devedor na data de hoje.

No momento da subscrição, o VIUR11 receberá recibos de cotas do TRXF11 e, após a conversão dos recibos em cotas do TRXF11, o VIUR11 poderá, mediante aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, realizar amortização parcial de cotas, distribuindo aos seus investidores parte das cotas do TRXF11 subscritas.

Caso aprovada a amortização parcial de cotas do Fundo em Assembleia Geral de Cotistas, conforme cronograma a ser oportunamente divulgado, as cotas do Fundo serão retiradas temporariamente de negociação para permitir a apuração, pelo administrador do Fundo junto aos investidores, do custo médio de aquisição das cotas do VIUR11 pelos cotistas. Essa informação será utilizada para o cálculo de eventual imposto de renda a ser retido na fonte, se aplicável, no momento da amortização. As cotas do Fundo voltarão a ter negociação após a realização da amortização parcial de cotas.

Com a conclusão da Transação, o Fundo permanece titular do imóvel FACAMP, bem como de uma posição de caixa, detalhada adiante neste Fato Relevante.

### Contextualização e Resultado da Transação

Desde seu IPO, em junho de 2021, o VIUR11 enfrentou um cenário de mercado desafiador, com suas cotas negociando persistentemente com desconto em relação ao valor patrimonial. A situação do Fundo, com disponibilidade de capital limitada, volume de negociação na B3 reduzido e desconto considerável entre a cota patrimonial e a cota de mercado, restringia as oportunidades de crescimento e diversificação do portfólio.

A transação anunciada tem como objetivo capturar uma parcela relevante do desconto entre o valor de mercado e o valor patrimonial do Fundo, gerando potencial de valorização para os cotistas do VIUR11. Caso a Assembleia seja aprovada, a amortização parcial de cotas permitirá ao Fundo realizar uma devolução de capital para os cotistas, mesmo em um ambiente desafiador de mercado. **A venda dos imóveis objetos da Transação foi efetuada a um valor equivalente a 98,3% da soma dos respectivos valores patrimoniais dos imóveis objetos da transação<sup>1</sup>.**

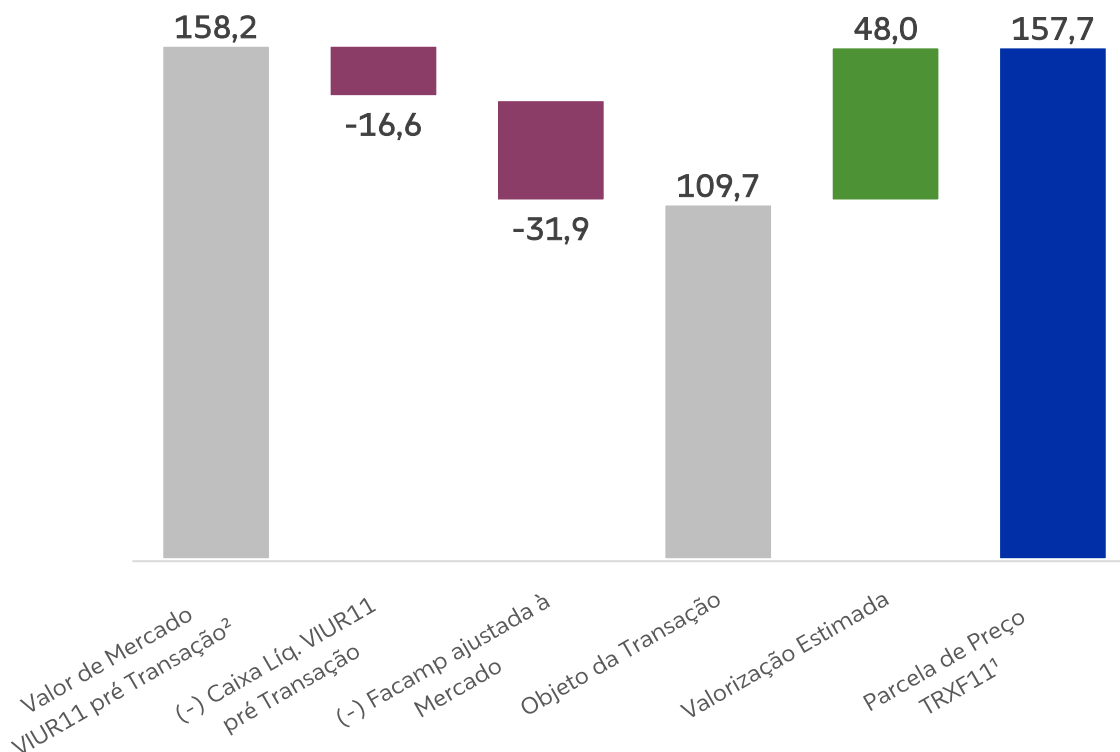
Atualmente, o Fundo negocia com desconto próximo de 30,0% em relação ao seu valor patrimonial, com um valor de mercado de R\$ 158,2 milhões<sup>2</sup>. Ajustando o valor patrimonial e à mercado do Fundo para refletir apenas o objeto da transação, ou seja, descontando o caixa líquido do Fundo e o imóvel FACAMP, que permanece no Fundo, o valor patrimonial estimado do Portfólio é de R\$ 161,4 milhões e seu valor de mercado ajustado é de R\$ 109,7 milhões.

<sup>1</sup> Considerando o valor de emissão das cotas do TRXF11, sem levar em conta flutuações de seu preço de mercado.

| (Valores em R\$ Milhões)     | Patrimônio Líquido ("VP") <sup>1</sup> | Valor de Mercado ("VM") <sup>2</sup> | Desconto ("VM/VP") |
|------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| <b>Valor Atual do VIUR11</b> | <b>226,1</b>                           | <b>158,2</b>                         | <b>-30,0%</b>      |
| (-) Caixa Líquido            | -16,6                                  | -16,6                                |                    |
| (-) FACAMP <sup>3</sup>      | -48,0                                  | -31,9                                |                    |
| <b>Objeto da Transação</b>   | <b>161,4</b>                           | <b>109,7</b>                         | <b>-32,1%</b>      |

Considerando a Parcela de Preço TRXF11, no valor de R\$ 157,7 milhões<sup>4</sup>, este valor representa 98,3% do valor patrimonial dos ativos alienados e, virtualmente, o mesmo valor de mercado **total** do VIUR11 (R\$ 158,2 milhões), além de uma valorização de 43,8% se considerarmos o valor de mercado ajustado do Fundo (R\$ 109,7 milhões)<sup>2</sup>.

Valor de Mercado ajustado VIUR11 x Parcela de Preço TRXF11<sup>1</sup> (R\$ mm)



<sup>1</sup> Data de referência 28/11/2025, assumindo o valor do CRI na data de 11/12/2025;

<sup>2</sup> Data de referência: 28/11/2025. O valor de mercado da cota do Fundo sofre flutuações, o que alterará os valores aqui apresentados. A tabela é apresentada de forma ilustrativa para a data de referência;

<sup>3</sup> Valor de Mercado da FACAMP assume o mesmo desconto VM/VP do Fundo na data de referência;

<sup>4</sup> Considerando o valor de emissão das cotas do TRXF11, sem levar em conta flutuações de seu preço de mercado.

O preço da transação representa um cap rate médio dos últimos 12 meses de 8,9% e, após a contabilização dos juros acumulados do CRI e do ganho de capital, deverá gerar um impacto negativo total no resultado caixa do Fundo estimado em cerca de R\$ 43 milhões, ou -R\$ 1,60 por cota. Esse efeito será reconhecido proporcionalmente à medida que as cotas do TRXF11 forem vendidas no mercado secundário para constituição da Conta Garantia descrita na próxima seção e/ou amortizadas parcialmente, caso seja aprovado na Assembleia Extraordinária. Por esse motivo, após a primeira amortização, no valor estimado de R\$ 120,3 milhões, a capacidade de distribuição de rendimentos do Fundo ficará comprometida, não devendo o Fundo efetuar novas distribuições de rendimentos até uma próxima amortização parcial.

### Conta Garantia e Obrigações Vinculadas

O Fundo deverá constituir conta garantia (“Conta Garantia”) em até 60 dias contados da presente data no valor de R\$ 49 milhões, com o objetivo de cobrir obrigações assumidas pelo Fundo perante o Comprador. Parte desses recursos será gerada pelo Fundo a partir da venda parcial de cotas do TRXF11. As principais obrigações garantidas pelo Fundo, seus valores e prazos são os seguintes:

- i. Obrigação de Recompra Grande Center. O imóvel Grande Center encontrava-se em processo final de registro em nome do Fundo no Registro Geral de Imóveis de São Luis. Para transferir a propriedade do referido imóvel ao Comprador, é necessário que este registro em nome do Fundo seja previamente concluído. O Fundo manterá recursos no valor de R\$ 37,0 milhões para caso seja necessário realizar a recompra do imóvel Grande Center se o registro da propriedade do imóvel, que será conduzido pelo Fundo, não for concluído no prazo de 24 meses a contar da presente data. Adicionalmente, o Fundo depositará na conta Garantia o valor de R\$ 1,2 milhão para cobrir potenciais custos oriundos desta regularização;
- ii. Renda Mínima Garantida Grande Center. Para fazer jus a obrigação de pagamento de renda mínima garantida mensal líquida no valor de R\$ 235 mil por 12 meses a contar da presente data, exclusivamente em relação ao Grande Center, o Fundo manterá depositado por esse período o valor de R\$ 2,8 milhões na Conta Garantia;
- iii. Obrigações de Manutenção Imóveis Ânima. Os imóveis Ânima necessitam investimentos de manutenção cuja responsabilidade é do locatário conforme condições pactuadas no contrato de locação vigente. O valor de R\$ 7,6 milhões será depositado na Conta Garantia e será liberado ao Fundo condicionado a assinatura, pelo inquilino, de termo de responsabilidade por estas manutenções até o prazo de 60 dias a contar da presente data;

<sup>1</sup> Considerando o valor de emissão das cotas do TRXF11, sem levar em conta flutuações de seu preço de mercado.

<sup>2</sup> Data de referência 28/11/2025;

- iv. Potencial Ajuste de Preço Imóvel RJ Candido Benício 1671 lojas A e B. O condomínio do imóvel RJ Cândido Benício 1671 - Lojas A e B passou a cobrar recentemente um valor mensal total de aproximadamente R\$ 3 mil, referentes à taxa condominial das duas lojas. Esta taxa, usualmente devida por locatários, encontra-se em fase de negociação e formalização para serem assumidas pelos atuais locatários. O Fundo deverá manter o valor de R\$ 0,4 milhão depositado na Conta Garantia para o caso de não ser possível transferir essa despesa aos locatários em até 90 dias, situação em que o Fundo deverá pagar ao Comprador esse montante a título de ajuste de preço.

Após o cumprimento das condições previstas acima, os valores não utilizados serão liberados para o Fundo e ficarão disponíveis para amortização.

### Portfólio Remanescente do Fundo

Até a conclusão das obrigações mencionadas acima, o Fundo permanecerá titular do imóvel FACAMP e da Conta Garantia, além de um caixa estimado de R\$ 5 milhões.

|                                           | R\$ Milhões  |
|-------------------------------------------|--------------|
| Cotas TRXF11 <sup>1</sup>                 | 157,7        |
| Caixa Líquido de Contas a Pagar e Receber | 16,6         |
| <b>Subtotal</b>                           | <b>174,3</b> |
|                                           |              |
| (-) Caixa Mínimo VIUR11                   | -5,0         |
| (-) Conta Garantia <sup>2</sup>           | -49,0        |
| <b>Base Amortizável de Curto Prazo</b>    | <b>120,3</b> |

### Convocação de Assembleia Extraordinária

Na presente data, o Administrador do Fundo convocou [assembleia extraordinária](#) para deliberação pelos cotistas de amortizações do Fundo (AGE). Caso a AGE seja aprovada, O Fundo fará uma primeira amortização parcial da Base Amortizável de Curto Prazo no valor de até R\$ 120,3 milhões com entrega de cotas do TRXF11 aos Cotistas.

Caso seja aprovada a AGE e realizada a primeira amortização parcial, a carteira do Fundo passará a ser composta exclusivamente de:

- I. Imóvel da FACAMP, em Campinas–SP, avaliado a valor patrimonial, em R\$ 48 milhões.
- II. Disponibilidades na forma de cotas do TRXF11 e aplicações financeiras no valor inicialmente estimado de R\$ 49 milhões que serão utilizadas para constituição da Conta Garantia.

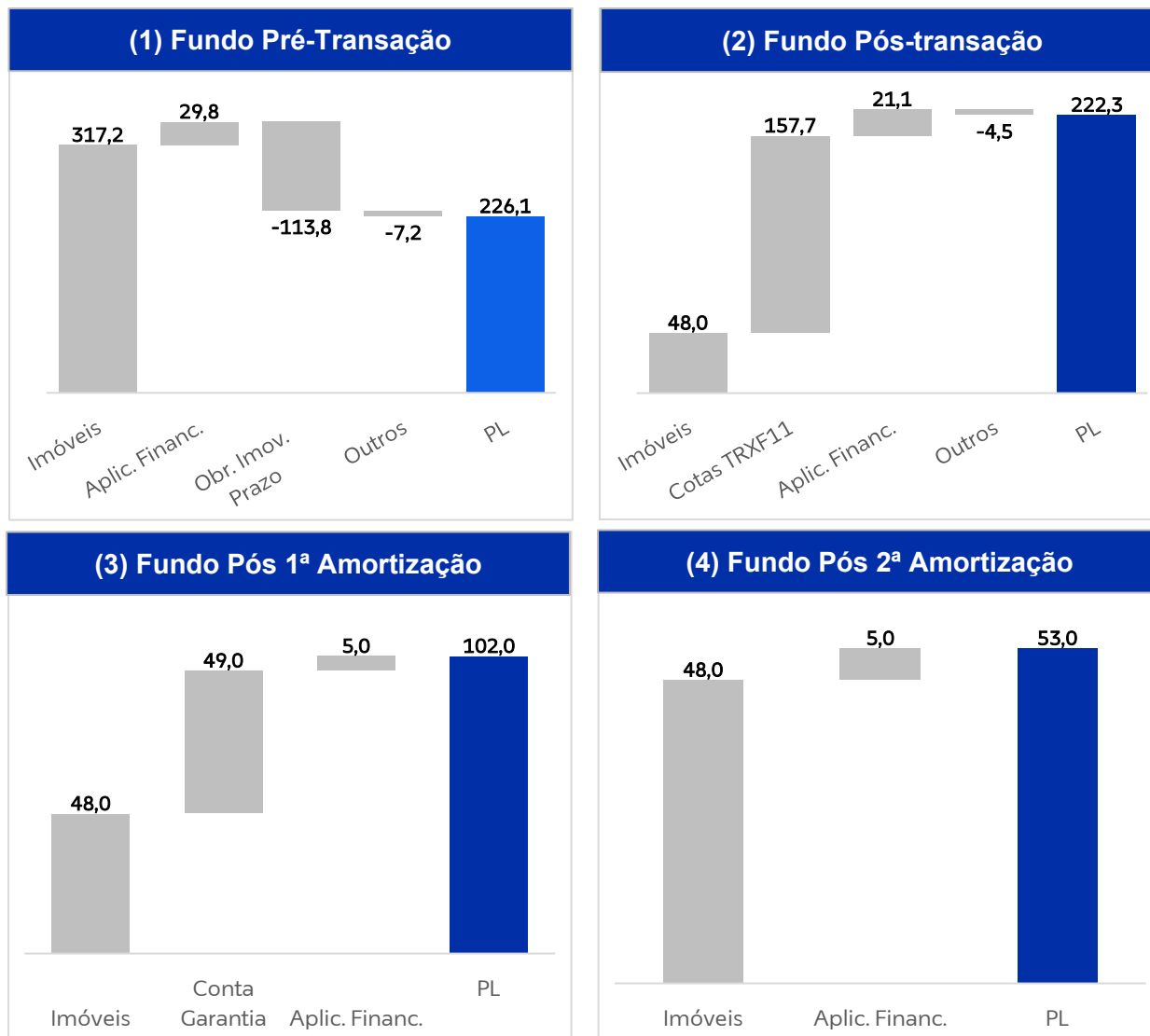
<sup>1</sup> Considerando o valor de emissão das cotas do TRXF11, sem levar em conta flutuações de seu preço de mercado.

<sup>2</sup> Valores não utilizados que serão corrigidos ao longo do tempo;

III. Disponibilidades estimadas em R\$ 5 milhões.

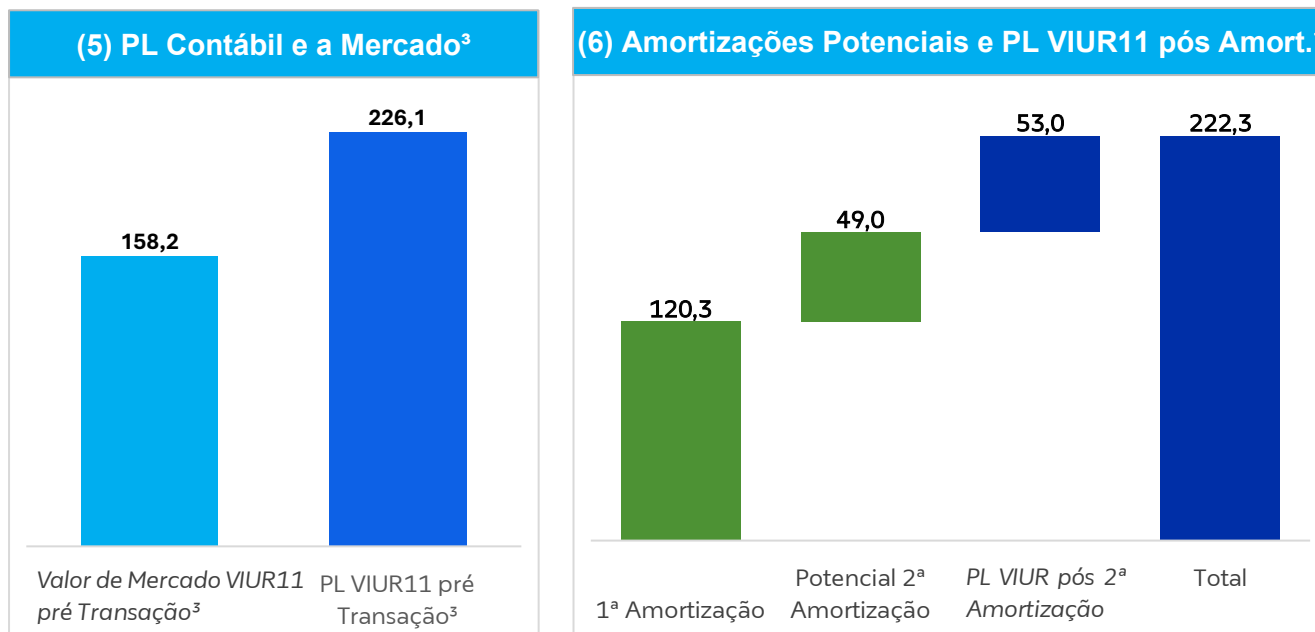
Após cumprimento das obrigações vinculadas anteriormente mencionadas e assumindo a liberação integral da Conta Garantia sem ônus para o Fundo, o Fundo restará com o imóvel FACAMP, disponibilidades estimadas em R\$ 5 milhões, que deverão ser mantidas no Fundo, além do saldo potencial da Conta Garantia não utilizada para cumprimento das obrigações, que poderá ser amortizado aos investidores representando, assim, a segunda potencial amortização parcial.

Os gráficos a seguir ilustram a sequência de quatro etapas do VIUR11 desde a situação anterior à Transação (gráfico 1), pós Transação (gráfico 2), e após as amortizações parciais (gráficos 3 e 4), caso sejam aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária<sup>1</sup>.



<sup>1</sup> Os cenários são estimativas do Fundo nesta data, sem considerar flutuações no preço das cotas do TRXF11 até a constituição da Conta Garantia, a utilização de recursos da Conta Garantia para cobrir obrigações assumidas ou outros fatores que possam impactar os resultados.

O gráfico à esquerda abaixo (gráfico 5) apresenta o valor de mercado e o patrimônio líquido do VIUR11 em 28/11, antes da transação. Já o gráfico à direita (gráfico 6) mostra a posição final dos cotistas após a Transação, considerando as duas amortizações estimadas<sup>1</sup> e o patrimônio líquido remanescente estimado do Fundo<sup>2</sup>. Como resultado, a soma das amortizações com o PL remanescente do VIUR11 corresponde a um valor 40,5% acima do seu valor de mercado<sup>3</sup> e 1,7% abaixo do seu patrimônio líquido pré-transação<sup>3</sup>.



## Sobre TRX Real Estate Fundo Imobiliário

O TRXF11 é um FII com foco na distribuição de renda e dividendos aos seus cotistas através de uma gestão ativa que busca maximizar seu retorno por meio da aquisição, do desenvolvimento e da venda de imóveis locados preferencialmente para grandes empresas com contratos de longo prazo. Na data base de 31 de outubro de 2025, sem considerar a oferta em andamento no valor de R\$ 2 bilhões, o TRXF11 possuía valor de mercado de R\$ 3,289 bilhões e valor patrimonial de R\$3,297 bilhões, com 204.902 cotistas, apresentando um volume médio diário de negociação de R\$ 9,36 milhões no mês de novembro. O patrimônio do TRXF11 é representado por mais de 74 imóveis, distribuído em 12 estados, com 24 Inquilinos, com vacância física de 0,22% e financeira de 0,42%, apresentado diversificação entre contratos típicos e atípicos, índice de reajustes e destinação dos imóveis.

<sup>1</sup> A amortização depende de aprovação em AGE e seu valor pode variar, inclusive por flutuações da cota do TRXF11 e pelo uso de valores da Conta Garantia para cumprimento de obrigações.

<sup>2</sup> Patrimônio do Fundo estimado após as duas amortizações (gráfico 4);

<sup>3</sup> Data de referência 28/11/2025;

## **Considerações Finais**

Na visão do Gestor e conforme detalhado neste Fato Relevante, a operação realizada proporcionou benefícios expressivos aos cotistas do VIUR11, a captura relevante do desconto existente entre o valor patrimonial e de mercado do Fundo ao mesmo tempo que os investidores poderão receber cotas do TFX11, fundo mais diversificado, com maior patrimônio e maior volume de negociação diário, dando flexibilidade aos investidores de permanecerem em tal fundo ou alienando posteriormente suas posições. Adicionalmente, o Gestor seguirá atento a oportunidades de geração de valor para os cotistas do Fundo e não descarta a venda do imóvel FACAMP, bem como a eventual liquidação total do Fundo.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2025.

**VINCI**  
**COMPASS**

**VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS  
LTDA.**

**BancoDaycoval**

**BANCO DAYCOVAL S.A.**