

Vinci Imóveis
Urbanos Fundo de
Investimento
Imobiliário -
Responsabilidade
Limitada

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

**Demonstrações contábeis para os
exercícios findos em 31 de dezembro de
2025 e de 2024 e relatório dos auditores
independentes**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil
Telefone +55 (21) 2207-9400
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos
Cotistas e à Administração do
Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário)
Administrado pelo Banco Daycoval S.A.
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota Explicativa nº 6)

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador externo, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função de a determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Entendimento dos processos relevantes que estão relacionados à mensuração do valor justo das propriedades para investimento;
- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como taxa de capitalização e taxa de desconto;
- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.



Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório.



Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também a administração declaração de que cumprimos com os requisitos éticos pertinentes, de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar as ameaças ou as salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com o Administrador, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Carlos José Aragão Lopes
Contador CRC 1RJ-109341/O-5

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Balança patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

Ativo	Nota	2025		2024	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		184.434	84,68	35.141	14,73
Caixa e equivalentes de caixa	4	28.139	12,92	32.920	13,79
Disponibilidades		13	0,01	663	0,28
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	20	1	-	-	-
Depósitos bancários - Banco Itaú S.A.		12	0,01	1	-
Depósitos bancários - BRL DTVM S.A.		-	-	1	-
Depósito em garantia		-	-	661	0,28
Cotas de fundos de investimento financeiro		28.126	12,91	32.257	13,51
Daycoval Títulos Públicos IV F.I.F.		28.126	12,91	-	-
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI		-	-	32.257	13,51
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	156.295	71,76	2.221	0,94
Cotas de fundo de investimento imobiliário		153.958	70,69	1	-
TRX Real Estate F.I.I. R.L. - TRXF34	5.1	153.957	70,69	-	-
EQI Recebíveis Imobiliários F.I.I. - EQIR11	5.1	1	-	1	-
Outros valores e bens		2.337	1,07	2.220	0,94
Aluguéis a receber	5.3	829	0,38	2.085	0,87
IPTU a receber		19	0,01	-	-
IR a receber		133	0,06	-	-
Outros valores a receber		1.356	0,62	135	0,07
Não circulante		48.000	22,04	323.700	135,60
Ativos não financeiros de natureza imobiliária	6	48.000	22,04	323.700	135,60
Propriedades para investimento	6.1	48.000	22,04	323.700	135,60
Imóvel		48.000	22,04	323.700	135,60
Total do ativo		232.434	106,72	358.841	150,33
Passivo					
Circulante		2.615	1,19	14.746	6,19
Passivos financeiros de natureza imobiliária	5.2	-	-	12.715	5,33
Provisões		-	-	12.715	5,33
Obrigações por securitização de recebíveis	5.2	-	-	12.715	5,33
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		2.615	1,19	2.031	0,86
Distribuição de resultados	12	2.398	1,10	1.805	0,76
A distribuir		2.398	1,10	1.805	0,76
Provisões		217	0,09	226	0,10
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	20	133	0,06	117	0,05
Demais valores		70	0,02	-	-
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	20	14	0,01	109	0,05
Não circulante		12.039	5,53	105.373	44,14
Passivos financeiros de natureza imobiliária	6	12.039	5,53	105.373	44,14
Obrigações por aquisição de imóveis		2.264	1,04	2.748	1,15
ITBI a pagar		6.363	2,92	6.363	2,67
Obrigações por depósitos em garantia		-	-	24	0,01
Obrigações por securitização de recebíveis	5.2	3.412	1,57	96.347	40,36
(-) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		-	-	(109)	(0,05)
Total do passivo		14.654	6,72	120.119	50,33
Patrimônio líquido	10	217.780	100,00	238.722	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido		232.434	106,72	358.841	150,33

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 20).

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração do resultado**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024***(Em milhares de Reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado por cota)*

	Nota	2025	2024
Resultados		5.753	22.506
<u>Resultado com propriedades para investimento</u>	5 / 6	20.719	33.432
Receita de aluguéis	5.3	28.198	30.972
Receita de multa e juros sobre aluguéis	5.3	-	44
Ajuste a valor justo	6.1	(2.038)	391
Resultado na venda de propriedade para investimento		(5.441)	2.041
Despesas de tributos municipais e federais		-	(16)
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5	(19.837)	(11.560)
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1	(3.709)	(130)
Despesas de captação com securitizações	5.2	-	(14)
Despesas de atualização monetária por obrigações com captação de recursos		(16.128)	(11.416)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	3.217	634
Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro		3.217	634
<u>Receitas diversas</u>		1.654	-
Outras receitas		1.654	-
Encargos	15	(4.440)	(3.363)
<u>Despesas diversas</u>		(58)	(63)
Outras despesas administrativas		(55)	-
Outras despesas operacionais		(3)	(63)
<u>Despesas da Administração</u>	14	(1.795)	(1.723)
Remuneração da Gestão	(a)	(1.453)	(1.558)
Remuneração da Administração	(a)	(333)	(165)
Remuneração da Controladoria e Custódia	(a)	(9)	-
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(1.437)	(1.537)
Auditoria externa		(150)	(307)
Consultoria jurídica		(29)	-
Estruturação		(97)	-
Consultoria especializada		(1.161)	(1.230)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(187)	(40)
Taxas e emolumentos B3		(15)	(10)
Taxa CETIP		(38)	-
Taxa de fiscalização CVM		(32)	(30)
Taxa ANBIMA		(4)	-
Taxa SELIC		(98)	-
<u>Despesas tributárias</u>		(831)	-
Imposto de Renda (IR)		(783)	-
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)		(48)	-
<u>Despesas com propriedades para investimento</u>		(132)	-
Seguros		(4)	-
Condomínio		(66)	-
Administração predial		(62)	-
Resultado líquido do exercício		1.313	19.143
Quantidade de cotas	10	26.946.220,0000	26.946.220,0000
Resultado por cota - valor em R\$		0,0487	0,7104

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ: 36.445.587/0001-90
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
(Em milhares de Reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	Nota	269.462	(10.509)	41.650	(59.227)	241.376
Resultado líquido do exercício		-	-	19.143	-	19.143
Resultado distribuído no exercício	12	-	-	-	(21.797)	(21.797)
Em 31 de dezembro de 2024		269.462	(10.509)	60.793	(81.024)	238.722
Resultado líquido do exercício		-	-	1.313	-	1.313
Resultado distribuído no exercício	12	-	-	-	(22.255)	(22.255)
Em 31 de dezembro de 2025		269.462	(10.509)	62.106	(103.279)	217.780

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$)

	Nota	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
(+) Recebimento de receitas com aluguéis de imóveis	5.3	28.970	31.044
(+) Recebimento de caução de aluguéis		32	24
(+) Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro	4	3.977	634
(+) Recebimento de receitas diversas		(332)	-
(-) Pagamento de despesas diversas		(132)	(26)
(-) Pagamento de taxas e emolumentos B3		(3)	(10)
(-) Pagamento de Impostos		(52)	-
(-) Pagamento de IR		(782)	-
(-) Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(30)	(30)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria jurídica		(27)	-
(-) Pagamento de taxa CETIP		(3)	-
(-) Pagamento de despesa com serviços de auditoria externa		(227)	(251)
(-) Pagamento de despesa com serviços de consultoria		(1.171)	(1.230)
(-) Pagamento de despesa com serviços de condomínio		(67)	-
(-) Pagamento de imposto sobre a transmissão de bens imóveis (ITBI)		-	(16)
(-) Pagamento de taxa de administração e gestão		(1.758)	(1.766)
(-) Pagamento de despesa com serviços de administração predial		(62)	-
Caixa líquido das atividades operacionais		28.333	28.373
Fluxo de caixa das atividades de investimento	5 / 6		
(+) Venda de cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1	-	2.242
(+) Recebimento de proventos de cotas de fundo de investimento imobiliário	5.1	-	37
(+) Venda de propriedades para investimento (imóveis)	6.1	-	29.000
(-) Custos incrementais de propriedades para investimento (imóveis)		(943)	(167)
(-) Depósito caução		(56)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(999)	31.112
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	13		
(-) Pagamento de juros por obrigações de captação de recursos		(6.464)	(6.820)
(-) Pagamento de amortização do principal por obrigações com securitização		(3.989)	(3.037)
(-) Pagamento de amortização do principal por obrigações na aquisição de imóveis		-	(4.252)
(-) Distribuição de rendimentos		(21.662)	(21.932)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(32.115)	(36.041)
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(4.781)	23.444
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		32.920	9.476
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	28.139	32.920
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(4.781)	23.444

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo”) foi constituído em 17 de fevereiro de 2020, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, e iniciou suas atividades em 28 de maio de 2021, com prazo de duração indeterminado. Destina-se a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

A Classe Única do Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”) se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com responsabilidade limitada dos cotistas e com classe única de cotas, constituída em regime fechado, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio a qualquer subclasse de cotas.

A Classe Única tem por objeto a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários urbanos (ou, ainda, localizados em área de expansão urbana) para fins comerciais, prontos ou em construção, para obtenção de renda, seja pela locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, incluindo por meio de contrato “atípico”, na modalidade *built to suit* ou *sale and leaseback*, ou, ainda, qualquer outra forma contratual admitida na legislação aplicável, inclusive bens e direitos a eles relacionados bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, conforme abaixo definido, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários.

A administração da Classe é realizada pelo Banco Daycoval S.A. (“Administrador”) e a gestão da carteira da Classe é realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sob o código VIUR11.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 e pela Resolução CVM nº 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual a Classe está adaptada desde 13 de junho de 2025, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

No período de 1º de janeiro de 2025 a 02 de dezembro de 2025, a administração da Classe pertencia à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 03 de dezembro de 2025, conforme divulgado na nota explicativa nº 22.

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado na antiga administração:

Composição do resultado do período	01/01/2025 a 02/12/2025
Receita de aluguéis	26.317
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	(7.479)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis	(11.346)
Despesas de propriedades para investimento	(114)
Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária	(3)
Outros ativos financeiros	2.954
Despesas (receitas) operacionais	(2.945)
Resultado líquido no período	7.384

As demonstrações contábeis referentes ao evento de transferência de administração da Classe, sob a responsabilidade da antiga administração, foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes Ltda., que emitiu o relatório auditado sem modificação, em 2 de março de 2026.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador da Classe em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de Reais (R\$), que é a moeda funcional da Classe e, também, a sua moeda de apresentação.

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 3.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Cotas de fundos de investimento financeiro

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundos de investimento financeiro”.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pela Classe. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da cota patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário".

- **Aluguéis**

Estão registradas pelo valor a vencer correspondente ao período de uso pelo locatário conforme contratos de locação dos respectivos imóveis, deduzidas de provisão para perdas, quando aplicável.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Os resultados por receitas nos recebimentos de aluguéis são reconhecidos na demonstração do resultado do exercício em “Receita de aluguéis”, conforme o caso.

e) Ativos não financeiros de natureza imobiliária

- **Imóveis**

A propriedade para investimento é mensurada pelo custo de aquisição no reconhecimento inicial e deve ser continuamente mensurada pelo valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado e estão apresentadas na rubrica “Resultado com propriedades para investimento – Ajuste a valor justo”.

O custo incluiu a despesa que é diretamente atribuível a aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício.

f) Passivos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

As valorizações, desvalorizações e apropriações das obrigações com operações passivas atreladas a certificados de recebíveis imobiliários estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários”.

g) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1: o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Nível 2: o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3: se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Classe e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

i) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

j) Resultado por cota

O resultado por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do período auditado.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (1)	-	-	1
Disponibilidades (2)	-	-	12
Cotas de fundo de investimento (3)	1,6862	16.718.548	28.126
Total		16.718.548	28.139

Ativos - sem vencimento	2024
	Valor justo
Disponibilidades (2)	1
Disponibilidades (4)	1
Depósitos em garantia (5)	661
Cotas de fundo de investimento (6)	32.257
Total	32.920

(1) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 1 representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante);

(2) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$ 12 representado por depósitos à vista no Banco Itaú S.A.;

(3) Refere-se ao investimento no Daycoval Títulos Públicos IV Fundo de Investimento Financeiro inscrito no CNPJ/MF nº 36.771.728/0001-64. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia;

(4) Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possuía o montante de R\$ 1 representado por depósitos à vista na BRL DTVM S.A.;

(5) Em 31 de dezembro de 2024, a Classe possuía o montante de R\$ 661 em depósito em garantia;

(6) Refere-se ao investimento no Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI inscrito no CNPJ/MF nº 03.557.198/0001-05. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundos de investimento financeiro geraram um resultado positivo para a Classe no montante de R\$ 3.217 (R\$ 634 em 2024).

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5. Ativos e passivos financeiros de natureza imobiliária

5.1 - Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

• *Descrições dos investimentos*

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe também operou com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário (TRXF34) e (EQIR11). O TRXF34 representam recibos de subscrição temporários relacionados ao fundo imobiliário TRX Real Estate FII (TRXF11) que foram convertidos de forma permanente em 12 de janeiro de 2026.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram resultado negativo para a Classe no montante de R\$ 3.709 (R\$ 130 em 2024).

• *Movimentações dos investimentos*

As movimentações das cotas de fundos de investimento imobiliário ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025
Saldo inicial	1
Cotas recebidas em dação (*)	157.666
Resultados	(3.709)
Saldo final	153.958

(*) Em 11 de dezembro de 2025, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens e Imóveis e Outras Avenças a venda da totalidade dos empreendimentos Universidade Anhanguera, Anima Porto Alegre / Canoas, Grande Center e Candido Benício, além da cessão da dívida Anima Rio Grande do Sul. O valor da transação foi de R\$ 269.164, recebidos, R\$157.666 em ações do fundo imobiliário TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Ltda. (TRXF11) e R\$ 111.498 mediante a assunção das obrigações de pagamento no âmbito da Operação de Securitização assumidas pelo TRXF11.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5.2 – Obrigações por securitização de recebíveis

• Movimentações dos investimentos

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	109.062	107.503
Despesas financeiras	16.128	11.416
Pagamento de juros	(6.464)	(6.820)
Pagamento de principal	(3.989)	(3.037)
Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)	(111.325)	-
Saldo final	3.412	109.062

5.3 - Aluguéis

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foi reconhecido, a título de receita com recebimentos de aluguéis, o montante de R\$ 28.198 (R\$ 31.016 em 2024). Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante ativo de R\$ 829 (R\$ 2.085 em 2024), referente a aluguéis que ainda serão recebidos, observado que o saldo reconhecido de receita foi recebido financeiramente no montante de R\$ 28.970 (R\$ 31.044 em 2024).

As movimentações dos aluguéis ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2025	2024
Saldo inicial	2.085	2.113
Recebimento financeiro de aluguéis	(28.970)	(31.044)
Receita com aluguéis reconhecida	28.198	31.016
Despesas com captação de recursos (CRI)	(484)	-
Resultado final	829	2.085

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

6. Ativos não financeiros de natureza imobiliária

6.1 - Imóveis

O resultado apurado com os investimentos em imóveis e as movimentações ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 estão apresentados abaixo:

Ativo	Saldo anterior	Custo incremental	Ajuste a valor justo	Venda de imóveis	31/12/2025
Universidade FACAMP (i)	50.000	38	(2.038)	-	48.000
Universidade Anhanguera (ii)	60.000	-	(1.470)	(58.530)	-
Anima Porto Alegre / Canoas (iii)	173.500	5	(5)	(173.500)	-
Grande Center (v)	37.000	886	(3.942)	(33.944)	-
Candido Benicio RJ (vi)	3.200	14	(24)	(3.190)	-
Total	323.700	943	(7.479)	(269.164)	48.000

Ativo	Saldo anterior	Custo incremental	Ajuste a valor justo	Venda de imóveis	31/12/2024
Universidade FACAMP (i)	50.200	9	(209)	-	50.000
Universidade Anhanguera (ii)	58.600	-	1.400	-	60.000
Anima Porto Alegre / Canoas (iii)	175.400	-	(1.900)	-	173.500
Alta Excelência Diagnóstica (iv)	26.000	-	958	(26.958)	-
Grande Center (v)	36.500	158	342	-	37.000
Candido Benicio RJ (vi)	3.400	-	(200)	-	3.200
Total	350.100	167	391	(26.958)	323.700

(i) Universidade FACAMP ("FACAMP")

O Fundo concluiu, em 22 de junho de 2021, a aquisição de 100% do Ativo "FACAMP", localizado em Campinas/São Paulo. Com área do terreno de 70.595 m² e 12.088 m² de área bruta locável, a FACAMP é uma universidade da cidade. O valor total da aquisição foi de R\$ 45.255, a serem pagos da seguinte forma:

- (a) R\$ 33.255 foram pagos a título de preço, sendo que R\$ 12.703 foram pagos à vista, R\$ 8.552 foram pagos em até 2 dias úteis mediante a comprovação do cancelamento das hipotecas existentes no imóvel e R\$ 12.000, sem correção monetária, totalmente liquidados ainda em 2021, após o cumprimento de determinadas condições; e
- (b) R\$ 12.000 serão pagos a título de subsídio a benfeitorias que devem ocorrer em até 5 anos da data da assinatura do contrato.

(ii) Universidade Anhanguera ("Anhanguera")

O Fundo concluiu, em 14 de junho de 2021, a aquisição de 100% do Ativo "Anhanguera", localizado em Campinas/São Paulo. O imóvel possui 22.788 m², é constituído por diversos blocos e encontra-se 100% locado para a Universidade Anhanguera. A área bruta locável do imóvel é de 15.770 m². O valor total da aquisição foi de R\$ 56.517, sendo R\$ 56.017 pagos à vista e R\$ 500 foram pagos em agosto de 2021, após o cumprimento de determinadas condições.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(iii) Universidade Canoas e Universidade Porto Alegre (“Ânima Rio Grande do Sul”)

O Fundo concluiu, em 30 de junho de 2021, as aquisições dos 100% dos ativos localizados: i) em Canoas/RS, com 11.644 m² de área e 12.797 m² de área bruta locável, o imóvel está localizado próxima ao metrô e do centro da cidade; e ii) na zona sul de Porto Alegre/RS, com 47.200 m² de área bruta locável, próximo a diversos ativos comerciais nos segmentos de restaurantes, varejo e mercados.

O preço total das aquisições foi de R\$ 171.386. A aquisição foi realizada na modalidade de *sale & leaseback*, em que o vendedor dos imóveis, uma universidade do grupo Ânima Educação, permanecerá como locatária de 100% dos imóveis. Adicionalmente, a aquisição será integralmente quitada através de uma operação de alavancagem, da seguinte forma: i) o Fundo pagou à vista R\$ 62.886; ii) em outubro de 2021 o Fundo pagou R\$ 8.500 após o cumprimento de determinadas condições e; iii) o valor remanescente de R\$ 100.000 será pago em parcelas mensais ao longo de 12 anos, corrigido por IPCA + 5,6% ao ano com pagamento parcial dos juros nos primeiros 4 anos e carência de principal pelos primeiros 12 meses.

(iv) Alta Excelência Diagnóstica (“Alta”)

O Fundo concluiu, em 16 de junho de 2021, a aquisição de 100% do Ativo “Alta”, localizado no bairro Vila Olímpia, em São Paulo/SP. O imóvel possui 1.090 m² de área bruta locável. O ativo encontrava-se 100% locado para a Alta Excelência Diagnósticos. O valor total da aquisição foi de R\$ 25.900 pagos nessa data.

Em 11 de novembro de 2024, o Fundo celebrou a Escritura Pública de Compra e Venda da fração ideal de 100% do empreendimento denominado Alta, localizado no bairro Vila Olímpia, em São Paulo/SP. O valor da transação foi de R\$ 29.000, recebidos, R\$ 2.900 na assinatura do contrato e R\$ 26.100 recebidos no dia 16 de dezembro de 2024. O ganho na operação foi de R\$ 2.041 registrado no resultado do exercício na rubrica “Lucro na venda de propriedade para investimento”.

(v) Grande Center (“Grande Center”)

Em fevereiro de 2022, o Fundo realizou o pré-pagamento do CRI Grande Center e no mês de março do mesmo ano realizou a extinção da Arles Empreendimentos e Participações S.A., empresa que detinha 100% do Grande Center, passando então o Fundo a deter participação direta no imóvel.

O imóvel é um centro comercial com cerca de 4.151 m² de área construída, distribuídos em 3 pavimentos, e locado até maio de 2033 para a Lojas Le Biscuit S.A. (“Le Biscuit”), sendo que até maio de 2026 na modalidade atípica.

(vi) Cândido Benício RJ (“Cândido Benício”)

O Fundo concluiu, em 14 de dezembro de 2022, a aquisição de 100% de dois imóveis localizados na Rua Candido Benício, 1671, em Jacarepaguá, bairro da Zona Oeste do Rio de Janeiro. Os imóveis possuem, em conjunto, 625 m² de área privativa e estão localizados na fachada ativa de um condomínio residencial. Os ativos encontram-se 100% locados para a Bronstein Medicina Diagnóstica, empresa do Grupo DASA, e para a Americanas S.A., através de contratos típicos de locação com vencimentos em 2025 e 2027, respectivamente.

O preço de aquisição foi de R\$ 3.535, sendo que 60% do preço foi pago à vista nesta data e os 40% remanescentes foram quitados em maio de 2023, corrigidos por IPCA.

6.2 Determinação do valor justo dos imóveis

As propriedades para investimento foram avaliadas pela Colliers Technical Services Ltda. (“Colliers”), que emitiu laudos de avaliação com data-base em dezembro de 2025 e 2024, aprovados pelo Administrador. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

disponíveis no mercado, em cumprimento com contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local. Os especialistas da Colliers contratados possuem equipe técnica qualificada com experiência no setor imobiliário, sendo responsáveis por realizar diversas avaliações de empreendimentos corporativos.

Para a consecução do objetivo observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O método utilizado para a avaliação do valor econômico dos empreendimentos corresponde a capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, foi elaborado laudo de avaliação realizado por avaliador contratado, pelo método de renda (fluxo de caixa descontado).

Abaixo, estão as principais premissas:

31/12/2025					Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Ativo	Estado	Avaliador	Data-base	Período		
Universidade FACAMP	São Paulo	Colliers	31/12/2025	10 anos	9,75% a.a	9,25% a.a
31/12/2024					Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Ativo	Estado	Avaliador	Data-base	Período		
Universidade FACAMP	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,25% a.a	8,75% a.a
Universidade Anhanguera	São Paulo	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,25% a.a	8,75% a.a
Universidade Canoas	Rio Grande do Sul	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
Universidade Porto Alegre	Rio Grande do Sul	Colliers	31/12/2024	10 anos	9,00% a.a	8,50% a.a
Grande Center - São Luis	Maranhão	Colliers	31/12/2024	10 anos	11,00% a.a	10,00% a.a
Cândido Benício	Rio de Janeiro	Colliers	31/12/2024	10 anos	10,00% a.a	9,00% a.a

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado à Classe realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Classe não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

8. Principais fatores de risco

Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador e pela Gestora, na implantação da política de investimento descrita no anexo I ao regulamento, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a gestora ou a administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

A integra dos fatores de risco a que a Classe e/ou a Classe única estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a regulamentação aplicável, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos da Classe é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

a) Emissão de cotas

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das cotas estão descritos no regulamento.

O Administrador, com vistas à constituição da Classe, realizou a primeira emissão, para oferta pública, de até 1.000,0000 (mil) cotas, no valor de R\$ 1 (mil Reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 1.000 (um milhão de Reais), em série única.

Na primeira emissão de cotas da Classe, foram subscritas 2.694.622 (dois milhões, seiscentas e noventa e quatro mil e seiscentas e vinte e duas) cotas, no valor de R\$ 0,100 (cem Reais) cada, totalizando o montante de R\$269.462,20 (duzentos e sessenta e nove milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil e duzentos reais, na data de emissão, em 28 de maio de 2021, qual seja, a data da 1ª integralização de cotas da Classe.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do boletim de subscrição ou documento que o valha ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos.

A Gestora poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas da Classe Única, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000 (dez bilhões de Reais), em relação às cotas até então emitidas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve emissão e integralização de novas cotas.

b) Resgate de cotas

A liquidação da Classe, nos termos da regulamentação aplicável, dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos no regulamento ou na ocorrência dos eventos de liquidação previstos no regulamento.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

A Administradora promoverá, conforme instrução da Gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o prazo de duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

10. Patrimônio líquido e subclasses de cotas

O patrimônio da Classe é formado por uma única subclasse de cotas. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das cotas encontram-se descritas na íntegra no regulamento da Classe.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o patrimônio líquido da Classe é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial positivo unitário das cotas de R\$ 8,08 e R\$ 8,86, respectivamente.

Subclasse	2025		2024	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	26.946.220	217.780	26.946.220	238.722
Total	26.946.220	217.780	26.946.220	238.722

11. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota da Classe nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade da Classe
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	234.779	8,08	0,55
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	238.676	8,86	8,02

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

12. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que a Classe deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SN/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no artigo 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pela Classe não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador da Classe é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, houve distribuição de resultados aos cotistas da Classe, conforme descritivo abaixo:

Descrição	2025
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	5.753
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(4.440)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	1.313
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	18.046
Receitas/despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	1.859
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	21.218
Resultado mínimo a distribuir (95%)	20.157
Resultado distribuído	22.255
% distribuído	104,89%

Descrição	2024
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	22.506
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(3.363)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	19.143
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	10.578
Pagamento de obrigações por securitização	(6.820)
Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	512
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	23.413
Resultado mínimo a distribuir (95%)	22.242
Resultado distribuído	21.797
% distribuído	93,10%

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

13. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria da Classe e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador e Custodiante da Classe.

14. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão e custódia

Pela prestação dos serviços de administração e gestão da Classe, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe pagará aos Prestadores de serviços essenciais uma taxa global de administração de até 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, conforme tabela regressiva abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou sobre o valor de mercado da Classe, caso as cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12 (doze mil Reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE").

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado da Classe	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000 até R\$ 1.000.000	0,75% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000	0,65% a.a.

As remunerações dos serviços de administração, custódia e controle da Classe, que compõem a Taxa de Administração, serão pagos pela Classe da seguinte forma:

- I. Pela prestação dos serviços de administração da Classe, a Classe pagará ao Administrador uma taxa de 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10 (dez mil Reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente; e
- II. Pela prestação dos serviços de custódia e controle da Classe, a Classe pagará ao Administrador uma taxa de 0,01% (um centésimo por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$2 (dois mil Reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente;

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A parcela da Taxa de Administração destinada a Gestora corresponde à diferença entre: (i) o percentual da Taxa de Administração, conforme tabela regressiva acima; e (ii) as Taxas do Administrador.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa de taxa de administração foi de R\$ 333 (R\$ 165 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de gestão foi de R\$ 1.453 (R\$ 1.558 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a despesa com taxa de controladoria e custódia foi de R\$ 9 (Não houve em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Controladoria e Custódia” na demonstração do resultado.

b) Taxa de performance

Adicionalmente, será devido à Gestora uma remuneração adicional (“Taxa de Performance”), em virtude do desempenho da Classe, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo Benchmark; e (ii) a rentabilidade do capital integralizado na Classe atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Metaacum})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% a.a. (seis por cento) ao ano;

Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobre o valor obtido pela diferença entre (i) o capital total integralizado na Classe, desde seu início até a data de apuração da performance; e (ii) de eventuais amortizações realizadas; e

Rcorrigido = somatório dos rendimentos distribuídos pela Classe desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve despesa com taxa de performance.

c) Demais taxas

Não serão devidas, pelos cotistas, taxas de ingresso e/ou de saída em razão, respectivamente, dos serviços de gestão profissional da carteira da Classe, do desempenho da Classe, de aplicações de recursos na Classe e quando do resgate de suas cotas.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

15. Encargos e despesas debitadas na Classe

Os encargos debitados na Classe nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 e os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 234.779 e R\$ 238.676, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2025	% sobre o PL médio	2024	% sobre o PL médio
Outras despesas administrativas	55	0,02	-	-
Outras despesas operacionais	3	0,00	63	0,03
Remuneração da Gestão	1.453	0,62	1.558	0,65
Remuneração da Administração	333	0,14	165	0,07
Remuneração da Controladoria e Custódia	9	0,00	-	-
Auditoria externa	150	0,06	307	0,13
Consultoria jurídica	29	0,01	-	-
Avaliações e laudos	-	-	-	-
Estruturação	97	0,04	-	-
Outros serviços técnicos	-	-	-	-
Consultoria especializada	1.161	0,49	1.230	0,52
Taxas e emolumentos B3	15	0,01	10	0,00
Taxa CETIP	38	0,02	-	-
Taxa de fiscalização CVM	32	0,01	30	0,01
Taxa ANBIMA	4	0,00	-	-
Taxa SELIC	98	0,04	-	-
Imposto de Renda (IR)	783	0,33	-	-
Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)	48	0,02	-	-
Seguros	4	0,00	-	-
Condomínio	66	0,03	-	-
Administração predial	62	0,03	-	-
Total	4.440	1,87	3.363	1,41

16. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas a Classe inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio da Classe, envio de extrato semestral aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

17. Demonstrativo a valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da hierarquia de mensuração pelo valor justo, conforme mencionado na nota explicativa nº 3.

		2025		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	6	-	-	48.000
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	-	153.958	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	4	-	28.126	-
Total		-	182.084	48.000

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	6	-	-	323.700
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5	-	1	-
Cotas de fundos de investimento financeiro	4	-	32.257	-
Total		-	32.258	323.700

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

18. Legislação tributária

• Fundo

A Classe, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando, porém, obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa da Classe nos termos do artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.022/10, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme artigo 30º da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1.022/10, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a Classe de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• Cotista

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

• Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário:

- i. Cujas cotas da Classe sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- ii. O benefício será concedido somente nos casos em que a Classe de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

- iii. Não será concedido ao cotista (pessoa física titular) de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliários por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

19. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador da Classe.

20. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o montante de R\$1 depositado junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador e Custodiante da Classe.
- b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração, controladoria e custódia, junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 12 e R\$ 2, respectivamente. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de administração, controladoria e custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão, junto a Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., no montante de R\$ 133. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a título de taxa de gestão, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 14.

21. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados à esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

22. Atos societários

Em 13 de junho de 2025, por meio da Instrumento Particular de Deliberação Conjunta, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- 1) A adaptação do regulamento da Classe ao que dispõe a Parte Geral e o Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, passando a ser um fundo de investimento imobiliário com Classe Única de Cotas, regido pelo novo regulamento e seu Anexo I; e
- 2) A aprovação da instituição da responsabilidade limitada dos cotistas da Classe Única da Classe, conforme previsto na Resolução CVM 175, de modo a alterar a denominação da Classe para “Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”.

Assembleia geral extraordinária por meio de consulta formal aos cotistas finalizada em 26 de novembro de 2025, que trataram os seguintes temas:

A substituição da administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., pelo BANCO DAYCOVAL S.A., para prestar os serviços de administração, custódia, tesouraria, controladoria e escrituração para a Classe e consequentemente:

- (a) excluir todas as menções e referências a atual administradora e substituir pelas informações e dados cadastrais do Novo Administrador;
- (b) alterar a taxa de administração da Classe de até 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou sobre o valor de mercado da Classe, para até 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe ou sobre o valor de mercado da Classe; e
- (c) incluir a previsão de pagamento pela Classe ao Novo Administrador da taxa de administração extraordinária no valor de R\$ 150 (cento e cinquenta mil Reais), a ser paga em parcela única, em até 5 (cinco) dias úteis da efetiva transferência da administração, em razão dos esforços iniciais necessários à assunção das atividades de administração da Classe pelo Novo Administrador, incluindo as diligências e providências operacionais relacionadas à transição, sem que se altere a taxa de administração ordinária da Classe, que permanecerá a mesma.

Tais deliberações entraram em vigor no fechamento do dia 2 de dezembro de 2025.

Em 11 de dezembro de 2025, a Classe celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens e Imóveis e Outras Avenças a venda da totalidade dos empreendimentos Universidade Anhanguera, Anima Porto Alegre / Canoas, Grande Center e Candido Benício, além da cessão da dívida Anima Rio Grande do Sul. O valor da transação foi de R\$ 269.164, recebidos, R\$ 157.666 em ações da Classe imobiliário TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Ltda. (TRXF11) e R\$ 111.498 mediante a assunção das obrigações de pagamento no âmbito da Operação de Securitização.

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 36.445.587/0001-90

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Em milhares de Reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No termo de apuração da assembleia geral extraordinária por meio de consulta formal aos cotistas finalizada em 29 de dezembro de 2025, foram tratados os seguintes temas:

1. a possibilidade de amortização parcial das cotas da Classe, em um ou mais eventos de amortização, podendo a Classe efetuar tal amortização em (i) moeda corrente nacional; e/ou (ii) com entrega de cotas de emissão do TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF") cujas cotas poderão ser parte do patrimônio da Classe nas respectivas datas de amortização parcial e/ou (iii) outros ativos financeiros ou valores mobiliários, conforme aplicável e nos termos da regulamentação;
2. a possibilidade de amortização total ou parcial das cotas da Classe, em um ou mais eventos de amortização, observado que (i) em caso de amortização total, ocorrerá a liquidação da Classe, e (ii) a(s) amortização(ões) das cotas da Classe poderá(ão) ocorrer mediante a entrega, aos cotistas, de ativos financeiros, valores mobiliários e/ou de caixa integrante de seu patrimônio, conforme aplicável e nos termos da regulamentação vigente; e
3. a alteração dos itens B.4, B.7, B.7.1, B.8 VI da Parte Geral do regulamento da Classe; e 5.1 do Anexo I do Regulamento da Classe; e (ii) e inclusão dos itens B.6.4.4 a B.6.4.9, B.6.6 a B.6.8 da Parte Geral do regulamento da Classe; e 5.6 e subitens do Anexo I do Regulamento da Classe, bem como consolidar o regulamento, na forma do ANEXO II à Carta Consulta.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2