

**VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 36.445.587/0001-90

ISIN: BRVIURCTF009

Código de Negociação B3: VIUR11

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO E MANUAL SOBRE A ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA**

São Paulo, 11 de dezembro de 2025

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	INFORMAÇÕES SOBRE A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E ORDEM DO DIA	5
3.	PROCEDIMENTOS E PASSOS DA OPERAÇÃO – DIVULGAÇÃO EM MOMENTO OPORTUNO	8
4.	PROPOSTA DO ADMINISTRADOR	9

1. INTRODUÇÃO

Tendo em vista os resultados apurados pelo Vinci Imóveis Urbanos Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo” ou “VIUR11”) e a conjuntura do mercado, a **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.838.015/0001.75, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”) buscou alternativas para maximizar o retorno dos cotistas.

Nesse sentido, a **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75 (“Gestor”) na qualidade de gestor do Fundo identificou a oportunidade de realizar a venda de parcela relevante dos ativos do VIUR11, representando, aproximadamente, 83,2% (oitenta e três e dois décimos por cento) de seu portfólio, por valor próximo ao patrimonial para o **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“TRXF”) (“Venda TRXF”), montante que supera, de forma significativa, o valor que seria obtido caso se realizasse a venda de cotas do Fundo em percentual equivalente ao que tais ativos representam no portfólio do Fundo. No contexto da Venda TRXF, o VIUR11 realizará a subscrição e integralização de cotas de emissão do TRXF no âmbito da 12ª oferta pública de cotas de emissão do TRXF, mediante o pagamento em moeda corrente nacional e/ou a compensação dos créditos que o Fundo deterá contra o TRXF em decorrência da alienação de tais ativos. O ativo do Fundo localizado na Estrada Municipal UNICAMP-Telebrás, km 1, Cidade Universitária, Campinas, SP, onde localiza-se a Faculdade de Campinas (FACAMP), não fará parte da Venda TRXF.

Como resultado da Venda TRXF, o patrimônio do Fundo passará a ser representado majoritariamente por cotas do TRXF. Nesse cenário, propõe-se a realização de amortizações parciais das cotas do VIUR11, por ocasião da Venda TRXF, bem como a realização de amortizações posteriores, após a venda dos ativos remanescentes e o cumprimento de obrigações assumidas pelo Fundo no âmbito da Venda TRXF, que poderá resultar na liquidação do VIUR11, quando houver a amortização total das cotas.

A amortização decorrente da Venda TRXF poderá ser feita mediante a entrega, aos cotistas do VIUR, de cotas de emissão do TRXF a serem detidas pelo Fundo e/ou caixa integrante de seu patrimônio, e as amortizações subsequentes poderão ser feitas em dinheiro ou outros ativos financeiros ou valores

mobiliários, conforme aplicável e nos termos da regulamentação aplicável (“Amortizações” e, em conjunto com a Venda TRXF, a “Operação”).

O cronograma e o valor da amortização decorrente da Venda TRXF serão oportunamente divulgados ao mercado caso a matéria propostas na Assembleia sejam aprovadas pelos cotistas do Fundo.

Com base em informações públicas divulgadas pelo fundo¹, o TRXF 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 ofertas em andamento ou a oferta inserida no contexto da Operação, o TRXF possui 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\$ 10,47 milhões. O patrimônio do TRXF 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%, apresentando diversificação entre contratos típicos e atípicos, índice de reajustes e destinação dos imóveis.

Na visão do Gestor, a Operação proposta proporcionaria benefícios aos cotistas do VIUR, permitindo a realização de seu investimento por valor próximo ao patrimonial e recebendo, em contrapartida caixa e cotas do TRFX, que é um fundo diversificado, líquido e com pouco desconto em seu valor de mercado sobre o seu valor patrimonial. Destacando-se, mais uma vez, que o valor da venda proposta supera, de forma significativa, o valor que seria obtido caso se realizasse a venda de cotas do Fundo em percentual equivalente ao que tais ativos representam no portfólio do Fundo.

O racional da Operação proposta e os passos esperados para sua conclusão estão apresentados no fato relevante do Fundo divulgado na presente data.

¹ Relatório gerencial disponível neste [link](#).

2. INFORMAÇÕES SOBRE A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA E ORDEM DO DIA

Nos termos do Edital de Consulta Formal, a Assembleia foi convocada para deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

- a) a amortização parcial das cotas do Fundo, em um ou mais eventos de amortização, podendo o Fundo 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 (“**TRXE**”) cujas cotas poderão ser parte do patrimônio do Fundo nas respectivas datas de amortização parcial e/ou (iii) outros ativos financeiros ou valores mobiliários, conforme aplicável e nos termos da regulamentação;
- b) a amortização total ou parcial das cotas do Fundo, em um ou mais eventos de amortização, observado que (i) em caso de amortização total, ocorrerá a liquidação do Fundo, e (ii) a(s) amortização(ões) das cotas do Fundo 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
- c) a (i) alteração dos itens B.4, B.7, B.7.1, B.8VI da Parte Geral do regulamento do Fundo; e 5.1 do Anexo I do Regulamento do Fundo; 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 do Fundo; e 5.6 e subitens do Anexo I do Regulamento do Fundo, conforme descrito no ANEXO I, bem como consolidar o regulamento, na forma do ANEXO II à Carta Consulta.

Caso as matérias da Ordem do Dia sejam aprovadas, o Administrador e o Gestor ficarão autorizados a praticar todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

A deliberação do item 1 acima depende de aprovação da maioria dos votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, correspondendo a cada Cota um voto, nos termos do inciso I do Art. 43 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do Art. 6.6 do Regulamento do Fundo. Já as deliberações dos

itens 2 e 3 acima dependem da aprovação da maioria de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, necessariamente, 25% (vinte e cinco por cento) no mínimo, de todas as Cotas emitidas pelo Fundo, correspondendo a cada Cota um voto, nos termos do inciso I do Art. 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do Art. 6.6.1 do Regulamento do Fundo.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

A Administradora informa aos Cotistas que a Assembleia do Fundo não ocorrerá de forma presencial, de modo que a deliberação constante na Ordem do Dia, será tomada exclusivamente por manifestação de voto eletrônico na Plataforma Cuore, ou encaminhados por meio de e-mail, conforme modelo contido no Anexo II do Edital de Consulta Formal, ao seguinte endereço eletrônico: adm.fii@bancodaycoval.com.br, referidas manifestações de voto serão válidas e computadas desde que sejam recebidas pela Administradora antes do início da Assembleia².

A Administradora ressalta também que analisará os documentos enviados e caso não sejam atendidos os requisitos solicitados neste edital, o voto não será computado.

Será encaminhado aos e-mails dos Cotistas do VIUR11 previamente cadastrados na base de informações disponibilizadas pela B3 ou escriturador, conforme o caso, o link de acesso à plataforma Cuore, por meio da qual será possível anexar documentos, votar na matéria da Ordem do Dia. Os e-mails da plataforma Cuore serão enviados a partir do dia 12 de dezembro de 2025, sendo que os Cotistas poderão enviar seus votos até as 23:59 horas do dia 28 de dezembro de 2025.

Somente poderão votar na Assembleia convocada os cotistas que, na data da convocação, sejam

² A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada ao Administrador, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma ou assinatura digital; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano.

titulares de cotas emitidas pelo VIUR11, por si, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, com a devida comprovação de poderes, desde que referidas cotas estejam escrituradas em seu nome perante a instituição financeira depositária responsável pelo serviço de escrituração de cotas. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do VIUR11, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do VIUR11; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do VIUR11.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos referentes ao Fundo, podem ser acessados através do site do administrador no endereço: www.daycoval.com.br. Ao acessar o site supracitado o Fundo pode ser pesquisado no campo de pesquisa de Fundos, pelo número de CNPJ. Os documentos também poderão ser consultados no site de Relação com Investidores do VIUR11, por meio do seguinte link: <https://www.vincifundoslistados.com/nossos-fundos/vinci-imoveis-urbanos-fundo-de-investimento-imobiliario/governanca-corporativa/atas-e-editais-de-assembleias-viur/>.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail adm.fii@bancodaycoval.com.br, para eventuais esclarecimentos adicionais. No Anexo III ao Edital de Consulta Formal constam informações adicionais sobre o uso dessa plataforma.

O resultado desta Consulta Formal será apurado em 29 de dezembro de 2025 e divulgado até o dia 30 de dezembro de 2025.

3. PROCEDIMENTOS E PASSOS DA OPERAÇÃO – DIVULGAÇÃO EM MOMENTO OPORTUNO

Caso as matérias da Ordem do Dia da Assembleia sejam aprovadas, o Fundo divulgará, nos momentos oportunos, os procedimentos e passos para a implementação da Operação, incluindo, por exemplo:

- (a) data de realização da Venda dos ativos do VIUR11 para o TRXF;
- (b) procedimentos de liquidação do VIUR11, incluindo, mas sem limitação, (1) prazo para informação de custo médio de aquisição das cotas do VIUR11 pelos cotistas do Fundo para fins de cálculo do eventual imposto de renda retido na fonte no momento do resgate total das cotas de emissão do VIUR11, (2) datas de entrega das cotas do TRXF e Caixa, e (3) data de efetiva liquidação do VIUR11.

4. PROPOSTA DO ADMINISTRADOR

O Atual Administrador entende que a deliberação das matérias constantes da Ordem do Dia deve ser abertamente discutida e deliberada no melhor interesse dos cotistas.

O Gestor propõe que as matérias da Ordem do Dia sejam aprovada por entender que a Operação proposta proporcionaria benefícios aos cotistas do VIUR, conforme esta Proposta e as informações constantes do Material de Apoio.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

São Paulo, 11 de dezembro de 2025

**VINCI IMOVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

**VINCI
COMPASS**

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

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.