

Vinci Imóveis Urbanos FII

Fato Relevante

14 DE JUNHO DE 2021

VINCI IMÓVEIS URBANOS ADQUIRE 100% DE IMÓVEL LOCADO PARA A ANHANGUERA EDUCACIONAL EM CAMPINAS

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA. com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, na qualidade de gestora do VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 (“Fundo”) e a BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de administradora do Fundo, informam aos cotistas e ao mercado em geral o que segue:



O Fundo concluiu, na presente data, a aquisição de 100% do imóvel Anhanguera Campinas, locado à Anhanguera Educacional do Grupo Cogna Educação, localizado na Rua Luis Otavio, 1.313, no bairro Taquaral, em Campinas, Estado de São Paulo.

Este é o primeiro ativo do Fundo e o valor da aquisição é de R\$ 56.517.000,00, com pagamento de R\$ 56.017.000,00 à vista nesta data e R\$ 500.000,00 mediante ao cumprimento de determinadas condições. O *cap rate* estimado pela gestão é de 8,5% para os próximos 12 meses e a aquisição representa aproximadamente 22% dos recursos líquidos captados na 1ª Emissão de Cotas do Fundo encerrada em 31 de maio de 2021. O Fundo fará jus ao aluguel em regime caixa a partir da data de aquisição.

Receita Esperada

A receita operacional líquida (NOI) esperada para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 4,8 milhões, o equivalente a um valor aproximado de R\$ 0,15/cota ao mês. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

Vinci Imóveis Urbanos FII

Fato Relevante

14 DE JUNHO DE 2021

O Ativo e sua Aderência à estratégia

O imóvel possui 15.770 m², é constituído por diversos blocos e encontra-se 100% locado para a Universidade Anhanguera através de contrato de locação atípico com vencimento em dezembro de 2024 pelo valor atualizado de R\$ 24,5/m².



O ativo é o principal campus da Anhanguera Educacional em Campinas e é utilizado para mais de 60 cursos de formação bacharelado, licenciatura e tecnólogo, com forte presença das principais disciplinas das áreas de engenharia e saúde, tais como biomedicina, enfermagem, odontologia, farmácia, fisioterapia e veterinária, contando com um grande número de laboratórios para aulas práticas, inclusive com atendimento ao público. Além disso, a Universidade Anhanguera oferece cursos de graduação e pós-graduação na modalidade de educação à distância (EAD) e utiliza o imóvel como polo de apoio presencial.



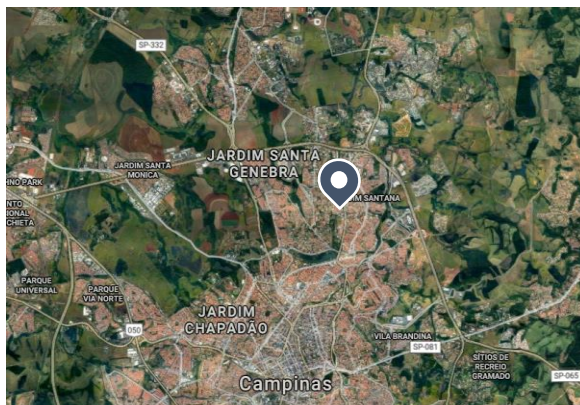
Vinci Imóveis Urbanos FII Fato Relevante

14 DE JUNHO DE 2021

Localização – Campinas, SP

A cerca de 100 km de São Paulo e com aproximadamente 1,2 milhão de habitantes, Campinas é o município brasileiro com o 11º maior PIB¹ e atualmente é responsável por mais de 15% de toda a produção científica nacional², o que fortalece a vocação de imóveis voltados à educação na cidade.

O campus é localizado em uma região nobre da cidade, no bairro Taquaral, em uma importante via de ligação entre o centro e a zona norte da cidade, que conta com a presença de diversos ativos comerciais nos segmentos de restaurantes, varejo e mercados.



Grupo Cogna Educação

A Anhanguera Educacional faz parte do grupo Cogna Educação, um dos maiores *players* privados do setor de educação do país, com presença nacional. Com ações negociadas na B3 e valor de mercado superior a R\$ 8 bilhões, o grupo Cogna Educação possui rating AA+ pela Fitch.

Aderência à Estratégia do Fundo

A aquisição é totalmente aderente a estratégia do Fundo em educação, combinando os dois principais pilares desse segmento que são imóveis destinados a universidades com cursos que demandem aulas presenciais e que ao mesmo tempo é utilizado como polo de educação à distância, tendência de expansão nesse setor. Na visão da gestão, os imóveis que contenham essas características são mais estratégicos para as empresas de educação e, portanto, mais resilientes a longo prazo. Além disso, a localização estratégica em uma cidade relevante com vocação para o segmento de educação, bem como contrato de locação atípico com locatário pertencente a um forte grupo econômico e com bom risco de crédito reforçam a tese de investimento da oportunidade.

¹ Fonte: IBGE, 2018.

² Fonte: Prefeitura de Campinas.

Vinci Imóveis Urbanos FII
Fato Relevante

14 DE JUNHO DE 2021

Conheça mais sobre o Anhanguera Campinas

Conheça mais do ativo através do vídeo elaborado pela gestão ou fazendo um tour virtual disponível através do site da Anhanguera Educacional, clicando nos links a seguir:



Tour 360º

Rio de Janeiro, 14 de junho de 2021.



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



**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**