

## Vinci Imóveis Urbanos FII Fato Relevante

16 DE JUNHO DE 2021

### VINCI IMÓVEIS URBANOS FII ADQUIRE 100% DE IMÓVEL LOCADO PARA A ALTA EXCELÊNCIA DIAGNÓSTICA NA VILA OLÍMPIA, SÃO PAULO

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 locado à Alta Excelência Diagnóstica do Grupo DASA, localizado no bairro Vila Olímpia, cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O preço de aquisição foi de R\$ 25,9 milhões, com pagamento à vista nesta data, e representa um *cap rate* estimado pela gestão de 8,0% para os próximos 12 meses. O Fundo fará jus ao próximo recebimento de aluguel, em valor integral, no mês de julho.

Este é o segundo ativo adquirido pelo Fundo que, em conjunto com a [primeira aquisição anunciada](#), representa aproximadamente 31% dos recursos líquidos captados na 1ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 31 de maio de 2021.

## Vinci Imóveis Urbanos FII

### Fato Relevante

16 DE JUNHO DE 2021

### Receita Esperada

A receita operacional líquida (NOI) esperada para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 2,1 milhões, o equivalente a um valor aproximado de R\$ 0,06/cota ao mês. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

### O Ativo e sua Aderência à Estratégia

O imóvel possui 1.090 m<sup>2</sup> de área privativa, apresenta elevado padrão construtivo, estacionamento com 143 vagas e é anexo a um edifício corporativo classe A<sup>1</sup>. O ativo encontra-se 100% locado para a Alta Excelência Diagnósticos através de contrato de locação típico com vencimento em novembro de 2025.



Alta Excelência Diagnóstica é um laboratório com foco em clientes de alta renda, onde o paciente encontra um corpo clínico diferenciado integrado à tecnologia de ponta, compatível com os melhores centros de excelência do mundo. Entre as especialidades oferecidas na unidade, estão Análises Clínicas, Anatomia Patológica, Citogenética, Genética Clínica, Mamografia Digital, Tomossíntese, Core, Biopsy, Pediatria Alta, Raios-X Digital, Ressonância Magnética, Tomografia Computadorizada, Ultrassonografia e Doppler 3D-4D<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Fonte: Buildings

<sup>2</sup> Fonte: Alta Excelência Diagnóstica

## Vinci Imóveis Urbanos FII Fato Relevante

16 DE JUNHO DE 2021

### Localização – Vila Olímpia, São Paulo

O imóvel está localizado na Avenida Dr. Cardoso de Melo, 1.200, na Vila Olímpia, bairro nobre da cidade de São Paulo com grande adensamento residencial, corporativo, comercial e hoteleiro. O ativo está situado a menos de 500 metros do Shopping Vila Olímpia e a 850 metros da estação de trem CPTM da Vila Olímpia, bairro que também concentra sede de importantes empresas como Banco Santander, Johnson & Johnson, Amazon e Google<sup>3</sup>.



### Locatário – Diagnósticos da América S.A. - DASA

O Alta Excelência Diagnóstica é um laboratório de exame e diagnóstico por imagem do grupo DASA, maior empresa de Medicina Diagnóstica da América Latina e a quarta maior do mundo, oferecendo mais de 3 mil tipos de exames laboratoriais e diagnósticos por imagem. Com ações negociadas na B3 e valor de mercado aproximado de R\$ 34 bilhões, o grupo DASA possui rating AAA pela Fitch<sup>4</sup>.

### Aderência à Estratégia do Fundo

A aquisição possui forte aderência a estratégia do Fundo para o segmento de saúde, que consiste no investimento em redes de laboratórios, farmácias e clínicas de baixa complexidade. Na visão da gestão, esse é um segmento resiliente e em expansão dado o envelhecimento populacional e a demanda crescente por procedimentos clínicos e estéticos.

<sup>3</sup> Fonte: Buildings

<sup>4</sup> Fonte: Fitch Ratings, 07/04/2021

## **Vinci Imóveis Urbanos FII** Fato Relevante

16 DE JUNHO DE 2021

Adicionalmente, por se tratar de um imóvel de esquina com grande visibilidade, ter elevado padrão construtivo e estacionamento no local, o ativo possui grande flexibilidade de uso podendo ser adaptado a outros segmentos prioritários do Fundo, como varejo e mercados.

### Conheça mais sobre o Ativo

Conheça mais do ativo através do vídeo elaborado pela gestão:



Rio de Janeiro, 16 de junho de 2021.