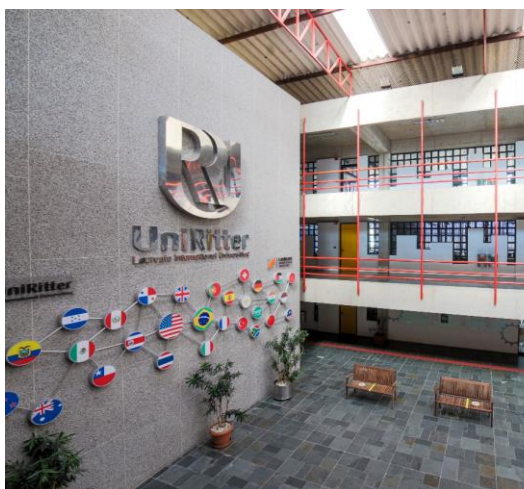


## Vinci Imóveis Urbanos FII Fato Relevante

30 DE JUNHO DE 2021

### VINCI IMÓVEIS URBANOS FII ADQUIRE 100% DE DOIS CÂMPUS LOCADOS PARA UNIVERSIDADE DO GRUPO ÂNIMA EDUCAÇÃO NO RIO GRANDE DO SUL

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:



Na presente data, o Fundo adquiriu através de uma transação de *sale & leaseback* a totalidade de dois imóveis, localizados nos municípios de Porto Alegre e Canoas, no estado do Rio Grande do Sul (“Imóveis”), ambos locados pelo prazo de 15 anos a universidades do grupo Ânima Educação onde os primeiros 10 anos do contrato tem característica atípica.

O preço total das aquisições foi de R\$ 171.386.000,00, sobre o qual a gestão estima (i) um *cap rate* de 7,7%, para os próximos 12 meses e, (ii) considerando os efeitos da operação estruturada de alavancagem celebrada concomitante a aquisição, um *yield* de 14,1% para o Fundo no mesmo período. O Fundo fará jus ao recebimento do aluguel a partir da aquisição, com um primeiro recebimento parcial ainda em junho.

Esta é a quinta aquisição realizada pelo Fundo, finalizando em menos de 1 mês a alocação integral dos recursos captados na 1ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 31 de maio de 2021.

## Vinci Imóveis Urbanos FII

### Fato Relevante

30 DE JUNHO DE 2021

### Estrutura da Transação

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, através de um contrato de 15 anos, sendo os 10 primeiros no formato atípico com garantia da holding do grupo. Os valores de aquisição e locação foram de R\$ 2.857/m<sup>2</sup> e R\$ 17,7/m<sup>2</sup>, respectivamente, que são defensivos para o Fundo na visão da gestão.

Adicionalmente, a aquisição será integralmente quitada através de uma operação estruturada de alavancagem de forma que o valor desembolsado pelo Fundo nesta data foi de R\$ 62.886.000,00, o equivalente a aproximadamente 37% do preço dos Imóveis. O valor remanescente 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. Considerando o valor de locação recebido e a despesa de juros incorrida na alavancagem, a transação irá gerar para o Fundo um resultado de 14,1% sobre o valor total desembolsado nesta data pelos Imóveis nos primeiros 12 meses após a aquisição.

### Receita Esperada e Resultado Esperado

A receita operacional líquida (NOI) esperada para os próximos 12 meses é de cerca de 13,2 milhões, o equivalente a um valor aproximado de R\$ 0,41/cota ao mês, que, descontadas as despesas financeiras de operação estruturada de alavancagem, representa um incremento mensal de R\$ 0,29/cota ao resultado caixa do Fundo. **Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.**

### Os Ativos e a Aderência à Estratégia

Nos dois Imóveis funcionam operações da UniRitter, tradicional instituição de ensino superior da região Sul que foi recém adquirida pelo Grupo Ânima Educação, um dos principais *players* de educação superior privada do país.

Os dois câmpus somam aproximadamente 60.000 m<sup>2</sup> de área construída e possuem uma grande variedade de cursos, com disciplinas voltadas para as áreas de exatas, humanas e biomédicas nos formatos de graduação, pós-graduação, mestrado e doutorado<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Fonte: UniRitter

## Vinci Imóveis Urbanos FII

### Fato Relevante

30 DE JUNHO DE 2021

#### Câmpus Zona Sul – Porto Alegre, RS

Com 47.200 m<sup>2</sup>, o câmpus está localizado na zona sul de Porto Alegre, próximo a diversos ativos comerciais nos segmentos de restaurantes, varejo e mercados. O câmpus conta com uma série de laboratórios, estúdios de gravação e um auditório com capacidade total superior a 300 pessoas.



#### Câmpus Canoas – Canoas, RS

Com 12.797 m<sup>2</sup> de área, o imóvel está localizado em uma região estratégica, próxima ao metrô e do centro da cidade. Além disso, o câmpus conta com diversos laboratórios, biblioteca, além de salas de aulas modernas e climatizadas.



#### Locatário – Ânima Educação

O grupo Ânima Educação possui 16 instituições de ensino superior, englobando mais de 330 mil estudantes e 18 mil educadores. Com ações negociadas na B3 e valor de mercado superior a R\$ 5 bilhões<sup>2</sup>, sendo a 3<sup>a</sup> maior organização educacional privada do Brasil, o grupo Ânima Educação possui rating A+ pela Fitch<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Fonte: Bloomberg

<sup>3</sup> Fonte: FitchRatings, 19/05/2021

## Vinci Imóveis Urbanos FII Fato Relevante

30 DE JUNHO DE 2021

### Aderência à Estratégia do Fundo

A aquisição reforça a tese do Fundo em educação, com dois imóveis locados para uma universidade com vocação para ciências exatas e biomédicas e que portanto, demandam a existência de laboratórios físicos. Na visão da gestão, imóveis que contêm essas características são mais estratégicos para as empresas de educação e, portanto, mais resilientes a longo prazo. Além disso, a oportunidade de realizar uma operação de *sale & leaseback*, com contrato de locação atípico de longo prazo, a um valor defensivo e com um locatário pertencente a um forte grupo econômico e com bom risco de crédito reforçam a tese de investimento da oportunidade.

### Conheça mais sobre os Ativos

Conheça mais dos ativos através do vídeo elaborado pela gestão:



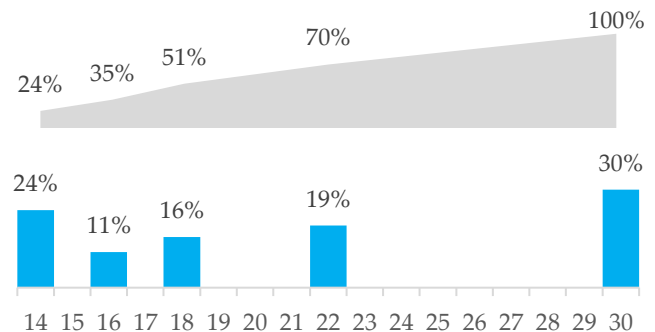
### Conclusão Alocação de Recursos da 1ª Emissão de Cotas

Os recursos captados na 1ª emissão de cotas foram integralmente alocados em menos de 30 dias do encerramento da oferta em 5 aquisições a um cap rate médio de 8,5%<sup>4</sup>.

Velocidade Ponderada de Alocação dos Recursos<sup>5</sup>

**<22**  
dias

#### Velocidade de Alocação dos Recursos (% dos Recursos Alocados)



1ª Emissão de Cotas (31/05/2021)

<sup>4</sup> Não considera o benefício da da estrutura de aquisição à prazo dos câmpus locados para Ânima Educação.

<sup>5</sup> Velocidade Ponderada da Alocação de Recursos considera o valor destinado a cada aquisição ponderado pelo tempo de alocação contado do encerramento da 1ª Emissão de Cotas (31/05/2021).

## Vinci Imóveis Urbanos FII Fato Relevante

30 DE JUNHO DE 2021

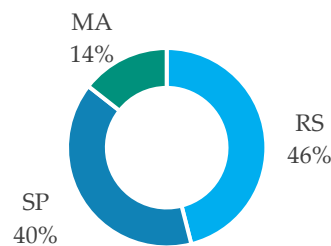
Considerando a rápida e integral alocação dos recursos da 1ª emissão de cotas do Fundo, estimamos que o rendimento mensal distribuído pelo Fundo de junho de 2021, inclusive, até maio de 2022 se situe entre R\$ 0,64 e R\$ 0,66 por cota. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

### Portfólio do Fundo

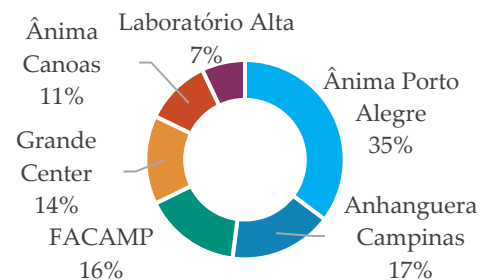
Com os recursos da 1ª emissão de cotas, foram adquiridos 6 imóveis, destinados a 3 segmentos prioritários do Fundo e localizados em 3 diferentes estados brasileiros. Os imóveis do Fundo possuem 5 locatários distintos<sup>6</sup>. O portfólio do Fundo apresenta ainda um WAULT<sup>7</sup> de 10,5 anos, sendo que 93% da receita imobiliária é oriunda de contratos atípicos.

### Diversificação da Receita de Aluguel do Portfólio

#### Estado

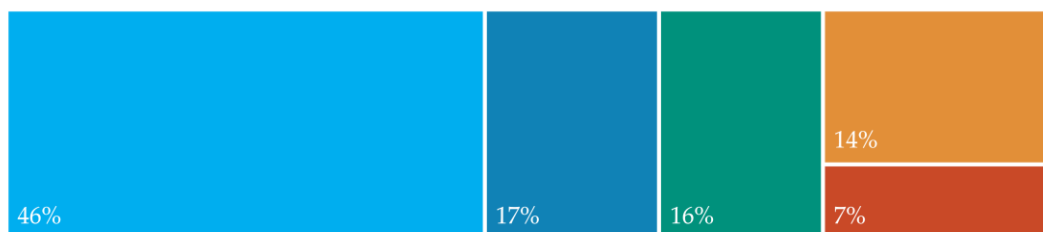


#### Ativo



#### Locatário

■ Ânima ■ Anhanguera ■ FACAMP ■ Le Biscuit ■ Laboratório Alta



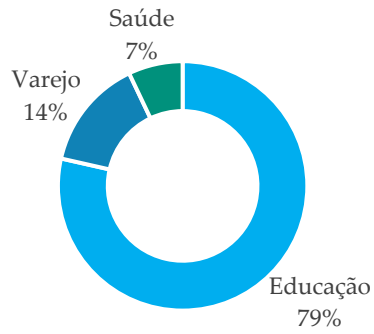
<sup>6</sup> Desconsidera os sublocatários do Grande Center

<sup>7</sup> WAULT (*weighted average unexpired lease term*) representa o prazo médio remanescente dos contratos de locação vigentes do Fundo.

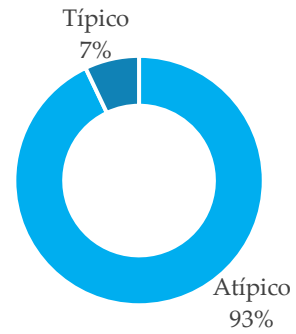
**Vinci Imóveis Urbanos FII**  
Fato Relevante

30 DE JUNHO DE 2021

Segmento



Tipo de Contrato



Rio de Janeiro, 30 de junho de 2021.