

VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.445.587/0001-90

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO EM RELAÇÃO À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
CONVOCADA EM 01 DE JUNHO DE 2021**

Prezados cotistas,

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 ("Fundo"), informa aos cotistas do Fundo que, conforme Edital de Convocação disponibilizado na presente data, foi convocada assembleia geral extraordinária de cotistas ("Assembleia"), a fim de deliberar sobre a seguinte matéria constante da ordem do dia:

- a) aprovação da aquisição, pelo Fundo, da totalidade das ações que compõem o capital social da sociedade Arles Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ sob o nº 17.526.893/0001-06, detentora do empreendimento imobiliário desenvolvido e existente no imóvel objeto da matrícula nº 43.579 do Registro de Imóveis de São Luis, situado na Rua Oswaldo Cruz, nº 415, na Cidade de São Luis, Estado do Maranhão ("Ativo Grande Center"), tendo em vista que os vendedores de tais ações são partes relacionadas à **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, gestor do Fundo ("Gestor"), de modo que a aquisição do Ativo Grande Center configura potencial conflito de interesse, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e, consequentemente, autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação.

Proposta da Administração

A deliberação constante do item "a" da ordem do dia tem por finalidade deliberar sobre a aprovação da aquisição pelo Fundo, do Ativo Grande Center, tendo em vista que os vendedores das ações da sociedade detentora do Ativo Grande Center são partes relacionadas ao Gestor do Fundo, de modo que a aquisição do Ativo Grande Center é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput, §1º, II e §2º, c/c o artigo 18, XII, ambos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, razão pela qual sua concretização dependerá de aprovação prévia de cotistas reunidos na Assembleia que representem, em primeira ou segunda convocação, , cumulativamente: **(i)** maioria simples das cotas dos cotistas presentes na Assembleia; e **(ii)** no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

O imóvel possui cerca de 7.500 m² de área construída total e está atualmente locado para a Lojas Le Biscuit S.A. ("Le Biscuit"), por meio de um contrato atípico com vencimento em maio de 2023. O contrato para parte da área locada pela Le Biscuit, que totaliza cerca de 2.700 m², foi previamente estendido e passa a ter vencimento em maio de 2033, permanecendo no modelo atípico até maio de 2026. O valor atual de locação mensal é de R\$ 332.774,10 e a Le Biscuit faz jus ao recebimento de sublocações realizadas no imóvel, que em abril de 2021, representou o recebimento aproximado de R\$ 65.000,00. A partir de maio de 2023, a Le Biscuit passará a pagar o valor de R\$ 175.000,00 de aluguel mensal pela sua área efetivamente utilizada e o Fundo, uma vez aprovada a aquisição objeto da ordem do dia, passará a fazer jus ao recebimento dos valores de locação das áreas remanescentes, que atualmente apresentam disponibilidade de locação adicional de 1.055 m² em 5 lojas. O *cap rate* estimado para os próximos 12 meses é de 10,8%. Ademais, cumpre ressaltar que a aquisição do Ativo Grande Center está em consonância com o previsto no prospecto da oferta pública de distribuição primária de cotas da primeira emissão do Fundo. **QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS COTISTAS.**

Por fim, caso a aquisição do Ativo Grande Center não seja aprovada na Assembleia, os recursos integralizados pelos investidores no âmbito da oferta e não utilizados para a aquisição do Ativo Grande Center, em razão de sua não aprovação na Assembleia, poderão ser aplicados pelo Fundo em Imóveis, Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros (conforme definidos no Regulamento), observada a política de investimento do Fundo, sendo que o Fundo poderá não encontrar outro Imóvel(is) disponível no mercado que possua características semelhantes às do Ativo Grande Center, ou, ainda, com condições tais quais as obtidas na negociação do Ativo Grande Center, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

O Administrador se abstém de uma recomendação formal, em razão da situação de potencial conflito de interesse, conforme acima descrito.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 01 de junho de 2021.

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