

Vinci Imóveis Urbanos FII

Fato Relevante

18 DE JUNHO DE 2021

VINCI IMÓVEIS URBANOS FII ADQUIRE 100% DE CENTRO COMERCIAL LOCALIZADO NA RUA GRANDE, SÃO LUÍS (MA)

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 a totalidade do Grande Center, centro comercial localizado na Rua Grande, principal calçada de comércio de São Luís, estado do Maranhão.

A transação foi aprovada pelos cotistas do Fundo, conforme a [Ata da Assembleia Geral Extraordinária](#) divulgada no dia 17/06/2021, e envolveu a compra da totalidade das ações da empresa Arles Empreendimentos e Participações S.A, companhia que detém 100% do Grande Center e que posteriormente passará por uma reestruturação societária e será extinta. O preço de aquisição do imóvel foi de R\$ 37 milhões que, abatido do saldo atualizado da dívida existente na companhia e que será quitada em um horizonte de até 12 meses, resultou em um desembolso pelo Fundo de R\$ 15,9 milhões.

Esta transação representa um *cap rate* estimado pela gestão de 10,8% para os próximos 12 meses, considerando o valor de aquisição do imóvel de R\$ 37 milhões.

Vinci Imóveis Urbanos FII

Fato Relevante

18 DE JUNHO DE 2021

Este é o terceiro ativo adquirido pelo Fundo cujo valor do imóvel, adicionado às duas primeiras aquisições anunciadas anteriormente, representa aproximadamente 45% dos recursos líquidos captados na 1ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 31 de maio de 2021.

Receita Esperada

A receita operacional líquida (NOI) esperada para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 4,0 milhões, o equivalente a um valor aproximado de R\$ 0,12/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 é um centro comercial com cerca de 7.500 m² de área construída, distribuídos em 3 pavimentos, e locado até maio de 2033 para a Lojas Le Biscuit S.A. ("Le Biscuit"), sendo que até maio de 2026 na modalidade atípica.

A Le Biscuit ocupa uma área de aproximadamente 2.700 m² e tem o direito de sublocar a parte remanescente para terceiros. Até maio de 2023, a Le Biscuit garante a locação de todo o espaço, paga atualmente o valor mensal aproximado de R\$ 333 mil e tem o direito de auferir os valores recebidos a título de sublocação, que representaram em abril o montante de R\$ 65 mil. A partir de maio de 2023, a Le Biscuit passará a pagar o valor de R\$ 175 mil referente apenas ao espaço que ocupa e o Fundo passará a fazer jus ao recebimento dos valores recebidos das áreas remanescentes que, em abril de 2021, representou um valor de R\$ 65 mil, sendo que o imóvel apresentava disponibilidade de sublocação adicional de 5 lojas que somavam 1.055 m². Atualmente, são sublocatários do imóvel outros grandes varejistas nacionais como Casas Bahia e Cacau Show, além de operações de serviços e alimentação.



Vinci Imóveis Urbanos FII

Fato Relevante

18 DE JUNHO DE 2021

Localização – São Luis, MA

Com mais de 1,1 milhão de habitantes, São Luís é o 4º maior município da região Nordeste e um dos 15 maiores do Brasil¹. O imóvel está localizado na Rua Grande, uma das ruas de maior fluxo de pedestres do país e onde se encontram diversos outros importantes varejistas como C&A, Riachuelo, Lojas Americanas e Magazine Luiza. Por ser localizado em um calçadão comercial no centro histórico de São Luis, a Rua Grande tem poucos imóveis de grande porte, o que torna o Grande Center estratégico para grandes varejistas que desejam um ponto comercial neste local tradicional de comércio.



Locatário – Le Biscuit

Com mais de 140 lojas localizadas em 14 estados do país², a Le Biscuit é uma rede de lojas de varejo de conveniência que vende um variado sortimento de produtos, incluindo artigos de utilidade doméstica, brinquedos, papelaria, telefonia e eletroportáteis.

Aderência à Estratégia do Fundo

A aquisição está totalmente inserida na estratégia do Fundo para o segmento de varejo, que consiste no investimento em propriedades em áreas de grande fluxo e centros comerciais. Na visão da gestão, o crescimento do varejo se beneficiará com a retomada econômica.

¹ IBGE 2020

² Le Biscuit

Vinci Imóveis Urbanos FII
Fato Relevante

18 DE JUNHO DE 2021

Conheça mais sobre o Ativo

Conheça mais do ativo através do vídeo elaborado pela gestão:



Rio de Janeiro, 18 de junho de 2021.