

Vinci Imóveis Urbanos FII Fato Relevante

22 DE JUNHO DE 2021

VINCI IMÓVEIS URBANOS ADQUIRE 100% DO CAMPUS ATUALMENTE LOCADO PARA A FACAMP, EM CAMPINAS (SP)

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 data de hoje, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda para a aquisição de 100% do imóvel utilizado pela Faculdade de Campinas (“Facamp”). O imóvel está localizado na Av. Alan Turing, 805, na Cidade Universitária, em Campinas, no estado de São Paulo.

O valor total destinado a esta transação foi de R\$ 45.255.000,00 e o *cap rate* estimado pela gestão é de 9,6% para os próximos 12 meses. O Fundo fará jus ao aluguel, inclusive referente ao mês de junho/21, em regime caixa a partir da data de aquisição.

Este é o quarto ativo adquirido pelo Fundo cujo valor do imóvel, adicionado às três primeiras aquisições anunciadas anteriormente, representa aproximadamente 61% dos recursos líquidos captados na 1ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 31 de maio de 2021.

Vinci Imóveis Urbanos FII

Fato Relevante

22 DE JUNHO DE 2021

Estrutura da Transação

A Aquisição foi estruturada no formato de um *sale-lease-back*, em que o vendedor do Ativo, a Promoção de Ensino de Qualidade S.A. (“Facamp”), permanecerá como locatário de 100% do imóvel, através de um contrato atípico de 12 anos.

Adicionalmente, do total do valor total destinado à esta transação:

- R\$ 33.255.000,00 serão pagos a título de preço, sendo que R\$ 12.703.342,00 foram pagos nesta data, R\$ 8.551.658,00 serão pagos em até 2 dias úteis mediante a comprovação do cancelamento das hipotecas atualmente existentes no imóvel e R\$ 12.000.000,00, sem correção monetária, condicionados à conclusão de outras condições precedentes previstas para serem concluídas até 31/01/2023, e
- R\$ 12.000.000,00 serão pagos a título de subsídio a benfeitorias que devem ocorrer nos próximos 5 anos. Deste valor, R\$ 7.848.316,50 foram pagos à vista nesta data e R\$ 4.151.683,50 serão pagos em até 2 dias úteis mediante a comprovação da quitação das hipotecas atualmente existentes no imóvel.

Segue abaixo um cronograma resumido do desembolso financeiro da aquisição pelo Fundo:

	Nesta Data	Até 2 dias úteis	Até 31/01/2023	Total
Preço	12.703.342,00	8.551.658,00	12.000.000,00	33.255.000,00
Allowance	7.848.316,50	4.151.683,50	-	12.000.000,00
Total	20.551.658,50	12.703.341,50	12.000.000,00	45.255.000,00

Receita Esperada

A receita operacional líquida (NOI) esperada para os próximos 12 meses é de cerca de R\$ 4,4 milhões, o equivalente a um valor aproximado de R\$ 0,13/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

22 DE JUNHO DE 2021

O Ativo e sua Aderência à Estratégia

Com mais de 100.000 m² de área total e 12.088 m² de área construída, a Facamp é uma das principais universidades de Campinas.



A Facamp oferece cursos de graduação como: administração, direito, economia, propaganda e marketing, relações internacionais, engenharia da computação, engenharia mecânica e engenharia de produção. Além de núcleos de prática profissional avançada, como um centro de empreendedorismo, centro de engenharia aplicada, agência de publicidade própria e o *Maker Lab*, um moderno laboratório de criação e execução de projetos, de protótipos e de novos produtos.



O campus está situado em ampla área verde com mais de 1.000 árvores onde os alunos dos diversos cursos podem interagir em atividades extracurriculares.

Vinci Imóveis Urbanos FII Fato Relevante

22 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 na região universitária da cidade, ao lado da Unicamp e do Polo Tecnológico de Campinas. A Cidade Universitária é um bairro nobre do distrito de Barão Geraldo e localizado a apenas 15 minutos do centro de Campinas.

Aderência à Estratégia do Fundo

A aquisição reforça a tese do Fundo em educação, que consiste na aquisição de imóveis universitários com uma grande presença de laboratórios e necessidade de presença física. 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 realização de uma operação de *Sale-Lease-Back*, com contrato de locação atípico de longo prazo, reforça a tese de investimento da oportunidade.

¹ Fonte: IBGE, 2018.

² Fonte: Prefeitura de Campinas.

Vinci Imóveis Urbanos FII Fato Relevante

22 DE JUNHO DE 2021

Conheça mais sobre a Facamp

Conheça mais do ativo através do vídeo elaborado pela gestão:



Para maiores informações sobre a Facamp, confira o vídeo institucional elaborado pela mesma:



Rio de Janeiro, 22 de junho de 2021.