

VINCI IMÓVEIS URBANOS FII ADQUIRE DOIS IMÓVEIS LOCADOS PARA A BRONSTEIN MEDICINA DIAGNÓSTICA E PARA AS AMERICANAS NO RIO DE JANEIRO, RJ

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, inscrito no CNPJ sob o nº 36.445.587/0001-90 (“Fundo”) e 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% de dois imóveis localizados na Rua Candido Benício, 1671, em Jacarepaguá, bairro da Zona Oeste do Rio de Janeiro.

O preço de aquisição foi de R\$ 3.535.000,00, sendo que 60% do preço foi pago à vista nesta data e os 40% remanescentes serão quitados em 6 meses a partir da data de aquisição, corrigido por IPCA. Com o pagamento da primeira parcela, o Fundo passará a ter direito sobre 100% do resultado operacional líquido do ativo (“NOI”), em regime caixa. O *cap rate* da transação é de 11,0%, mas a gestão estima que o resultado da transação para os próximos 12 meses seja de 11,9%, positivamente impactado pela forma de pagamento.

Receita Esperada e Resultado Gerado

O resultado esperado para os próximos 12 meses, considerando o NOI dos imóveis e o resultado financeiro gerado pelo parcelamento, é de cerca de R\$ 421 mil, o equivalente a um valor aproximado de R\$ 0,0013/cota ao mês. Esta estimativa não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

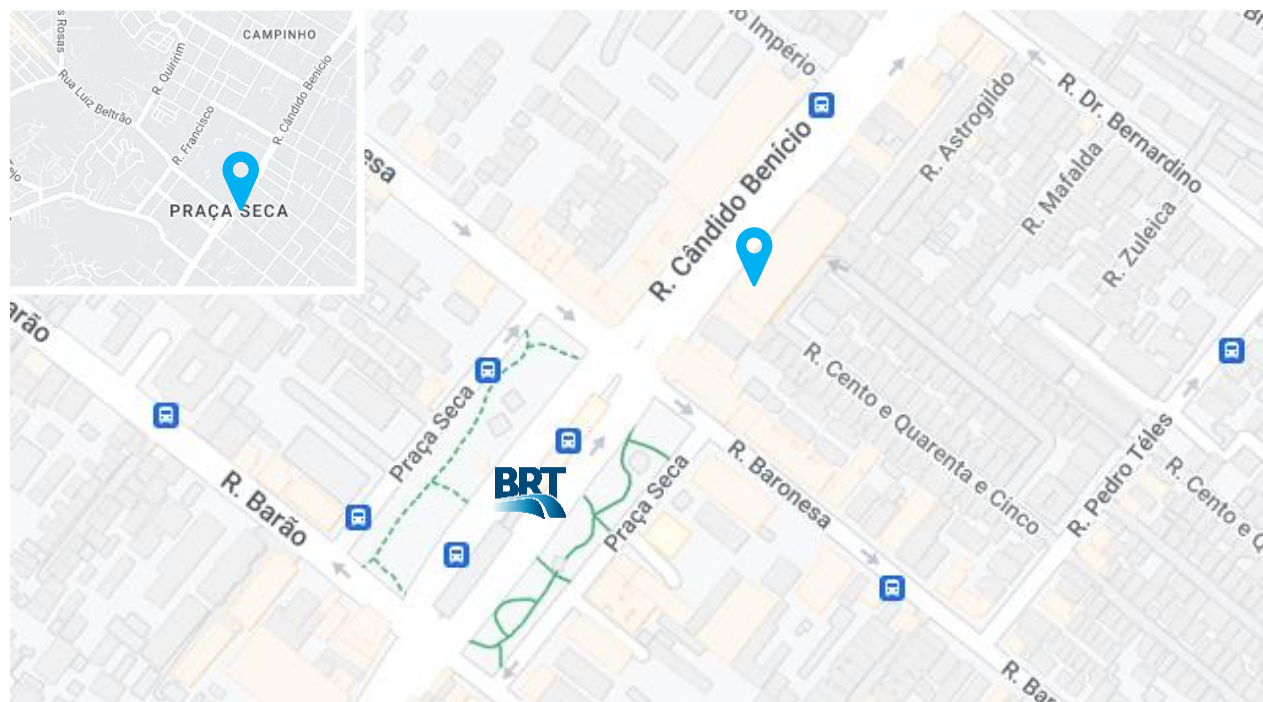
O Ativo e sua Aderência à Estratégia

Os imóveis possuem, em conjunto, 625 m² de área privativa e estão localizados na fachada ativa de um condomínio residencial. Os ativos encontram-se 100% locados para a Bronstein Medicina Diagnóstica, empresa do Grupo DASA, e para a Americanas, através de contratos típicos de locação com vencimentos em 2025 e 2027, respectivamente.

Localização – Jacarepaguá, Rio de Janeiro

Jacarepaguá é o sexto maior bairro do município do Rio de Janeiro, tendo passado nas últimas décadas por um forte processo de gentrificação e urbanização. Os ativos estão localizados na Rua Candido Benício, principal via da região da Praça Seca que faz ligação importante entre Madureira e outros bairros da região de Jacarepaguá.

Além disso, os imóveis estão localizados a menos de 300 m da estação de BRT¹ da Praça Seca, que está entre as estações mais movimentadas do município do Rio de Janeiro, com um fluxo diário médio de cerca de 7.300 pessoas. A região se destaca por um alto fluxo de pessoas e veículos, com comércio adensado e estabelecimentos voltados à conveniência dos moradores da região.



¹ Ônibus de Trânsito Rápido

Aderência à Estratégia do Fundo

Os imóveis adquiridos são totalmente aderentes à estratégia do Fundo para o segmento de varejo, e possuem layout e localização que permitem sua adaptação à diferentes tipos de operação sem a necessidade de adequação.

A aquisição, apesar de pequena frente ao patrimônio do Fundo, faz parte da estratégia de aproveitar as vantagens comparativas de um fundo imobiliário, como o acesso a capital de larga escala e uma gestão profissional, a um mercado altamente fragmentado, buscando transações oportunísticas, a cap rates atrativos, em regiões com boa profundidade e liquidez.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 14 de dezembro de 2022.



**VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS
LTDA.**



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