

# Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 17.554.274/0001-25)  
(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora  
de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
(CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

**Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2021 e  
relatório dos auditores  
independentes**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>10</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa (Método direto)</b>	<b>11</b>
<b>Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras</b>	<b>12</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro  
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Telefone +55 (21) 2207-9400  
kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Cotistas e à Administradora do  
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2021, e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

### **Valor justo de propriedades para investimento (Nota Explicativa nº 8)**

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico-financeira, elaborado por avaliador externo, que utiliza, entre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico-financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Obtenção do entendimento dos controles internos relacionados à elaboração, avaliação e aprovação dos laudos de avaliação utilizados para o registro e atualização da estimativa do valor justo dos ativos classificados como propriedades para investimento;
- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos, tais como taxa de capitalização e taxa de desconto;
- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.



### **Reconhecimento de receita dos contratos de locação de imóveis (Nota explicativa nº 7)**

Os contratos de locação de imóveis correspondem a uma parcela relevante do resultado do Fundo, representando aproximadamente 197,92% do resultado líquido gerado com propriedades para investimento. Os cálculos das receitas com locação contém particularidades contratuais, especificamente no que se refere a taxas de correção anuais, carência, penalidades, multas, período de fluência e valores mensais definidos, sendo a receita reconhecida ao longo do prazo contratual, independente do prazo de recebimento. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Análise dos contratos de aluguel e comparação das informações utilizados pela Administradora do Fundo para mensuração da receita;
- Recálculo da receita com aluguéis, considerando as especificidades contratuais;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo, incluindo a análise da aderência às políticas contábeis para o reconhecimento de receitas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis o saldo de receita com contratos de locação de imóveis, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

### **Outros Assuntos**

#### **Auditoria dos valores correspondentes do exercício anterior**

As demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentadas como valores correspondentes nas demonstrações financeiras do exercício corrente, foram examinadas por outros auditores que sobre elas emitiram relatório de auditoria datado de 31 de março de 2021, que não conteve qualquer modificação.

#### **Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras a não ser que a Administradora pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



### **Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas, a razoabilidade das estimativas contábeis e as respectivas divulgações feitas pela Administradora.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a Administradora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Fornecemos também à Administradora declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administradora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Carlos José Aragão Lopes  
Contador CRC RJ-109341/O-5

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ (17.554.274/0001-25)**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**CNPJ (13.486.793/0001-42)**

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>% PL</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>% PL</b>
<b>Circulante</b>					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	4	24	0,00%	424	0,02%
Cotas de fundo de renda fixa	4	57.446	2,80%	10.993	0,65%
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósitos bancários	6	-	0,00%	495	0,03%
De natureza imobiliária					
Cotas de FII cedidas por empréstimo	5	124	0,01%	-	0,00%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5	47.288	2,31%	49.503	2,91%
Negociação e intermediação de valores	5	270	0,01%	118	0,01%
Aluguéis a receber	7	23.273	1,13%	18.546	1,09%
Outros créditos					
Outros ativos circulantes		1.529	0,07%	96	0,01%
		<b>129.954</b>	<b>6,34%</b>	<b>80.175</b>	<b>4,71%</b>
<b>Não circulante</b>					
<b>Realizável ao longo prazo</b>					
Aplicações financeiras					
Valores depositados em garantia					
Operações com securitização de recebíveis		2.261	0,11%	963	0,06%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	10	403.548	19,67%	-	0,00%
		<b>405.809</b>	<b>19,78%</b>	<b>963</b>	<b>0,06%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para investimento</b>					
Imóveis acabados	8	1.877.541	91,54%	1.570.042	92,25%
Ajuste de avaliação ao valor justo		202.714	9,88%	224.287	13,18%
		<b>2.080.255</b>	<b>101,42%</b>	<b>1.794.329</b>	<b>105,43%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2.616.018</b>	<b>127,54%</b>	<b>1.875.467</b>	<b>110,19%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	14	14.334	0,70%	7.855	0,46%
Impostos e contribuições a recolher		-	0,00%	28	0,00%
Taxa de administração e gestão	15	2.042	0,10%	1.296	0,08%
Auditoria e custódia		121	0,02%	12	0,00%
Provisões e contas a pagar		-	0,01%	1.179	0,07%
Obrigações por aquisição de imóveis	9	35.107	1,72%	31.648	1,85%
		<b>51.604</b>	<b>2,52%</b>	<b>42.018</b>	<b>2,47%</b>
<b>Não circulante</b>					
<b>Exigível ao longo prazo</b>					
Obrigações por aquisição de imóveis	9	514.436	25,08%	132.391	7,78%
( - ) Custos de estruturação de securitização de recebíveis		(1.164)	-0,06%	(904)	-0,05%
Demandas judiciais		-		-	
		<b>513.272</b>	<b>25,02%</b>	<b>131.487</b>	<b>7,73%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>564.876</b>	<b>27,54%</b>	<b>173.505</b>	<b>10,19%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas		1.867.709	91,06%	1.503.983	88,37%
(-) custos com emissão de cotas		(13.753)	-0,67%	(13.753)	-0,81%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(272.812)	-13,30%	(179.821)	-10,57%
Lucros acumulados		469.998	22,91%	391.553	23,01%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>2.051.142</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.701.962</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2.616.018</b>	<b>127,54%</b>	<b>1.875.467</b>	<b>110,19%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
CNPJ (17.554.274/0001-25)**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)  
CNPJ (13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020**

Em milhares de Reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2021	31/12/2020
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	7	132.844	74.780
Provisão para devedores duvidosos	7	(14.048)	(2.211)
Ajuste ao valor justo	8.2	(21.574)	(30.430)
Manutenção e conservação		-	(2.031)
Despesa financeira sobre obrigações imobiliárias		(30.101)	(6.057)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>67.121</b>	<b>34.051</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	104
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		-	(8)
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	2.975	2.828
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	517	6.629
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	5	(681)	(2.912)
Resultado com empréstimos de cotas de fundos imobiliários	5	(437)	-
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário		(104)	(1.326)
Rendimento de letras de créditos imobiliários (LCI)		-	248
Receitas de dividendos de ações de companhias fechadas	10	8.359	-
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	10	20.105	-
<b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>30.734</b>	<b>5.563</b>
<b>Resultado líquido de atividades imobiliárias</b>		<b>97.855</b>	<b>39.614</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Rendas de aplicações em fundos de liquidez diária	4	1.407	5.315
Receitas títulos de renda fixa	6	12	9
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(317)	(1.599)
Despesas de IR sobre resgates de títulos privados		(2)	-
		<b>1.100</b>	<b>3.725</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>			
Despesa com taxa de administração e gestão	15/16	(18.083)	(15.687)
Consultorias e assessorias	16	(2.101)	(802)
Correspondências e relatórios	16	(13)	(13)
Despesas de auditoria e custódia	16	(467)	(298)
Serviços de escrituração de cotas	16	(172)	(763)
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	16	(151)	(146)
Despesas de emolumentos e cartórios	16	-	-
Taxa de fiscalização da CVM	16	(68)	(51)
Despesas de passivos contingentes	16	-	-
Outras receitas operacionais	16	629	891
Outras despesas operacionais	16	(84)	(81)
		<b>(20.510)</b>	<b>(16.950)</b>
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>		<b>78.445</b>	<b>26.389</b>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>	12	<b>17.696.234</b>	<b>14.270.995</b>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<b>4,43</b>	<b>1,85</b>
<b>Valor patrimonial da cota - R\$</b>	12	<b>115,91</b>	<b>119,26</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
**CNPJ (17.554.274/0001-25)**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**CNPJ (13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findo em 31 de dezembro 2021 e 2020**

Em milhares de Reais

	<b>Nota</b>	<b>Cotas integralizadas</b>	<b>Custos diretamente relacionados à emissão</b>	<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>1.023.983</b>	<b>(13.753)</b>	<b>(121.728)</b>	<b>365.164</b>	<b>1.253.666</b>
Cotas de investimentos integralizadas	12	480.000	-	-	-	480.000
Lucro líquido do exercício		-	-	-	26.389	26.389
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(58.093)	-	(58.093)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>1.503.983</b>	<b>(13.753)</b>	<b>(179.821)</b>	<b>391.553</b>	<b>1.701.962</b>
Cotas de investimentos integralizadas	12	363.726	-	-	-	363.726
Lucro líquido do exercício		-	-	-	78.445	78.445
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(92.991)	-	(92.991)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>		<b>1.867.709</b>	<b>(13.753)</b>	<b>(272.812)</b>	<b>469.998</b>	<b>2.051.142</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII**  
**CNPJ (17.554.274/0001-25)**

**(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)**  
**CNPJ (13.486.793/0001-42)**

**Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto)**

**(Valores em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

	<b>Exercício findo em 31/12/2021</b>	<b>Exercício findo em 31/12/2020</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de receitas de aluguéis	128.117	68.490
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliários	2.975	2.828
Recebimento (pagamento) de outros créditos	(1.179)	1.179
Pagamento de taxa de administração e gestão	(17.337)	(15.905)
Pagamento de serviços de escrituração	(172)	(763)
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(2.101)	(802)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(358)	(407)
Demais pagamentos operacionais	(84)	(81)
Pagamento de despesas de correspondências e relatórios	(13)	(13)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(68)	(66)
Pagamento de manutenção e conservação	-	(2.031)
Pagamento de impostos e taxas	(451)	(2.897)
Recebimentos/(pagamentos) diversos	(1.370)	891
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>107.959</b>	<b>50.423</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>		
Custo com propriedades para investimentos acabadas	(28.453)	(30.399)
Pagamentos por compras de imóveis	(279.047)	(397.956)
Aplicação em títulos vinculados a garantia	(1.298)	(54)
Recebimento de dividendos de ações de companhias fechadas	8.359	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	(4.250)
Resgate de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	-	4.346
Aquisições de letras de créditos imobiliários - LCIs	-	(20.000)
Resgate de letras de créditos imobiliários - LCIs	-	20.248
Rendimento de renda fixa	1.914	5.307
Aplicações em cotas de fundos imobiliários - FIIs	(22.389)	(37.168)
Venda de cotas de fundos imobiliários - FIIs	23.893	-
Pagamento de adiantamento de fornecedores	(1.433)	958
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>(298.454)</b>	<b>(458.968)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Recebimento líquido pela integralização de cotas	363.726	246.531
Pagamento de rendimentos	(86.512)	(58.193)
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(411)	-
Pagamento de despesas de juros por obrigações na aquisição de imóveis	(10.207)	-
Pagamento de amortização por obrigações na aquisição de imóveis	(30.048)	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>236.548</b>	<b>188.338</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>46.053</b>	<b>(220.207)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início dos exercícios</b>	<b>11.417</b>	<b>231.624</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim dos exercícios</b>	<b>57.470</b>	<b>11.417</b>
<b>Variação caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>46.053</b>	<b>(220.207)</b>

## Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### 1. Contexto operacional

O Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e alterações posteriores, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo iniciou suas atividades em 10 de março de 2014 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

A gestão do Fundo é realizada pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

As cotas podem ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (Bacen), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para cada emissão de cotas e respectiva distribuição pública, a Administração e a gestão poderão restringir o público-alvo para a respectiva emissão e oferta.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis mediante a aquisição de ativos imobiliários. A aquisição dos imóveis visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial destes, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual venda.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administração ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), e estão sujeitas a riscos de investimento.

### 2. Base para elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As presentes demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, conforme Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e alterações posteriores, incluindo outros Pronunciamentos, Orientações e Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos fundos de investimento imobiliário.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras intermediárias foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e a determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo, mensuração de valor recuperável de

ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras intermediárias.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo administrador em 30 de março de 2022.

### **3. Principais práticas contábeis**

#### **3.1. Apuração do resultado**

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente do recebimento ou do pagamento.

#### **3.2. Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente à aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI (“certificado de depósito interbancário”) com liquidez inferior a 90 dias.

#### **3.3. Instrumentos financeiros**

##### **Reconhecimento e mensuração inicial**

O contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando o Fundo se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados ao valor justo, mais ou menos, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Um contas a receber sem um componente significativo de financiamento é mensurado inicialmente ao preço da operação.

##### **Classificação e mensuração subsequente**

###### **Ativos financeiros**

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro do Fundo é classificado como mensurado: ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado.

###### **Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado**

Um ativo financeiro é designado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso o ativo seja mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja a negociação do respectivo ativo financeiro, desde que seja designado como tal no momento do reconhecimento inicial.

Os ativos financeiros são designados pelo valor justo por meio do resultado se o Fundo gerencia tais investimentos e toma decisões de compra e venda baseadas em seus valores justos de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos do Fundo. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.

### **Ativos financeiros ao custo amortizado**

São ativos financeiros com pagamentos fixos ou calculáveis que não são cotados no mercado ativo. Ativos financeiros são designados como mensurados ao custo amortizado quando os respectivos ativos forem mantidos dentro do modelo de negócios cujo objetivo é o recebimento dos fluxos de caixas contratuais, logo, tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo preço da transação e, após o reconhecimento inicial, são medidos pelo custo amortizado através do método dos juros efetivos, deduzidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável, quando aplicável.

▪ Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.

### **Cotas de fundos de investimento**

#### ***Não negociáveis na B<sup>3</sup>***

As aplicações em cotas de fundos de investimento são demonstradas ao custo de aquisição, ajustada ao valor da cota disponibilizada pelo seu administrador, já líquida de imposto de renda a ser retido, sobre a variação positiva do valor da cota.

#### ***Negociáveis na B<sup>3</sup>***

São registradas inicialmente ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil, divulgadas na B<sup>3</sup>.

### **Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu custo financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o custo vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

**Obrigações por aquisições de imóveis:** representam obrigações decorrentes de custos relacionados a aquisições dos shoppings, sendo avaliado pelo custo amortizado à taxa efetiva da operação.

### **Reconhecimento de variações de valor justo**

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

### **3.4. Propriedades para investimento**

Inicialmente, as propriedades para investimento são contabilizadas pelo custo de aquisição, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios. Após o seu reconhecimento inicial, são continuamente mensuradas e apresentadas ao seu valor justo, em que seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício.

Os valores justos são calculados por avaliadores independentes ao final de cada exercício e revisados pela Administração ao final de cada trimestre ou quando é identificado algum evento que possa ter impacto significativo nos valores justos das propriedades. Em 31 de dezembro de 2021, os valores foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e ampla experiência em avaliações recentes nas áreas de locação das propriedades para investimento e foram formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. A entidade determina o valor justo da propriedade para investimento sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação.

### **3.5. Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

**Provisões:** saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

**Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

**Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo.

### **3.6. Partes relacionadas**

Para quaisquer transações entre partes relacionadas faz-se necessária a divulgação das condições em que as mesmas transações foram realizadas.

### **3.7. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis com base em premissas que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

**I) Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis, descritas na Nota Explicativa nº 3.3, apresentam informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**II) Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na Nota Explicativa nº 3.4, o valor justo das propriedades para investimento é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento e os parâmetros considerados para a avaliação a valor justo estão descritos na Nota Explicativa nº 8.

**III) Perda de créditos esperadas (receitas imobiliárias a receber):** o Fundo avalia continuamente a possibilidade de recuperação dos valores a receber de aluguéis e outros créditos a receber de lojistas dos shoppings, mediante a análise dos valores a receber, incluindo a avaliação de risco de cada operação e o seu histórico de perdas (quando aplicável), e foi considerada suficiente para cobrir eventuais perdas esperadas sobre os valores a receber.

### **3.8. Ações de companhias fechadas**

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### **3.9. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes**

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### 4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o saldo da conta “Banco contagemovimento” está representado por contas correntes no Banco Itaú S.A. e BRL DTVM, nos montantes de R\$ 24 e R\$ 424, respectivamente.

As aplicações financeiras, classificadas como equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, são compostas pelas seguintes aplicações financeiras:

- **Cotas de fundos de investimento**

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 as cotas de fundos de investimentos integrantes da carteira são:

Cotas de fundos de investimentos	Administrador	31 de dezembro de 2021		31 de dezembro de 2020	
		Quantidades	Valor contábil	Quantidades	Valor contábil
Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI	Itaú Unibanco	542.300,7928	57.446	107.830,58	10.993
Total			57.446		10.993

O Itaú Corp Federal Plus RF CP FICFI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento busca aplicar os seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “Renda Fixa - Curto Prazo”, os quais investem em títulos públicos federais ou privados prefixados ou indexados à taxa Selic ou a outra taxa de juros, ou títulos indexados a índices de preços, com prazo máximo a decorrer de 375 (trezentos e setenta e cinco) dias e prazo médio da carteira do Fundo inferior a 60 (sessenta) dias, com aplicação mínima de 80% dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras, estejam atreladas direta ou indiretamente a esse parâmetro.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram apropriadas receitas de R\$ 1.407 (2020 – R\$ 5.315), registradas na rubrica de rendas de aplicações em cotas de fundos com liquidez diária.

#### 5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Cotas de fundos imobiliários**

O Fundo possui, em 31 de dezembro de 2021, investimento em cotas de fundos de investimentos imobiliários, listados na B3, no montante de R\$ 47.288 (2020 - R\$ 49.503).

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

***Cotas de fundo de investimento imobiliário em 31/12/2021***

Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
KNCR11 - Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	204.859	101,95	20.885
RBRF11 - Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos	135.431	79,40	10.753
KNIP11 - Kinea Índices de Preços Fundo De Investimento Imobiliário - FII	50.790	105,20	5.343
HFOF11 - HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário	39.978	82,00	3.278
CPTS11 - Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário	19.824	95,96	1902
HSML11 - HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliário	20.823	81,60	1.699
RBR11 - FII Rec Recebíveis Imobiliários	16.048	98,95	1.588
MGCR11 - FII Mogno Certificados de Receb Imob High Grade	14.956	87,76	1.314
HGRU11 - CSHG Renda Urbana-FI Imobiliário-FII	2.117	118,24	250
MGFF11 - FI Imobiliário Mogno Fundo de Fundos	2.768	68,00	189
JRDM11 - Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul	707	69,27	49
CPFF11 - Capitania Reit FOF - FI Imobiliário	544	70,00	38
	<b>508.845</b>		<b>47.288</b>

***Cotas de fundo de investimento imobiliário em 31/12/2020***

Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
KNCR11 - Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	175.195	87,05	15.251
RBRF11 - Fundo de Investimento Imobiliário RBR Alpha Fundo de Fundos	135.431	97,70	13.231
CPFF11 - Capitania Reit FOF - FI Imobiliário	90.972	81,50	7.414
HSML11 - HSI Mall Fundo de Investimento Imobiliário	60.705	94,29	5.724
HFOF11 - HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário	41.496	105,00	4.357
MGCR11 - FII Mogno Certificados de Receb Imob High Grade	25.000	97,96	2.449
HGRU11 - CSHG Renda Urbana-FI Imobiliário-FII	3.618	129,33	468
MGFF11 - FI Imobiliário Mogno Fundo de Fundos	4.636	86,14	399
CPTS11 - Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário	1.249	104,15	130
JRDM11 - Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul	707	71,80	51
HGCR11 - CSHG Recebíveis Imobiliários FII	283	101,80	29
	<b>539.292</b>		<b>49.503</b>

• **Cotas de FII cedidas por empréstimo**

O Fundo possui, em 31 de dezembro de 2021, ações de fundos de investimento imobiliários (com listagem na B3), cedidas por empréstimo, no montante de R\$ 124.

***Cotas de FII cedidas por empréstimo em 31/12/2021***

Fundo	Quantidade de cotas	Valor de mercado das cotas	Saldo
HFOF11 - HEDGE TOP FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário	1.518	82,00	124
	<b>1.518</b>		<b>124</b>

**Movimentação do exercício vinculada a cotas de fundos imobiliários**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>15.704</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	98.336
Vendas de cotas de fundos imobiliários	(68.136)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	6.629
Ajuste ao valor justo	(2.912)
Negociação e intermediação de valores	(118)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>49.503</b>
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	22.389
Vendas de cotas de fundos imobiliários	(23.893)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	517
Ajuste ao valor justo	(681)
Empréstimos de cotas de fundo imobiliário	(437)
Negociação e intermediação de valores	14
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>47.412</b>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo recebeu o montante de R\$ 2.975 referente ao rendimento de cotas de fundos imobiliários (2020: R\$ 2.828).

## 6. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

### • Títulos de renda fixa

Em 31 de dezembro de 2020, os ativos financeiros de natureza não imobiliária, integrantes na carteira do Fundo, foram de R\$ 495 (conforme composição abaixo):

#### Em 31 de dezembro de 2020

Títulos de renda fixa	Emissor	Taxa de retorno indexador	Vencimento	31/12/2020	
				Custo (*)	Valor de mercado
Certificados de depósito bancário	Itaú Unibanco	97,5% CDI	23/09/2021	495	495
<b>Total de títulos de renda fixa</b>				<b>495</b>	<b>495</b>

(\*) é o valor de aquisição acrescido dos rendimentos a serem apropriados até a data do seu vencimento.

## 7. Receitas imobiliárias a receber

Compreendem os recebíveis imobiliários originados, principalmente, por locações comerciais a lojistas, receitas de estacionamentos, linearização de contratuais e demais direitos creditórios das operações imobiliárias realizadas nos shoppings. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram apropriadas receitas de R\$ 118.796, líquido de provisões para perdas, registradas na rubrica de receitas imobiliárias (2020 – R\$ 72.569).

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui o montante de R\$ 23.273 (2020 – R\$ 18.546), referente a contas a receber de créditos imobiliários.

*Vinci Shopping Centers Fundo de  
Investimento Imobiliário - FII  
Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2021*

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Contas a receber	59.758	40.983
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)	(36.485)	(22.437)
Contas a receber, líquido de PCLD	23.273	18.546

A provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD) é registrada com base nas estimativas de realização dos valores a receber de lojistas, decorrentes das receitas de operações imobiliárias, principalmente para as receitas de aluguel, sendo registrada na rubrica de “Provisão para devedores duvidosos” nas demonstrações do resultado do exercício.

**As movimentações da provisão estão assim apresentadas:**

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
<b>Saldo do início dos exercícios</b>	<b>(22.437)</b>	<b>(18.644)</b>
Provisão adquirida através das aquisições dos empreendimentos imobiliários	(9.520)	(1.582)
(Constituição)/reversão da provisão no exercício	(4.528)	(2.211)
<b>Saldo ao final dos exercícios</b>	<b>(36.485)</b>	<b>(22.437)</b>

## 8. Propriedades para investimentos

### 8.1 Relação dos imóveis

Em 31 de dezembro de 2021 os imóveis integrantes da carteira são:

Shopping	M <sup>2</sup> área total (ABL)	M <sup>2</sup> área construída	Endereços	Estágio Atual
i. Prudenshopping	31.155	75.013	Avenida Manoel Goulart, 2400 – Jardim das Rosas, SP.	Em operação
ii. Praia da Costa	39.765	129.132	Av. Dr. Olivio Lira, 353 – Vila Velha, ES.	Em operação
iii. Shopping Iguatemi Fortaleza	89.349	245.779	Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz – Fortaleza, CE.	Em operação
iv. Ribeirão Shopping	55.059	240.495	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 – Ribeirão Preto, SP.	Em operação
v. Shopping Granja Viana	30.376	106.018	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho – Cotia, SP.	Em operação
vi. Minas Shopping	45.836	110.459	Av. Cristiano Machado, 4000, União – Belo Horizonte, MG.	Em operação
vii. Villa Romana Shopping	21.871	107.766	Avenida Me. Benvenuta, 687 – Santa Monica, SC.	Em operação
viii. Ilha Plaza	21.933	53.654	Avenida Maestro Paulo e Silva, 400, Jardim Carioca – Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
ix. Shopping Pátio Belém	21.692	58.344	Travessa Padre Eutíquio, 1.078, Batista Campos – Belém, PA.	Em operação
x. Shopping Paralela	40.192	72.949	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela – Salvador, BA.	Em operação
xi. Shopping Tacaruna	49.870	100.093	Avenida Gov. Agamenon Magalhães, nº 153, Santo Amaro – Recife, PE.	Em operação
xii. Shopping ABC	45.592	121.666	Av. Pereira Barreto, 42 - Santo André, SP.	Em operação
xiii. West Shopping	44.234	110.704	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande – Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
xiv. Shopping Crystal	15.140	43.601	Rua Comendador Araújo, 731, Batel – Curitiba, PR.	Em operação
xv. Center Shopping Rio	17.191	42.492	Avenida Geremário Dantas, 404 – Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
xvi. North Shopping Maracanaú	19.992	38.000	Avenida Carlos Jereissati, 100 – Maracanaú, CE.	Em operação
xvi. Shopping Boulevard	29.145	82.358	Rua Barão de São Francisco, 236 – Vila Isabel, RJ.	Em operação

Em 31 de dezembro de 2020 os imóveis integrantes da carteira são:

<b>Shopping</b>	<b>M² Área Total (ABL)</b>	<b>M² Área Construída</b>	<b>Endereços</b>	<b>Estágio Atual</b>
i. Prudenshopping	32.422	75.013	Avenida Manoel Goulart, 2400 – Jardim das Rosas, SP.	Em operação
ii. Praia da Costa	40.581	129.132	Av. Dr. Olivio Lira, 353 – Vila Velha, ES	Em operação
iii. Shopping Iguatemi Fortaleza	88.058	245.779	Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz – Fortaleza, CE.	Em operação
iv. Ribeirão Shopping	74.988	240.495	Av. Cel. Fernando Ferreira Leite, 1540 – Ribeirão Preto, SP	Em operação
v. Shopping Granja Viana	30.377	106.018	Rodovia Raposo Tavares km 23,5, Lageadinho – Cotia, SP.	Em operação
vi. Minas Shoping	45.684	110.459	Av. Cristiano Machado, 4000, União – Belo Horizonte, MG.	Em operação
vii. Villa Romana Shopping	21.791	107.766	Avenida Me. Benvenuta, 687 – Santa Monica, SC.	Em operação
viii. Ilha Plaza	21.933	53.654	Avenida Maestro Paulo e Silva, 400, Jardim Carioca – Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
ix. Shopping Pátio Belém	21.522	58.344	Travessa Padre Eutíquio, 1.078, Batista Campos – Belém, PA.	Em operação
x. Shopping Paralela	40.192	72.949	Avenida Luiz Viana, 8.544, Paralela – Salvador, BA.	Em operação
xi. Shopping Tacaruna	49.898	100.093	Avenida Gov. Agamenon Magalhães, nº 153, Santo Amaro – Recife, PE.	Em operação
xii. Shopping ABC	45.352	121.666	Av. Pereira Barreto, 42 – Santo André, SP	Em operação
xiii. West Shopping	42.714	110.704	Estrada do Mendanha, 555, Campo Grande – Rio de Janeiro, RJ.	Em operação
xiv. Shopping Crystal	15.140	43.601	Rua Comendador Araújo, 731, Batel – Curitiba, PR.	Em operação
xv. Center Shopping Rio	17.191	42.492	Avenida Geremário Dantas, 404 – Rio de Janeiro, RJ.	Em operação

#### **i. Prudenshopping**

No dia 8 de outubro de 2019, o Fundo adquiriu 100% do Prudenshopping, shopping regional localizado em Presidente Prudente, São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 199.711, sendo a forma de pagamento nos termos do contrato assinado naquela data, passando o Fundo a ter posse do shopping e direito a Net Operating Income (“NOI”) em regime de caixa de imediato.

O Prudenshopping é localizado na cidade de Presidente Prudente, considerada a capital do oeste do Estado de São Paulo. O shopping possui 31.155 m<sup>2</sup> de área bruta locável.

Até a data da aquisição, o Prudenshopping era administrado por um grupo familiar. Com a aquisição, a ARGO passou a administrar o shopping.

#### **ii. Praia da Costa**

Na data de 8 de setembro de 2020, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda para a aquisição de fração imobiliária que representa 97,16% do shopping Praia da Costa, localizado em Vila Velha, Espírito Santo, totalizando 39.765 m<sup>2</sup> de ABL própria, que representa aproximadamente 98,5% de retorno do resultado imobiliário gerado por essa área.

O valor da aquisição foi de R\$ 194.023. O preço será pago em quatro parcelas, sendo a primeira de R\$ 114.023 à vista na data de conclusão da aquisição e o restante em três parcelas anuais corrigidas por 100% do CDI.

O shopping Praia da Costa foi inaugurado em 2002 e possui 39.765 m<sup>2</sup> de ABL. Em 31 de dezembro de 2021, a administração do shopping é realizada pela Sá Cavalcante.

#### **iii. Shopping Iguatemi Fortaleza**

Inaugurado em 1982, em Fortaleza, é considerado um mega shopping de acordo com a classificação da Abrasce, com 89.349 mil m<sup>2</sup> de ABL. O Shopping Iguatemi Fortaleza é administrado pela Jereissati Centros Comerciais.

#### **iv. Ribeirão Shopping**

Em 24 de agosto de 2020, o Fundo adquiriu a fração imobiliária de 3,83% do empreendimento original do Ribeirão Shopping, localizado em Ribeirão Preto, no Estado de São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 25.800, com pagamento à vista naquela data.

Em 14 de outubro de 2020, o Fundo assinou instrumento vinculante para a aquisição de fração imobiliária de 20% do empreendimento original, além de 20% da Expansão VII, 5,84% da Expansão Academia e 13,14% da Expansão VIII. O Fundo passou a ter, após essa segunda aquisição, participação de 21% da ABL total do empreendimento original e expansões em que figura como empreendedor, que representa aproximadamente 22% de retorno do resultado imobiliário gerado por essa área.

A transação foi concluída em 14 de outubro de 2020, quando o Fundo celebrou a escritura pública de aquisição e efetuou o pagamento à vista de R\$ 150.679, já considerando a correção por CDI. O Ribeirão Shopping é administrado pela Multiplan.

**v. Shopping Granja Vianna**

Inaugurado em novembro de 2010, o Shopping Granja Vianna possui 30.376 m<sup>2</sup> de ABL e está localizado na região metropolitana de São Paulo. O shopping é administrado pela Saphyr Shopping Centers desde dezembro de 2017.

O Fundo adquiriu a participação no Granja Vianna em duas transações distintas. A primeira delas ocorreu em dezembro de 2017, quando o Fundo adquiriu a participação de 12,5% do shopping através da compra de ações preferenciais resgatáveis da SPE Xangai Participações S.A., que posteriormente foram convertidas em fração imobiliária correspondente a 12,5% do shopping Granja Vianna, pelo valor de R\$ 32.000.

A segunda transação ocorreu em 7 de agosto de 2019, quando o Fundo adquiriu 36,5% do Shopping Granja Vianna pelo montante de R\$ 108.694, sendo R\$ 69.856 à vista e R\$ 38.838 através da assunção de obrigações decorrentes da securitização de créditos imobiliários (ver Nota Explicativa nº 9(ii)). A aquisição se deu através da compra das ações de uma empresa que detinha ações da SPE Xangai Participações S.A., que posteriormente passou por uma reestruturação societária e o Fundo passou a deter a fração imobiliária do shopping diretamente. Após as duas transações, o Fundo passou a ter 49% da fração imobiliária do Shopping Granja Vianna. O total da transação, incluindo a primeira e a segunda, foi de R\$ 140.694

**vi. Minas Shopping**

No dia 3 de julho de 2019, o Fundo adquiriu a fração imobiliária de 19,1393% do Minas Shopping ao preço de R\$ 137.100, pago ainda dentro do mesmo mês.

O Minas Shopping, localiza-se na Avenida Cristiano Machado. O shopping conta com área bruta locável de 45.836 m<sup>2</sup>. O Minas Shopping é administrado pela AD Shopping.

**vii. Villa Romana Shopping**

No dia 9 de outubro de 2019, o Fundo adquiriu 30% da fração imobiliária do Villa Romana Shopping, localizado na capital de Santa Catarina. O valor total da aquisição foi de R\$ 110.250, com pagamento à vista naquela mesma data. O shopping possui 21.871 m<sup>2</sup> de área bruta locável. A administração do Villa Romana Shopping passou a ser realizada pela Lumine.

**viii. Ilha Plaza Shopping**

O Ilha Plaza fica na Ilha do Governador, bairro da cidade do Rio de Janeiro apresenta 21.933 m<sup>2</sup> de ABL. Em setembro de 2019, ele passou a ser administrado pela Soul Malls.

**ix. Shopping Pátio Belém**

O Pátio Belém, localizado no bairro de Batista Campos, no centro da cidade. O shopping tem 21.692 m<sup>2</sup> de área bruta locável e 58.344 m<sup>2</sup> de área bruta comercial, e é administrado pela AD Shopping Center.

No dia 20 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu 7,79% da fração imobiliária do Shopping Pátio Belém. A transação se deu através de exercício de direito de preferência, devido à participação

original que o Fundo possuía no shopping. O valor total da aquisição foi de R\$ 32.076, com pagamento à vista nessa data. Com essa aquisição, o Fundo que possuía 13,6% do Shopping Pátio Belém, passará a ter 21,4% de participação no referido ativo.

**x. Shopping Paralela**

Localizado em Salvador (BA), o Shopping Paralela é um shopping regional com 40.192 m<sup>2</sup> de ABL. Em dezembro de 2017, a administração passou a ser realizada pela Saphyr Shopping Centers.

**xi. Shopping Tacaruna**

Localizado no Recife (PE), o Shopping Tacaruna apresenta 49.870 m<sup>2</sup> de ABL. Ele é administrado pela Tmall.

**xii. Shopping ABC**

O Shopping ABC é localizado na cidade de Santo André, que faz parte da região do ABC paulista na Grande São Paulo. O shopping possui 45.592 m<sup>2</sup> de área bruta locável.

No dia 5 de fevereiro de 2020, o Fundo adquiriu 7,32% da fração imobiliária do Shopping ABC pelo valor total de R\$ 52.000, com pagamento à vista naquela data.

**xiii. West Shopping**

O West Shopping é um shopping regional localizado na principal via comercial de Campo Grande. O shopping tem ABL de 44.234 m<sup>2</sup> e é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão.

**xiv. Shopping Crystal**

O Shopping Crystal tem 15.140 m<sup>2</sup> de ABL e está localizado no Batel, o bairro de Curitiba. O shopping é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão.

**xv. Center Shopping Rio**

O Center Shopping Rio é um shopping de pequeno porte, com 17.191 m<sup>2</sup> de ABL, estrategicamente localizado na zona oeste da cidade do Rio de Janeiro. O shopping é administrado pela Argo Desenvolvimento e Gestão.

**xvi. North Shopping Maracanaú e Shopping Boulevard**

No dia 27 de setembro de 2021, o Fundo adquiriu em uma operação conjunta quatro shoppings, sendo: 100% da fração imobiliária do North Shopping Maracanaú, localizado em Fortaleza – CE; 49% da fração imobiliária do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho – RO; 40% da fração imobiliária do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro – RJ; e 21,4995% da fração imobiliária do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá – MT. O valor final da transação foi de R\$ 659.500, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, relacionado à performance futura dos empreendimentos. Os recursos para a conclusão da transação foram

obtidos através da 7ª emissão de cotas, no valor de R\$ 363.800, além de uma operação estruturada de securitização, no valor de R\$ 395.700, com vencimento em 15 anos, corrigida por IPCA + 6,25 % ao ano e três anos de carência de amortização de principal. Além da quitação da transação, a captação em conjunto com a securitização resultou em uma adição de disponibilidades no Fundo de R\$ 100.000.

Localizado em Fortaleza (CE), o North Shopping Maracanaú é um shopping de pequeno porte com 19.992 m<sup>2</sup> de ABL. O shopping é administrado pela Ancar Invanhoe Shopping Centers.

Localizado no Rio de Janeiro (RJ), o Shopping Boulevard é um shopping de médio porte com 29.145 m<sup>2</sup> de ABL. O shopping é administrado pela Ancar Invanhoe Shopping Centers.

A participação adquirida do Porto Velho Shopping e Pantanal Shopping foi realizada via aquisição de ações de companhias fechadas, conforme descrito na Nota Explicativa nº 10.

## 8.2 – Movimentação dos investimentos em propriedades para investimento

As movimentações dos valores das propriedades para investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 estão demonstradas na tabela abaixo:

Discriminações dos imóveis	(%) Participação do Fundo	Valor de mercado em 31/12/2020	Aquisições	Ajustes ao valor justo	Custos incrementais	Valor de mercado em 31/12/2021	% s/ PL
(i) Prudenshopping	100,00%	299.900	-	11.980	1.020	312.900	15,25%
(ii) Shopping Praia Costa	97,16%	244.083	-	(13.854)	11.284	241.513	11,77%
(iii) Shopping Iguatemi Fortaleza	15,00%	222.360	-	9.743	982	233.085	11,36%
(iv) Shopping Ribeirão (*)	21,00%	179.318	-	(476)	1.065	179.907	8,77%
(v) Granja Viana	49,00%	157.780	-	(4.795)	238	153.223	7,47%
(vi) Shopping Minas	19,14%	144.893	-	(88)	2.189	146.994	7,17%
(vii) Villa Romana Shopping	30,00%	111.180	-	2.763	1.077	115.020	5,61%
(viii) Ilha Plaza Shopping	34,40%	108.291	-	(1.398)	125	107.018	5,22%
(ix) Shopping Pátio Belém	21,40%	74.937	-	10.163	17	85.117	4,15%
(x) Shopping Paralela	11,00%	64.108	-	(2.815)	109	61.402	2,99%
(xi) Shopping Tacaruna	10,00%	64.890	-	(2.639)	159	62.410	3,04%
(xii) Shopping ABC	7,32%	51.504	-	(1.550)	320	50.274	2,45%
(xiii) West Shopping	7,50%	39.300	-	695	77	40.072	1,95%
(xiv) Shopping Crystal Plaza	17,50%	16.800	-	(1.593)	-	15.207	0,74%
(xv) Center Shopping Rio	7,50%	14.985	-	(672)	19	14.332	0,70%
(xvi) North Shopping Maracanaú	100,00%	-	156.010	(10.610)	3.900	149.300	7,28%
(xvi) Shopping Boulevard	40,00%	-	123.037	(16.428)	5.872	112.481	5,48%
<b>Total</b>		<b>1.794.329</b>	<b>279.047</b>	<b>(21.574)</b>	<b>28.453</b>	<b>2.080.255</b>	<b>101,42%</b>

(\*) Participação considerando a participação do Fundo no empreendimento original e nas expansões em que figura como empreendedor.

**Vinci Shopping Centers Fundo de  
Investimento Imobiliário - FII**  
Demonstrações financeiras  
em 31 de dezembro de 2021

As movimentações dos valores das propriedades para investimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 estão demonstradas na tabela abaixo:

Discriminações dos imóveis	(%) Participação do Fundo	Valor de mercado em 31/12/2019	Aquisições	Ajustes ao valor justo	Custos incrementais	Valor de mercado em 31/12/2020	% s/ PL
(i) Prudenshopping	100,00%	293.700	-	766	5.434	299.900	17,62%
(ii) Shopping Praia Costa	97,16%	-	194.023	38.685	11.375	244.083	14,34%
(iii) Shopping Iguatemi Fortaleza	15,00%	232.470	-	(10.623)	513	222.360	13,06%
(iv) Shopping Ribeirão (*)	21,00%	-	176.479	(2.189)	5.028	179.318	10,54%
(v) Granja Viana	49,00%	166.894	-	(9.497)	383	157.780	9,27%
(vi) Shopping Minas	19,14%	151.009	-	(7.633)	1.517	144.893	8,51%
(vii) Villa Romana Shopping	30,00%	116.850	-	(8.441)	2.771	111.180	6,53%
(viii) Ilha Plaza Shopping	34,40%	115.550	-	(7.842)	583	108.291	6,36%
(ix) Shopping Pátio Belém	21,40%	49.862	32.076	(8.035)	1.034	74.937	4,40%
(x) Shopping Paralela	11,00%	67.980	-	(3.959)	87	64.108	3,77%
(xi) Shopping Tacaruna	10,00%	69.990	-	(5.247)	147	64.890	3,81%
(xii) Shopping ABC	7,32%	-	52.000	(1.920)	1.424	51.504	3,03%
(xiii) West Shopping	7,50%	41.790	-	(2.511)	21	39.300	2,31%
(xiv) Shopping Crystal Plaza	17,50%	17.938	-	(1.155)	18	16.800	0,99%
(xv) Center Shopping Rio	7,50%	15.750	-	(829)	64	14.985	0,88%
<b>Total</b>		<b>1.339.782</b>	<b>454.578</b>	<b>(30.430)</b>	<b>30.399</b>	<b>1.794.329</b>	<b>105,43%</b>

(\*) Participação considerando a participação do Fundo no empreendimento original e nas expansões em que figura como empreendedor.

### 8.3. Determinação do valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento foram avaliadas pela CB Richard-Ellis (“CBRE”), que emitiu laudos de avaliação para a data-base de 31 de dezembro de 2021, aprovadas pelo Administrador. As avaliações foram elaboradas baseadas nos dados disponíveis no mercado e em informações obtidas em contato com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Para a consecução do objetivo, observou-se o que preceitua a NBR. 14.653 (Parte 1 a 4) da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Cada propriedade de investimento possui uma configuração de variáveis que é inerente a ela e única. No caso da avaliação das propriedades, tendo em vista a finalidade e a natureza do empreendimento avaliado, sua situação geossocioeconômica e a disponibilidade de dados seguros, o avaliador optou pela avaliação do método da capitalização de renda, através do fluxo de caixa descontado para a avaliação do valor justo dos empreendimentos imobiliários.

Em 31 dezembro de 2021, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Shopping	Cidade	UF	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período de análise
i. Prudenshopping	Presidente Prudente	SP	9,50%	8,00%	10 anos
ii. Shopping Praia Costa	Vila Velha	ES	10,00%	8,50%	10 anos
iii. Shopping Iguatemi Fortaleza	Fortaleza	CE	9,50%	7,75%	10 anos
iv. Shopping Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	9,25%	7,75%	10 anos
v. Granja Viana	Cotia	SP	9,75%	8,50%	10 anos
vi. Shopping Minas	Minas Gerais	MG	9,25%	7,75%	10 anos
vii. Villa Romana Shopping	Florianópolis	SC	9,50%	8,00%	10 anos
viii. Ilha Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	9,50%	7,75%	10 anos
ix. Shopping Pátio Belém	Belém	PA	9,50%	8,00%	10 anos
x. Shopping Paralela	Salvador	BA	9,50%	8,00%	10 anos
xi. Shopping Tacaruna	Recife	PE	9,50%	8,00%	10 anos
xii. Shopping ABC	Santo André	SP	9,25%	7,75%	10 anos
xiii. West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	9,25%	7,75%	10 anos
xiv. Shopping Crystal Plaza	Curitiba	PR	10,50%	8,50%	10 anos
xv. Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	9,75%	8,50%	10 anos
xvi. North Shopping Maracanã	Fortaleza	CE	9,50%	8,00%	10 anos
xvii. Shopping Boulevard	Rio de Janeiro	RJ	10,00%	8,50%	10 anos

Em 31 de dezembro de 2020, as principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Shopping	Cidade	UF	Taxa de desconto	Taxa de capitalização	Período de análise
i. Prudenshopping	Presidente Prudente	SP	9,50%	8,00%	10 anos
ii. Shopping Praia Costa	Vila Velha	ES	10,00%	8,00%	10 anos
iii. Shopping Iguatemi Fortaleza	Fortaleza	CE	9,00%	7,25%	10 anos
iv. Shopping Ribeirão	Ribeirão Preto	SP	8,75%	7,25%	10 anos
v. Granja Viana	Cotia	SP	9,25%	8,00%	10 anos
vi. Shopping Minas	Minas Gerais	MG	8,75%	7,25%	10 anos
vii. Villa Romana Shopping	Florianópolis	SC	9,00%	7,75%	10 anos
viii. Ilha Plaza Shopping	Rio de Janeiro	RJ	9,00%	7,25%	10 anos
ix. Shopping Pátio Belém	Belém	PA	9,25%	7,75%	10 anos
x. Shopping Paralela	Salvador	BA	9,00%	7,50%	10 anos
xi. Shopping Tacaruna	Recife	PE	9,00%	7,50%	10 anos
xii. Shopping ABC	Santo André	SP	8,75%	7,25%	10 anos
xiii. West Shopping	Rio de Janeiro	RJ	9,00%	7,25%	10 anos
xiv. Shopping Crystal Plaza	Curitiba	PR	10,00%	8,00%	10 anos
xv. Center Shopping Rio	Rio de Janeiro	RJ	9,00%	7,75%	10 anos

## 9. Obrigações por aquisições de imóveis

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, as obrigações de imóveis a pagar são compostas conforme abaixo:

Obrigações por aquisições de imóveis	31/12/2021			31/12/2020		
	Curto prazo	Longo prazo	Total	Curto prazo	Longo prazo	Total
i. Shopping Praia da Costa	27.982	27.982	55.964	26.796	53.592	80.388
ii. Granja Viana	478	37.839	38.317	989	37.520	38.509
iii. Paralela, West e Center	3.801	19.125	22.926	1.730	22.777	24.507
iv. Ilha Plaza e Pátio Belém	2.846	11.293	14.139	2.133	13.452	15.585
v. Shopping Tacaruna	-	4.708	4.708	-	4.510	4.510
Outras obrigações a pagar	-	539	539	-	540	540
vi. Ancar Invanhoe	-	412.950	412.950	-	-	-
<b>Total das obrigações por aquisição de imóveis</b>	<b>35.107</b>	<b>514.436</b>	<b>549.543</b>	<b>31.648</b>	<b>132.391</b>	<b>164.039</b>

### i. Obrigações por aquisições (Shopping Praia da Costa)

Conforme indicado na Nota Explicativa nº 8, a aquisição do Shopping Praia da Costa foi realizada em quatro parcelas, sendo a primeira paga à vista no valor de R\$ 114.023 e o saldo remanescente no montante de R\$ 80.000 será liquidado na forma de três parcelas anuais corrigidas por 100% do CDI.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2021	31/12/2020
Saldo Inicial	80.388	-
Obrigações assumidas da aquisição	-	80.000
Despesas financeiras do exercício	3.025	388
Pagamentos realizados	(27.449)	-
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>55.964</b>	<b>80.388</b>

## ii. Obrigação por aquisição (Granja Vianna)

Conforme indicado na Nota Explicativa nº 8.1, por ocasião da aquisição de participação no Shopping Granja Vianna, o Fundo assumiu a obrigação referente à operação de securitização de créditos imobiliários, totalizando R\$ 38.838. Tal operação tem vencimento em 2033 e sobre a qual incidem juros de CDI + 1,85% ao ano.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2021	31/12/2020
Saldo Inicial	38.509	38.683
Despesas financeiras do exercício	2.240	1.856
Pagamentos realizados	(2.432)	(2.030)
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>38.317</b>	<b>38.509</b>

## iii. Obrigação por aquisição (Paralela, West e Center)

As aquisições dos shoppings Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio ocorreram em setembro de 2015, sendo seu pagamento em parte realizado à vista e saldo remanescente em 162 parcelas mensais e sucessivas, com o primeiro pagamento em 15 de dezembro de 2015 e o último em 15 de maio de 2029, no valor original de R\$ 72.600. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão (Contrato de Cessão CRI Habitasec) à Habitasec Securitizadora S.A. (“Habitasec”) para emissão do CRI da 53ª série da 1ª Emissão da Habitasec (“CRI Habitasec”) que foi registrado para negociação e liquidação na Cetip S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”).

O CRI Habitasec apresenta taxa efetiva de juros de 9,85% ao ano e é atualizado mensalmente, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com a taxa referencial (TR), divulgada pelo Banco Central do Brasil. O saldo devedor do CRI Habitasec, em 31 de dezembro de 2021, era de R\$ 22.926 (R\$ 24.507 em 31 de dezembro de 2020).

Para assegurar o pagamento do CRI Habitasec, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, no Contrato de Cessão CRI Habitasec, foram celebrados os instrumentos de garantias descritos no referido contrato que contemplam cessão fiduciária dos recebíveis do Fundo e alienação fiduciária dos imóveis.

Abaixo apresentamos as movimentações ocorridas nas obrigações por aquisições de participação dos Shoppings Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio para 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

Todas as despesas do CRI Ápice e do CRI Habitasec, incluindo quaisquer tributos, referente a emissão e a respectiva transferência da CCI, tais como taxa de registro na B3 S.A, despesas de custódia e honorários da instituição custodiante, são despesas do Fundo.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2021	31/12/2020
Saldo Inicial	24.507	25.814
Despesas financeiras do exercício	2.320	2.386
Pagamentos realizados	(3.901)	(3.693)
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>22.926</b>	<b>24.507</b>

#### iv. Obrigações por aquisição (Ilha Plaza e Pátio Belém)

Os shoppings Ilha Plaza e Pátio Belém foram adquiridos pelo Fundo em fevereiro de 2014, sendo parte do seu pagamento realizado à vista e o saldo remanescente em 145 parcelas mensais e sucessivas com o primeiro pagamento em 11 de março de 2015 e o último em 11 de março de 2027, no valor original de R\$ 132.000. As parcelas a prazo devidas pelo Fundo foram cedidas pelo vendedor através de contrato de cessão (Contrato de Cessão CRI Ápice) à Ápice Securitizadora S.A. para emissão do CRI da 14ª série da 1ª Emissão da Ápice (“CRI Ápice”), que foi registrado para negociação e liquidação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (antiga Cetip S.A.).

O saldo devedor do CRI Ápice em 31 de dezembro de 2021 era de R\$ 14.139 (R\$ 15.585 em 31 de dezembro de 2020).

O CRI Ápice apresenta taxa efetiva de juros de 9,40% ao ano, atualizado mensalmente, nos termos do art. 46 da Lei nº 10.931/04, de acordo com a taxa referencial (TR), divulgada pelo Banco Central do Brasil.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2021	31/12/2020
Saldo Inicial	15.585	16.769
Despesas financeiras do exercício	1.351	1.472
Pagamentos realizados	(2.797)	(2.656)
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>14.139</b>	<b>15.585</b>

#### v. Obrigações por aquisições (Shopping Tacaruna)

Em 19 de setembro de 2018, o Fundo adquiriu 16,67% de participação no Shopping Tacaruna, no valor total de R\$ 81.600, que ocorreu através da compra direta de fração imobiliária do imóvel, como também mediante a aquisição de debêntures permutáveis em participação direta do imóvel. Sobre o valor da operação, o montante de R\$ 4.080 (equivalente a 5% do valor total) foi retido até que as pendências para regularização imobiliária referente à aquisição fossem concluídas. Dado que as pendências não haviam sido regularizadas até o encerramento do exercício, em 31 de dezembro de 2021, o saldo a pagar pelo Fundo era de R\$ 4.708 (2020 - R\$ 4.510), já refletindo a respectiva atualização financeira.

#### vi. Obrigação por aquisição (Ancar Ivanhoe)

Conforme indicado na Nota Explicativa nº 8, o Fundo adquiriu em uma operação conjunta com outros quatro shoppings, sendo eles: 40% da fração imobiliária do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro – RJ; 49% da fração imobiliária do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho – RO; 100% da fração imobiliária do North Shopping Maracanaú, localizado em Fortaleza – CE; e 21,4995% da fração imobiliária do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá – MT. O valor final da transação foi de R\$ 659.500, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, relacionado à performance futura dos empreendimentos. Os recursos para a conclusão da transação foram obtidos através da 7ª emissão de cotas, no valor de R\$ 363.800, além de uma operação estruturada de securitização, no valor de R\$ 395.700, com vencimento em 15 anos, corrigida por IPCA + 6,25 % ao ano e três anos de carência de amortização de principal.

Obrigações por securitização de recebíveis	31/12/2021
Saldo Inicial	-
Obrigações assumidas da aquisição	395.700
Despesas financeiras do exercício	20.926
Pagamentos realizados	(3.676)
<b>Saldo final do exercício</b>	<b>412.950</b>

#### vii. Obrigação por aquisição (Prudenshopping)

Por ocasião da aquisição do Prudenshopping, o Fundo assumiu dívida no montante R\$ 15.000, que possuía prazo para pagamento até o dia 8 de abril 2020, atualizado pela taxa de juros base da economia – SELIC.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo liquidou essa obrigação.

### 10. Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2021, as ações de companhias fechadas integrantes na carteira do Fundo são representadas conforme abaixo:

Companhias fechadas	Quantidade de ações	Participação (%)	Aquisição	Custo incremental	Ajuste a valor justo	Valor 31/12/2021
Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A	6.230.690	100,00%	152.006	2.115	9.616	163.737
Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	173.113.912	100,00%	228.446	876	10.489	239.811
<b>Total:</b>			<b>380.452</b>	<b>2.991</b>	<b>20.105</b>	<b>403.548</b>

**Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A.:** sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 33, sala 701. A sociedade tem prazo de duração indeterminado. A sociedade tem por objeto investir no Pantanal Shopping. O capital social da sociedade é de R\$ 124.488, dividido em 5.238.551 ações ordinárias e 992.139 ações preferenciais totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detidas pelo Fundo.

A Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A. é proprietária da fração imobiliária de 21,4995% do shopping center denominado de Pantanal Shopping, que tem 45.717,84 m<sup>2</sup> de ABL, e está localizado na Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 3.300, Cuiabá – MT.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel está avaliado ao valor justo de R\$ 747.100, do qual a Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A. tem direito a R\$ 160.619, substanciado com o laudo de avaliação elaborado pela CBRE, elaborado pelo método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, sendo as principais premissas aplicadas:

- Período de fluxo: 10 anos
- Taxa de capitalização (*Cap Rate*): 8,0% ao ano
- Taxa de desconto: 9,50% ao ano

Para a determinação do valor justo do Pantanal Shopping, foi considerado o valor justo das propriedades para investimentos, acrescidos dos ativos monetários e deduzidos dos passivos

monetários apurados no balanço social da Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, totalizando o valor justo em R\$ 163.737.

**Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.:** sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 33, sala 701. A sociedade tem prazo de duração indeterminado. A sociedade tem por objeto investir no Porto Velho Shopping. O capital social da sociedade é de R\$ 173.114, dividido em 173.113.912 cotas de participação totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, integralmente detido pelo Fundo.

A Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. é proprietária da fração imobiliária de 49% do shopping center denominado de Porto Velho Shopping, que tem 43.859,66 m<sup>2</sup> de ABL, e está localizado na Avenida Prefeito Chilikito Erse, nº 3288, Porto Velho – RO.

Em 31 de dezembro de 2021, o imóvel está avaliado ao valor justo de R\$ 483.900, do qual a Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. tem direito a R\$ 237.111, substanciado com o laudo de avaliação elaborado pela CBRE, elaborado pelo método de capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, sendo as principais premissas aplicadas:

- Período de fluxo: 10 anos
- Taxa de capitalização (*Cap Rate*): 8,00% ao ano
- Taxa de desconto: 9,50% ao ano

Para a determinação do valor justo do Porto Velho Shopping, foi considerado o valor justo das propriedades para investimentos, acrescidos dos ativos monetários e deduzidos dos passivos monetários apurados no balanço social da Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. em 31 de dezembro de 2021, totalizando o valor justo em R\$ 239.811.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo recebeu o montante de R\$ 8.359 referente ao recebimento de dividendos de companhias fechadas.

## **11. Gerenciamento de Risco**

### **Riscos**

Não obstante a diligência da Administração e da Gestão em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administração, a gestão e o consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os fatores de risco, a seguir identificados, representam os principais fatores de risco do Fundo, não sendo, portanto, uma lista exaustiva dos fatores de risco que os cotistas estão sujeitos. Outros riscos e incertezas podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro e afetar resultados do Fundo.

A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

### ***Risco do investimento em shopping center***

O Fundo tem por objeto o investimento em shoppings center. Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos shopping centers. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultantes do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas. A eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área onde cada shopping center está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de shopping centers, no Brasil, é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis. Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para a tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária a sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Não obstante, a administração dos shoppings centers poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos shopping Centers ou dos rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

### ***Risco sistêmico e do setor imobiliário***

O preço dos imóveis, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer uma das referidas condições e fatores.

### ***Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo***

O investimento nas cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar

negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou ao arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os imóveis e os ativos imobiliários, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, poderão ser aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de tais Imóveis e/ou ativos imobiliários da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

#### ***Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel***

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, e a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer um de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, entre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, a eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e as condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

#### ***Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação***

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

## **12. Patrimônio líquido**

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 17.696.234 cotas, totalmente integralizadas, cujo valor patrimonial unitário é de R\$ 115,91 (em 31 de dezembro de 2020 – 14.270.995 cotas com valor unitário de R\$ 119,26).

### 13. Emissões, integralizações e subscrições de cota

Em comunicado ao mercado, realizado em 28 de janeiro de 2020, foi divulgado o resultado final de alocação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 6ª emissão do Fundo, sendo inscritas e integralizadas 3.944.125 novas cotas, totalizando um montante de R\$ 480.000.

Em comunicado ao mercado, realizado em 1º de outubro de 2021, foi divulgado o resultado final de alocação da oferta pública de distribuição primária de cotas da 7ª emissão do Fundo, sendo inscritas e integralizadas 3.425.239 novas cotas, totalizando um montante de R\$ 363.726.

#### Resgate de cotas

Não é permitido o resgate de cotas.

#### Negociação das cotas

O Fundo possui cotas negociadas no mercado secundário, cujo código de negociação na B3 S.A. é VISC11, sendo a última negociação ocorrida no período findo em 31 de dezembro de 2021, no valor de R\$ 103,48 (R\$ 115,74 em 31 de dezembro de 2020).

VISC11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento	
	2021	2020
Janeiro	116,80	137,03
Fevereiro	114,50	126,87
Março	110,33	98,20
Abril	112,00	98,15
Mai	109,11	99,60
Junho	107,00	103,36
Julho	111,80	103,15
Agosto	102,00	109,00
Setembro	102,60	109,65
Outubro	100,10	109,81
Novembro	95,50	114,55
Dezembro	103,48	115,74

## 14. Distribuição de rendimentos

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes.

	Cálculo dos rendimentos a distribuir	
	2021	2020
	Ano	Ano
Resultado contábil ajustado pelos efeitos de caixas acumulados de períodos anteriores (saldo inicial)	8.960	10.169
<b>Lucro líquido contábil</b>	<b>78.445</b>	<b>26.389</b>
Ajustes para eliminação de efeitos não-caixa		
Ajustes de receita:		
<i>Fair value</i> sobre propriedades de investimentos	21.574	-
<i>Fair value</i> sobre ações de companhias fechadas	(20.105)	30.430
Receita financeira de TVM não realizada	434	65
Ajuste de valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário	681	2.912
Receita financeira realizada de períodos anteriores	-	220
Outras receitas / (despesas)	(1.346)	-
Receitas imobiliárias recebidas (a receber) de períodos anteriores	(4.727)	(4.079)
Ajustes de despesas:		
Despesas não pagas no período	2.170	1.308
Despesas pagas referente a períodos anteriores	(1.308)	(1.650)
Despesas de juros incorridas	30.101	6.057
Despesas de juros pagas	(10.207)	(4.668)
<b>Lucro líquido contábil do período ajustado por efeito não-caixa</b>	<b>95.712</b>	<b>56.984</b>
Valor distribuído	(86.512)	(58.193)
<b>Resultado acumulado não distribuído</b>	<b>18.160</b>	<b>8.960</b>
Valores a distribuir aprovados pela Administração	(14.334)	(7.855)
<b>Resultado acumulado ajustado pelos valores a distribuir</b>	<b>3.826</b>	<b>1.105</b>
(%) do lucro líquido ajustado por efeito não caixa distribuído ou a distribuir	97,2%	101,9%

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo divulgou distribuição de rendimentos de R\$ 92.991, tendo efetivamente pago R\$ 86.512, sendo R\$ 7.855 referente ao exercício anterior e R\$ 78.657 referente ao período corrente, remanescendo R\$ 14.334 a pagar nessa data. Os valores distribuídos correspondem ao lucro líquido ajustado pelos efeitos não-

caixa não distribuído de exercícios anteriores, além do resultado caixa gerado no período corrente. (No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo distribuiu R\$ 58.093).

## 15. Taxa de administração

Em 31 de dezembro de 2021, a taxa de administração vigente era fixa e anual, equivalente a o percentual progressivo, conforme tabela abaixo, sobre o valor de mercado da cota do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15 mensais, acrescida de valor adicional mensal de R\$ 50 pela prestação de serviços de gestão e escrituração de cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

<b>Valor contábil do patrimônio líquido ou valor de mercado do Fundo</b>	<b>Taxa de administração</b>
Até o valor de R\$ 1.000.000,00.	1,35% ao ano
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000,00 até R\$ 2.000.000,00.	1,20% ao ano
Sobre o valor que exceder R\$ 2.000.000,00.	1,05% ao ano

Dado o impacto da pandemia da COVID-19 no segmento de shopping centers, buscando minimizar os efeitos da crise para seus investidores, a Administradora decidiu, voluntariamente, reverter, em benefício do Fundo, parcela da taxa de gestão, pelo período de 12 (doze) meses a contar de julho de 2020, de forma que, no referido período, o montante correspondente a 33% (trinta e três por cento) da remuneração a que a Administradora faz jus será revertida em favor do Fundo, recebendo assim somente o valor correspondente a 67% (sessenta e sete por cento) da taxa de gestão no referido período. Tal reversão em benefício do Fundo ocorreu entre os meses de julho de 2020 (inclusive) e junho de 2021 (inclusive), em regime caixa e, a partir de julho de 2021, tal reversão deixou de ser realizada.

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao administrador, ao gestor, ao custodiante e ao escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao administrador, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Pela prestação dos serviços de gestão, o gestor faz jus a uma remuneração correspondente à diferença entre a taxa de administração e a remuneração devida ao administrador e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, foram apropriadas as taxas conforme abaixo:

<b>Descrições dos serviços</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Taxa de administração	1.280	1.207
Taxa de gestão	16.803	14.480
	<b>18.083</b>	<b>15.687</b>

## 16. Despesas administrativas

Foram contabilizadas as seguintes despesas administrativas do Fundo nos exercícios de 2021 e 2020, conforme quadro abaixo:

Descrições dos encargos	31/12/2021		31/12/2020	
	Valores	% PL médio	Valores	% PL médio
Despesas com taxa de administração e gestão	(18.083)	1,01%	(15.687)	0,94%
Consultorias e assessorias	(2.101)	0,12%	(802)	0,05%
Despesas de auditoria e custódia	(467)	0,03%	(298)	0,02%
Serviços de escrituração de cotas	(172)	0,01%	(763)	0,05%
Despesas com estruturação de securitizações de recebíveis	(151)	0,01%	(146)	0,01%
Outras receitas/despesas operacionais	(84)	0,00%	(81)	0,00%
Despesas com taxa de fiscalização CVM	(68)	0,00%	(51)	0,00%
Correspondências e relatórios	(13)	0,00%	(13)	0,00%
	<b>(21.139)</b>	<b>1,18%</b>	<b>(17.841)</b>	<b>1,07%</b>

Os percentuais da tabela acima foram calculados com base no patrimônio líquido médio de 31 de dezembro de 2021, no valor de R\$ 1.785.804, determinados com base na média diária do valor do patrimônio líquido do Fundo (R\$ 1.671.424 em 31 de dezembro de 2020).

## 17. Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apurada considerando os resultados do exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi positiva em 4,39% (2020: positiva em 1,58%).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apurado considerando o rendimento distribuído no exercício sobre o patrimônio líquido médio do exercício, foi de 5,21%. (2020: 4,18%)

## 18. Tributação

### Da carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário que estão sujeitos a IR.

Aplica-se-á à carteira do Fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em imóveis, em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do Fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do Fundo.

### **Dos cotistas do Fundo**

Como regra geral, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, exceto nas seguintes hipóteses:

(i) isenção de IR para pessoas físicas: os rendimentos pagos a pessoas físicas que tenham percentual inferior a 10% da totalidade de cotas do fundo, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, 50 cotistas, são isentos de imposto de renda na fonte.

(ii) imposto de 15% de IR sobre estrangeiros não localizados em paraíso fiscal: os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (CVM), que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraísos fiscais, estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

## **19. Partes relacionadas**

### **Taxa de administração**

No exercício foram incorridas despesas referentes à taxa de administração, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 15.

## **20. Custódia e tesouraria**

A custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo é exercida diretamente pela administradora, a qual presta ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

## **21. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

## **22. Divulgação de informações**

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim na CVM.

## **23. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o art. 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurado no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível das seguintes hierarquias de mensuração pelo valor justo:

**Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados

adotados pelo mercado em que está disponível e confia o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

**Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no art. 7º da Instrução CVM 516/11.

Abaixo apresentamos os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020:

Ativo	31 de dezembro de 2021			31 de dezembro de 2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Cotas de Fundo de Investimentos	-	57.446	-	-	10.993	-
Cotas de Fundos Imobiliários	47.288	-	-	49.503	-	-
Ações de companhia fechadas	-	-	403.548	-	-	-
Propriedades para investimentos	-	-	2.080.255	-	-	1.794.329
<b>Total</b>	<b>47.288</b>	<b>57.446</b>	<b>2.483.803</b>	<b>40.503</b>	<b>10.993</b>	<b>1.794.329</b>

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 4, as cotas de fundo de investimento não listadas na B3 são consideradas como caixa e equivalente de caixa.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não ocorreram mudanças nos níveis de mensuração do valor justo para os ativos apresentados na tabela acima.

As variações do valor justo ocorridas para os ativos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, estão apresentadas conforme Notas Explicativas nºs 4, 5, 8 e 10.

## 24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

## 25. Alterações estatutárias e assembleias de cotistas

Em 7 de maio de 2021, na Assembleia Geral Ordinária de cotistas, a integralidade dos cotistas presentes, aprovaram, sem quaisquer restrições, as demonstrações financeiras do fundo, as notas explicativas e o parecer do auditor independente, todos relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

## 26. Eventos subsequentes

Em 7 de março de 2022, o Fundo concluiu a aquisição de parcela adicional equivalente a 1,5995% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, no estado do Mato Grosso.

Em 16 de março de 2022, foi deliberada, através de Assembleia Geral Extraordinária, a dissolução e liquidação da Porto Velho Shopping 1 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. e da Via Shopping Empreendimentos e Participações S.A. com cessão de direitos e obrigações para o Fundo.

\* \* \*

Danilo Christóforo Barbieri  
Diretor Responsável

Robson Christian H. dos Reis  
CRC 1SP214011-O