

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

Vinci Shopping Centers FII – Fundo de
Investimento Imobiliário (VISCI11)

Anexo I - Material de Apoio

13 de Março de 2020



Disclaimer

O presente material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor”), na qualidade de gestora do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), para fins de disponibilização, aos cotistas do Fundo, das informações necessárias ao exercício informado do direito de voto no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária convocada com a finalidade de deliberar sobre (i) a potencial aquisição de até a totalidade das cotas de emissão do IPS PB – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“FII IPS PB”), também administrado pelo BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administrador”) e gerido pelo Gestor; e (ii) o aumento do capital autorizado do Fundo constante de seu Regulamento.

Recomenda-se ao Cotista a leitura de todos os documentos disponibilizados na página do Administrador na rede mundial de computadores a respeito das deliberações a serem tomadas na Assembleia, no seguinte endereço:
<https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers&lang=pt>

Índice

1. Introdução
2. Aquisição de cotas do FII IPS PB
 - 2.1. Sumário Executivo
 - 2.2. Contexto Histórico
 - 2.3. A Transação
3. Aumento do Capital Autorizado

1. Introdução

Introdução

- No dia 18/02/2020, atendendo ao pedido da gestora Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci Partners”) do fundo Vinci Shopping Centers FII – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo” ou “VISC”), a administradora BRL Trust S.A. (“BRL Trust”) convocou uma assembleia extraordinária de cotistas (“Assembleia”) para deliberar as seguintes matérias:
 - a aquisição de até a totalidade das cotas de emissão do IPS PB – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 21.917.235/0001-12 (“FII IPS PB”), administrado pelo Administrador e gerido pela VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75 (“Gestor”), de modo que o Fundo venha a deter, indiretamente, a participação adicional de até: (i) 33% do Shopping Paralela, localizado na Cidade de Salvador, Bahia; (ii) 22,5% do West Shopping, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro; (iii) 52,5% do Shopping Crystal, localizado na Cidade de Curitiba, Paraná; e (iv) 22,5% do Center Shopping Rio, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro; pelo valor equivalente a até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), a ser reduzido (1) pelo montante correspondente ao saldo dos compromissos de venda e compra relacionados aos Shopping Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio; e (2) pelo valor da taxa de pré-pagamento devida na hipótese de pagamento antecipado das obrigações descritas no item 1, acima (“Preço”);
 - Alteração do item 15.7. do Regulamento do Fundo, de modo a aumentar o Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento) dos atuais R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) para o montante de R\$ 7.500.000.000,00 (sete bilhões e quinhentos milhões de reais); e
 - Autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia
- A Assembleia realizar-se-á no dia 13 de março de 2020¹
- As matérias devem ser aprovadas por maioria de cotistas que representem pelo menos 25% das Cotas do Fundo.

¹ observada a possibilidade de postergações e/ou reconvocações.

Introdução

- Os cotistas que quiserem participar da assembleia poderão fazer da seguinte forma:
 - **Presencialmente**, comparecendo no dia 13 de março de 2020 às 10:00 no seguinte endereço: Rua Iguatemi, nº 192, Itaim Bibi, CEP 01451-010, São Paulo, Estado de São Paulo
 - Por meio de **procuração convencional** cuja minuta foi disponibilizada pelo Administrador do Fundo juntamente com o Edital de Convocação e pode ser encontrada no website do Administrador no seguinte endereço :
<https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers>
 - Por meio de **procuração concedida por acesso eletrônico**, que será disponibilizada por um escritório de advocacia exclusivamente para Cotistas pessoas físicas. Para tanto, será encaminhado por e-mail o link da página do escritório para que o Cotista, caso deseje, possa se identificar e fornecer as instruções de voto para que seja representado na referida assembleia por tal escritório
 - Por **manifestação de voto** enviada ao Administrador por meio físico ou por meio de correio eletrônico para o endereço fii@brtrust.com.br, conforme documento constante do website do Administrador no seguinte endereço:
<https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers>

- A presente apresentação visa fornecer informações complementares para auxiliar a tomada de decisão dos cotistas do Fundo

2. Aquisição de cotas do FII IPS PB

2.1. Sumário Executivo

Sumário Executivo

1. O VISC celebrou acordo (sujeito à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária) com o cotista exclusivo do fundo IPS PB – Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“FII IPS PB”) para aquisição de até 100% das cotas do fundo. A transação foi realizada em conjunto com outro fundo investidor (“Coinvestidor”) que poderá adquirir pelo menos 25% das cotas do FII IPS PB.

2. O IPS PB FII possui como únicos ativos as participações nos seguintes shoppings:

- 33,0% no Shopping Paralela em Salvador, BA
- 22,5% no West Shopping no Rio de Janeiro, RJ
- 52,5% no Shopping Crystal Plaza em Curitiba, PR
- 22,5% no Center Shopping Rio no Rio de Janeiro, RJ



3. A transação se configura como potencial conflito de interesses nos termos da legislação vigente em função de ambos os fundos (VISC e o FII IPS PB), serem geridos pela Vinci Partners e administrados pela BRL Trust. Vale esclarecer que a negociação foi realizada diretamente entre a Vinci Partners e o Coinvestidor com o cotista do FII IPS PB, que não são partes relacionadas entre si, portanto a negociação em si foi realizada por entidades que tomam decisões de forma independente e sem qualquer vínculo societário ou organizacional.

Sumário Executivo

4. A Vinci Partners poderá ser elegível a receber taxa de performance a ser paga pelo vendedor. No intuito de gerar total alinhamento com os cotistas do VISC e eliminar quaisquer dúvidas sobre o conflito de interesse no processo, a Vinci Partners se compromete a, caso a AGE aprove a transação, reverter 100% dos eventuais valores recebidos a título de taxa de performance relativa a participação adquirida pelo VISC para os cotistas do Fundo na forma de desconto equivalente na taxa de gestão.
5. A transação envolverá a aquisição de cotas de um FII (FII IPS PB), que também é administrado pela BRL Trust. Pelo fato de a aquisição ser no nível das cotas do FII e não dos ativos imobiliários, gera-se uma economia em razão dos reduzidos custos de transação envolvidos. Caso o VISC concretize a transação, **não haverá cobrança** de taxa de gestão pela Vinci Partners no FII IPS PB para o VISC11 e qualquer eventual taxa de administração paga à BRL pelo IPS PB referente a participação do VISC11 no FII IPS PB, será descontada da taxa de gestão do VISC cobrada pela Vinci Partners, de forma a **não gerar** custo adicional aos cotistas atuais em decorrência da transação.
6. Portanto, na visão do Gestor, a transação deve ser avaliada sob a ótica se é um bom investimento para o VISC adquirir as cotas do IPS PB FII e, com isso, adquirir indiretamente participações nos ativos detidos pelo IPS PB FII, nos quais o VISC atualmente já tem participações fruto de acordo de investimento celebrado em 2015.

Sumário Executivo

7. Na visão da Vinci Partners, a transação é benéfica para o VISC pelos seguintes aspectos:

- **Cap rate de entrada atrativo**, estimado em 8,6% para os 12 meses seguintes a conclusão da transação estimada para ocorrer em 30 de junho de 2020
- O valor de aquisição indireta do portfólio sem dívida é de R\$ 400 milhões, o que é 7,1% abaixo do valor de laudo de avaliação dos ativos emitidos em 31/12/2019, sendo que as cotas do VISC encerraram o dia 17/02/2020 com 8,4% de ágio em relação ao seu valor patrimonial, portanto se o ágio fosse igualmente distribuído entre os ativos do Fundo, o preço de aquisição das cotas do IPS PB FII se daria com um **desconto total implícito de aproximadamente 14,3%** para o valor de mercado do fundo nesta data.
- O VISC passará a ter percentuais de **participação mais relevantes nos ativos**, inclusive controle de um dos shoppings.
- Baixo risco de execução e baixo custo de diligência, uma vez que os ativos já compõem a carteira do VISC e suas respectivas diligências se mantêm atualizadas.

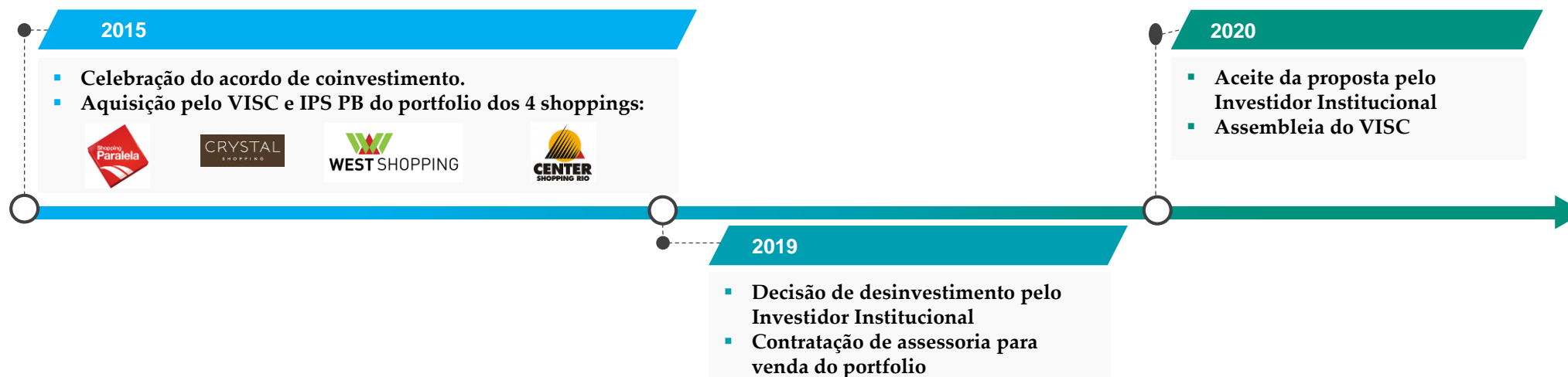


2. Aquisição de cotas do FII IPS PB

2.2. Contexto Histórico

Contexto Histórico

- Em 2015, antes do IPO do VISC, o Fundo celebrou acordo de coinvestimento com um investidor institucional estrangeiro (“Investidor Institucional”) para a compra em conjunto de um portfólio composto pelo Shopping Paralela, West Shopping, Shopping Crystal e Center Shopping Rio, detidos pela brMalls, de forma alavancada.
- O investimento realizado pelo investidor institucional se deu por meio de um fundo imobiliário exclusivo denominado IPS PB FII - Fundo de Investimento Imobiliário.
- O FII IPS PB é administrado pela BRL Trust e gerido pela Vinci Real Estate, sendo que determinadas decisões, incluindo investimento e desinvestimento são feitas exclusivamente pelo Investidor Institucional.
- Em 2019, o Investidor Institucional decidiu desinvestir do IPS PB e contratou um assessor exclusivo para auxiliar no processo de venda.



2. Aquisição de cotas do FII IPS PB

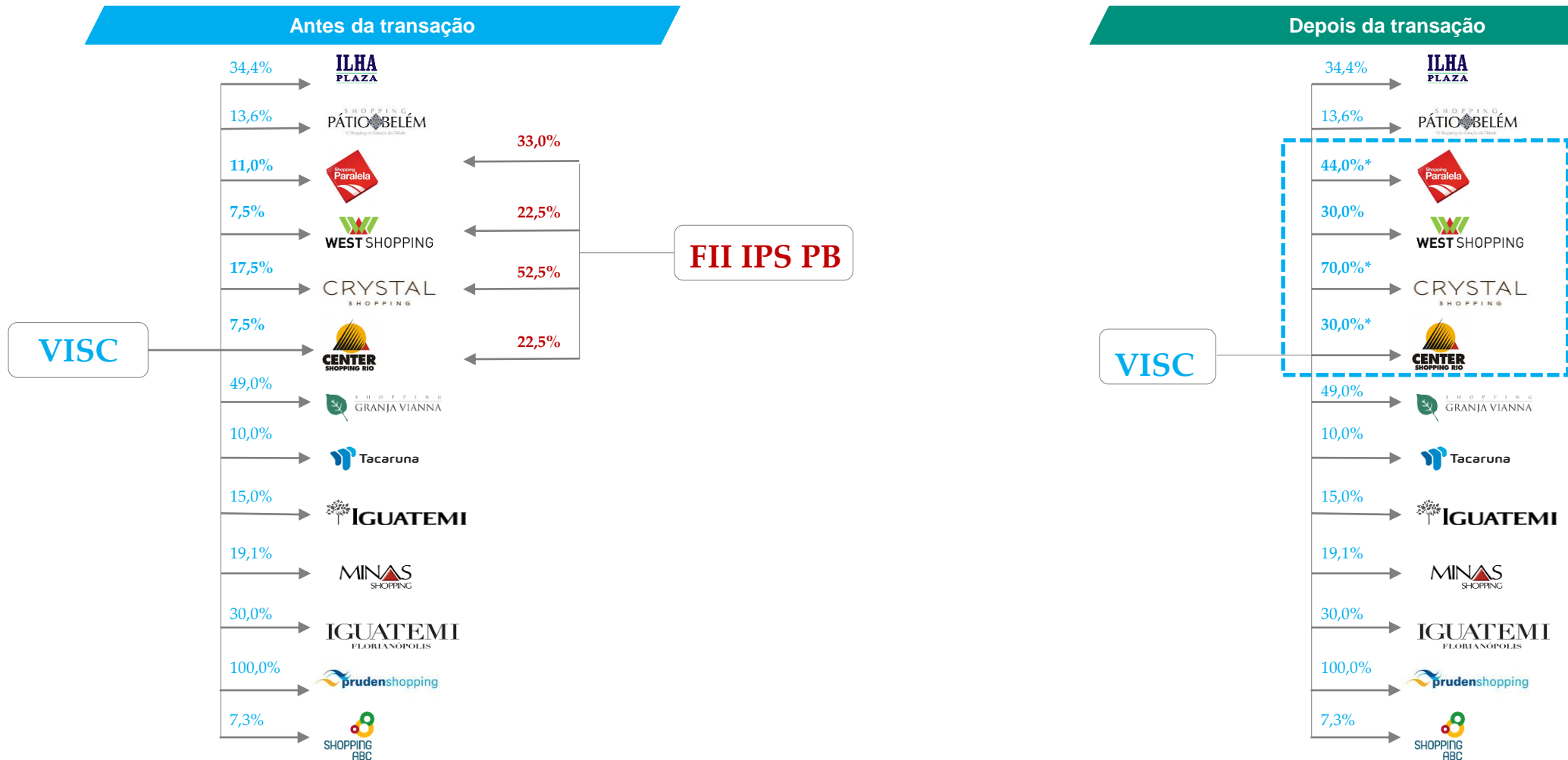
2.3. A Transação

A Transação

- A Vinci celebrou um acordo (sujeito à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária) para aquisição de até 100% das cotas do IPS PB nas seguintes condições:
 - Valor da transação: R\$ 400.000.000,00, líquido das obrigações de pagamento a prazo existentes no FII IPS PB em relação à aquisição dos ativos do fundo e de multa de pré-pagamento destas obrigações.
 - As obrigações a pagar das aquisições originais dos imóveis podem ser antecipadas a qualquer tempo.
 - Forma de pagamento:
 - Pagamento de R\$ 60.000.000,00 de sinal imediatamente após aprovado o conflito de interesse na Assembleia.
 - Parcela de preço remanescente deverá ser pago até 31/07/2020 ou mediante à captação de um valor mínimo de R\$ 140 milhões, o que ocorrer primeiro.
 - A transação não é sujeita nem a direito de preferência nem a aprovação pelo CADE.

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas – 13/03/2020

Transação



* Assume a aquisição de 100% das cotas do IPS PB FII, sendo que 75% da participação desses shoppings se dará de forma indireta através do FII IPS PB

Resumo Shoppings

Portfólio IPS PB



- ✓ Inaugurado em 2009
- ✓ Administrado pela Saphyr, que possui portfólio de mais de 10 shoppings no Brasil
- ✓ Público consumidor: A/B
- ✓ ABL: 40.191 m²
- ✓ 270 lojas, com 7 âncoras e 6 salas de cinema
- ✓ Localizado na Av. Paralela (entre o centro e o aeroporto), área de expansão de Salvador, na Bahia



- ✓ Inaugurado em 1996
- ✓ Administrado pela Argo
- ✓ Público consumidor: A/B
- ✓ ABL: 15.125 m²
- ✓ 97 lojas, com 2 âncoras e 5 salas de cinema
- ✓ Localizado no Batel, bairro com maior renda per capita de Curitiba, em uma área densamente povoada perto do centro



- ✓ Inaugurado em 1997
- ✓ Administrado pela Argo, que possui portfólio de mais de 18 shoppings no Brasil
- ✓ Público consumidor: B/C
- ✓ ABL: 42.391 m²
- ✓ 166 lojas, com 8 âncoras e 5 salas de cinema
- ✓ Localizado em Campo Grande, bairro mais populoso da Zona Oeste do Rio de Janeiro



- ✓ Inaugurado em 2001
- ✓ Administrado pela Argo
- ✓ Público consumidor: A/B/C
- ✓ ABL: 17.191 m²
- ✓ 101 lojas, com 3 âncoras e 4 salas de cinema
- ✓ Localizado em uma área popular da Zona Oeste do Rio de Janeiro, no tradicional bairro de Jacarepaguá

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas – 13/03/2020

Resumo Shoppings

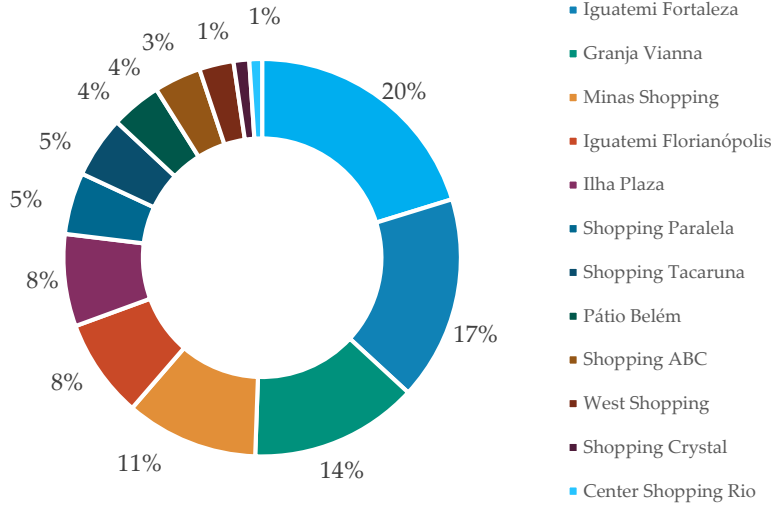
Portfolio FII IPS PB



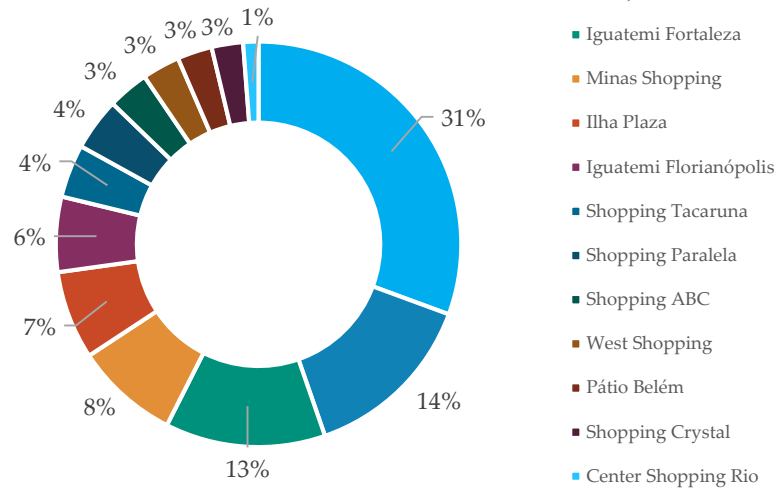
Diversificação do Fundo (VISC)

Situação Atual

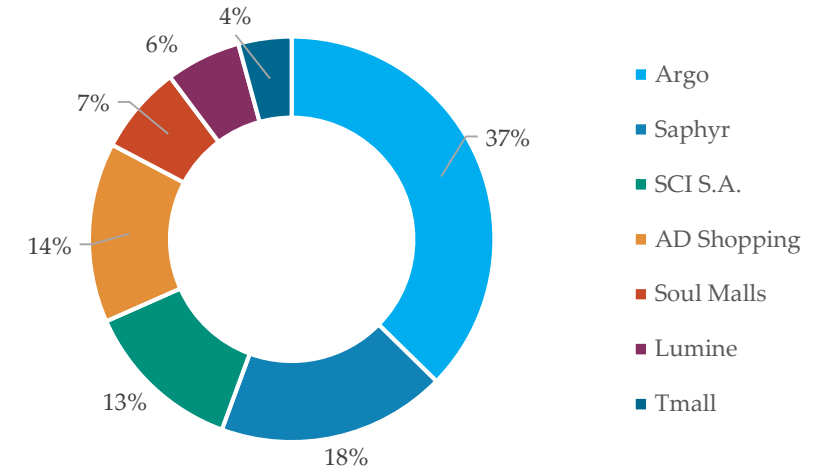
Por Ativo (%NOI Próprio)



Por Ativo (%ABL Próprio)



Por Administradora (% ABL Próprio)

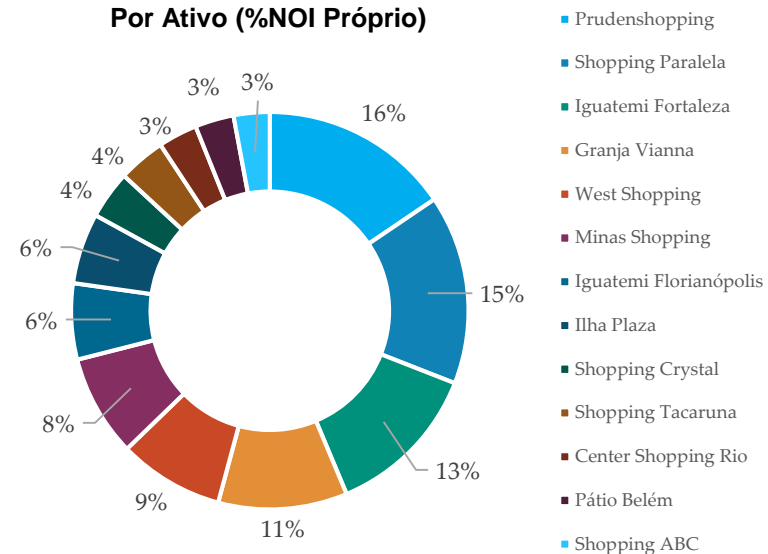


Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas – 09/03/2020

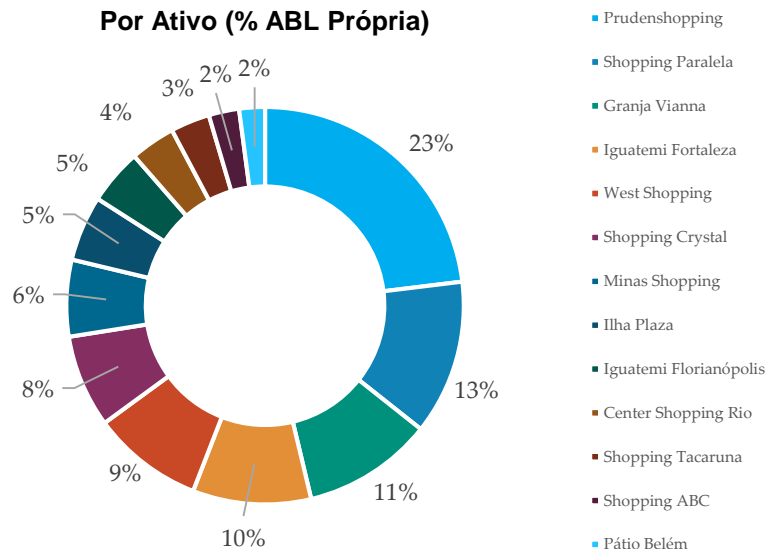
Diversificação do Fundo (VISC)

Após transação

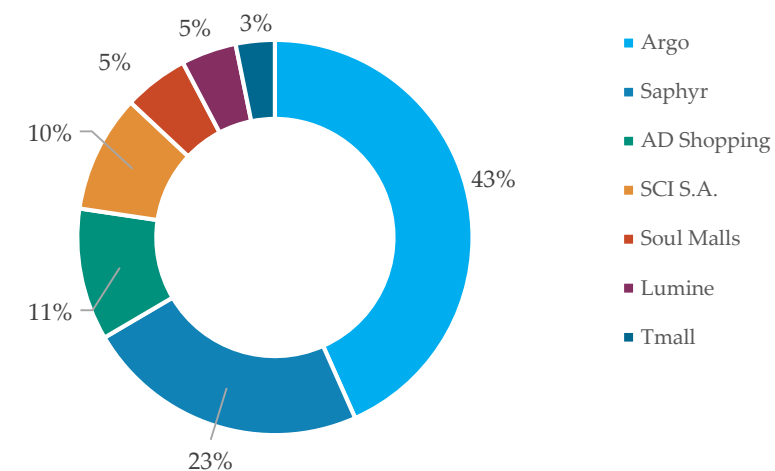
Por Ativo (%NOI Próprio)



Por Ativo (% ABL Própria)



Por Administradora (% ABL Próprio)



Shopping Paralela: 5% 15%

West Shopping: 3% 9%

Shopping Crystal: 1% 4%

Center Shopping Rio: 1% 3%

Shopping Paralela: 4% 13%

West Shopping: 3% 9%

Shopping Crystal: 3% 8%

Center Shopping Rio: 1% 4%

Argo: 37% 43%

Saphyr: 18% 23%

3. Aumento do Capital Autorizado

Aumento do Capital Autorizado

- Devido ao crescimento da indústria de fundos imobiliários, em especial os fundos de shoppings centers, visamos aumentar o capital autorizado do fundo, de modo a ganhar agilidade e flexibilidade em futuras novas emissões, tendo como objetivo aproveitar momentos oportunos de mercado para levantar capital e realizar aquisições.
- A Assembleia tem como segunda matéria a deliberação para alteração do item 15.7. do Regulamento do Fundo, de modo a aumentar o Capital Autorizado dos atuais R\$ 2.000.000.000,00 para o montante de R\$ 7.500.000.000,00.
- O aumento de capital autorizado não altera o direito de preferência dos cotistas do Fundo de exercer direito de preferência em futuras novas emissões.



Rio de Janeiro

55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22431-002

São Paulo

55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar Jardim Paulistano - 01452-000

Recife

55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51110-160

Nova York

1 646 559 8000
535 Madison Avenue, 37th Floor
10022