



# **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas**

**Vinci Shopping Centers FII – Fundo de  
Investimento Imobiliário (VISC11)**

**Anexo II - Perguntas e Respostas**

13 de Março de 2020

## Perguntas e Respostas

### Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

13 de Março de 2020

#### **Disclaimer**

O presente material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Gestor” ou “Vinci Partners”), na qualidade de gestora do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo” ou “VISC”), 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” ou “BRL Trust”) 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>

## Perguntas e Respostas

### Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

13 de Março de 2020

#### Informações Gerais

##### Ordem do dia

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administrador”), na qualidade de administradora do **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25 (“Fundo”), em conformidade com o art. 24 e respectivos subitens do regulamento do Fundo (“Regulamento”), convida os Cotistas do Fundo para se reunirem na assembleia geral extraordinária, a ser realizada às 10:00 horas do dia 13 de março de 2020, na Rua Iguatemi, nº 192, Itaim Bibi, CEP 01451-010, São Paulo, Estado de São Paulo (“Assembleia”), a fim de deliberar sobre as seguintes matérias constantes da Ordem do Dia:

- a) tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472, 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 montante 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”);
- b) 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
- c) 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.

## **Perguntas e Respostas**

### **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas**

13 de Março de 2020

#### **Índice**

- 1) **Por que está sendo convocada assembleia extraordinária do Vinci Shopping Centers FII (VISC)?**
- 2) **Quais as matérias que serão deliberadas em assembleia?**
- 3) **Qual o quórum de aprovação das referidas matérias?**
- 4) **Por que a transação de compra das cotas do FII IPS PB depende de aprovação de potencial conflito de interesse em assembleia?**
- 5) **O Investidor Institucional atual cotista exclusivo do FII IPS PB que negociou a venda para o VISC tem alguma relação com a Vinci Partners ou BRL Trust?**
- 6) **A Vinci Partners ou a BRL Trust receberão alguma remuneração pela venda das cotas do Investidor Institucional?**
- 7) **O Investidor do VISC terá um pagamento de taxa de administração aumentado em função do investimento do Fundo no FII IPS PB?**
- 8) **Quais os termos da transação envolvendo as cotas do FII IPS PB?**
- 9) **Quais as condições negociadas com o Coinvestidor?**
- 10) **Por que a transação faz sentido para o VISC?**
- 11) **Quais os benefícios de adquirir as cotas do IPS PB e não os ativos diretamente?**
- 12) **O IPS PB tem obrigações a pagar relacionadas as aquisições originais dos imóveis de sua carteira. A que se referem essas obrigações e o que será feito com essa dívida?**
- 13) **Como o Cotista faz para votar na assembleia?**
- 14) **O Fundo dispõe de recursos para realizar a transação?**

## **Perguntas e Respostas**

### **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas**

**13 de Março de 2020**

#### **Esclarecendo Dúvidas**

**1) Por que está sendo convocada assembleia extraordinária do Vinci Shopping Centers FII (VISC)?**

R: O Fundo celebrou acordo (sujeito à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária) para aquisição de até 100% de cotas do FII IPS PB e, em função de o referido fundo ser gerido pela Vinci Partners e administrado pela BRL Trust, a aquisição é considerada um potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação vigente e, portanto, demanda aprovação em assembleia.

**2) Quais as matérias que serão deliberadas em assembleia?**

R: As matérias englobam dois temas, além prever autorização para o Gestor e Administrador praticarem todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias que forem aprovadas. Os temas são os seguintes:

a) a aquisição de até a totalidade das cotas de emissão do FII IPS PB, de modo que o VISC venha a deter, de forma indireta, participações adicionais em 4 shoppings em relação aos quais o VISC já detém participações diretamente. As aquisições indiretas que serão realizadas, caso a transação seja aprovada, são de até:

- (i) 33% do Shopping Paralela, localizado na Cidade de Salvador, Bahia (“Shopping Paralela”);
- (ii) 22,5% do West Shopping, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro (“West Shopping”);
- (iii) 52,5% do Shopping Crystal, localizado na Cidade de Curitiba, Paraná (“Shopping Crystal”); e
- (iv) 22,5% do Center Shopping Rio, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro (“Center Shopping Rio”).

b) alteração do item 15.7. do Regulamento do Fundo, de modo a aumentar o Capital Autorizado (conforme definido em seu 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);

**3) Qual o quórum de aprovação das referidas matérias?**

R: As matérias demandam aprovação prévia da maioria de Cotistas que representem, no mínimo, 25% das Cotas emitidas pelo Fundo.

## Perguntas e Respostas

### Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

13 de Março de 2020

- 4) **Por que a transação de compra das cotas do FII IPS PB depende de aprovação de potencial conflito de interesse em assembleia?**

R: Como ambos os fundos, VISC (comprador) e FII IPS PB (objeto da compra), são geridos pela Vinci Partners e administrados pela BRL Trust, isto configura-se matéria de potencial conflito de interesses e, portanto, sujeita à aprovação prévia de Assembleia Geral de Cotistas.

- 5) **O Investidor Institucional atual cotista exclusivo do FII IPS PB que negociou a venda para o VISC tem alguma relação com a Vinci Partners ou BRL Trust?**

R: Não. Além disso, a decisão de venda foi discricionária do próprio Investidor Institucional, sem qualquer interferência da Vinci Partners ou da BRL Trust.

- 6) **A Vinci Partners ou a BRL Trust receberão alguma remuneração pela venda das cotas do Investidor Institucional?**

R: **Não.** A Vinci Partners poderá ser elegível a receber taxa de performance a ser paga pelo vendedor, mas, com o 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 à participação adquirida pelo VISC para os cotistas do Fundo na forma de desconto equivalente na taxa de gestão..

- 7) **O Investidor do VISC terá um pagamento de taxa de administração aumentado em função do investimento do Fundo no FII IPS PB?**

R: **Não.** 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.

- 8) **Quais os termos da transação envolvendo as cotas do FII IPS PB?**

R: A Vinci celebrou um acordo (sujeito à aprovação da Assembleia Geral Extraordinária) para aquisição de até 100% das cotas do FII IPS PB nas seguintes condições:

## **Perguntas e Respostas**

### **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas**

**13 de Março de 2020**

- Valor da transação: R\$ 400.000.000,00, líquido do valor das obrigações de pagamento a prazo existentes no fundo e de multa de pré-pagamento relacionadas a estas obrigações.
- As obrigações a pagar das aquisições originais dos imóveis que compõem o FII IPS PB podem ser antecipadas a qualquer tempo.
- Forma de pagamento:
  - Sinal de R\$ 60.000.000,00 devido imediatamente após aprovado o conflito de interesse na Assembleia.
  - A parcela de preço remanescente deverá ser paga até 31/07/2020 ou mediante a 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.

#### **9) Quais as condições negociadas com o Coinvestidor?**

R: O acordo de aquisição celebrado entre VISC e o coinvestidor é que, caso o potencial conflito de interesses seja aprovado em assembleia extraordinária de cotistas, o coinvestidor poderá adquirir 25% da transação nos mesmos termos que o VISC, inclusive no que diz respeito ao pagamento do sinal, ressalvado que:

- (i) Se, por qualquer motivo, uma das partes não puder concretizar a transação, a outra parte poderá realizar integralmente a transação.
- (ii) Caso o pagamento do sinal tenha sido efetuado e, por qualquer razão, uma das partes não disponha de recursos para concluir a transação, o sinal efetivamente pago será convertido em cotas do FII IPS PB na proporção dos valores pagos por cada uma das partes.

#### **10) Por que a transação faz sentido para o VISC?**

R: A transação está sendo realizada em termos atrativos, a um *cap rate* de entrada de 8,6% para os 12 meses seguintes a conclusão da transação, projetada para 30 de junho de 2019.

A expectativa da gestão é que a aquisição dos shoppings gere, em média, nos 12 meses seguintes ao da conclusão da transação, o equivalente a R\$ 0,20/cota ao mês.

## **Perguntas e Respostas**

### **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas**

**13 de Março de 2020**

O preço pago pelas cotas do FII IPS PB representa um valor 7,1% abaixo da soma dos valores de avaliação dos ativos, determinado por laudo realizado pela CBRE em 31/12/2019. Como o fundo negocia com um ágio de aproximadamente 8,4% para o valor da cota patrimonial, considerando que o ágio fosse distribuído igualmente entre os ativos do Fundo, o desconto implícito total seria de 14,3% para o valor de mercado do VISC.

Adicionalmente, o VISC passará a ter percentuais de participação mais relevantes nos ativos, inclusive controle de um dos shoppings.

Por fim, a transação tem baixo risco e custo de execução, pois não estará sujeita a direito de preferência e o custo de diligência é baixo, uma vez que os ativos a serem adquiridos indiretamente já compõem a carteira do VISC e suas respectivas diligências se mantêm atualizadas.

**11) Quais os benefícios de adquirir as cotas do FII IPS PB e não os ativos diretamente?**

R: O resultado financeiro e econômico para o VISC e seus cotistas da compra das cotas do FII IPS PB é maior que a compra direta dos ativos, pois a compra das cotas permite ao VISC implica em redução dos custos de transação envolvidos na operação. O custo de manutenção do FII IPS PB é baixo e qualquer despesa de taxa de administração e gestão deste fundo será integralmente abatida da taxa de gestão recebida pela Vinci Partners, não impactando o cotista atual do VISC.

**12) O IPS PB tem obrigações a pagar relacionadas às aquisições originais dos imóveis de sua carteira. A que se referem essas obrigações e o que será feito elas?**

R: Os imóveis Shopping Paralela, West Shopping e Center Shopping Rio foram adquiridos com pagamentos a prazo, que permanecem vigentes na presente data. O saldo das obrigações somadas é de cerca de R\$ 176 milhões, que são corrigidos a taxa de TR + 9,85% a.a. e tem vencimento final em maio de 2029. Estas obrigações podem ser quitadas a qualquer tempo mediante pagamento de uma multa de antecipação. Nos termos da transação negociada com o cotista vendedor das cotas do FII IPS PB (“Vendedor”), a multa de antecipação das obrigações que forem liquidadas dentro de 60 dias da conclusão da transação será reduzida do preço a ser pago ao Vendedor.

A intenção da Vinci Partners é que, caso o Fundo tenha recursos suficientes para quitação das obrigações, seja realizada a antecipação de grande parte das referidas obrigações permanecendo com um valor pouco representativo de obrigações após a conclusão da transação.



## **Perguntas e Respostas**

### **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas**

**13 de Março de 2020**

**13) Como o Cotista faz para votar na assembleia?**

R: 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](mailto:fii@brtrust.com.br), conforme documento constante do website do Administrador no seguinte endereço: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers>

**14) O Fundo dispõe de recursos para realizar a transação?**

R: Na data de convocação desta assembleia, o Fundo dispunha de recursos para realizar a transação, entretanto, o Fundo tem acordos assumidos de outras transações que comprometem a utilização de parte do capital disponível. Dessa forma, o pagamento do Sinal mencionado acima será efetuado com recursos próprios do Fundo ficando o pagamento da parcela remanescente sujeita a captação futura.

## Perguntas e Respostas

### Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas

13 de Março de 2020

#### Contato RI

[www.vincifii.com](http://www.vincifii.com)

ri@vincishopping.com.br

+55 21 2159 6225



Este material foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci RE”), tendo caráter meramente informativo e não foi objeto de auditoria específica. Este material foi preparado com base em informações pertencentes à Vinci RE e outras informações disponíveis ao público. As informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. A Vinci RE usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a

Vinci não se responsabiliza pelo teor dessas informações. A Vinci RE não garante as estimativas ou projeções quanto a eventos que possam ocorrer no futuro (incluindo projeções de receita, despesa, lucro líquido e desempenho de ações) contidas neste material. Os resultados reais podem variar das projeções e tais variações podem ser significativas. Nada aqui contido é, ou deve ser entendido como, uma promessa ou representação do passado ou do futuro. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A Vinci RE se exonera, expressamente, de toda e qualquer responsabilidade relacionada ou resultante da utilização deste material. Este material foi preparado exclusivamente para fins informativos e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta de compra ou venda de quaisquer valores mobiliários ou instrumentos financeiros relacionados. A Vinci RE não interpreta o conteúdo deste material como consultoria jurídica, contábil, fiscal ou de investimento ou como recomendação. Este material não pretende ser exaustivo ou conter todas as informações que a Vinci RE possa exigir ou ser exigida. Nenhum investimento, desinvestimento ou outras ações ou decisões financeiras devem se basear apenas nas informações contidas neste material.

**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 - Jd. 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  
780 Third Avenue, 25th Floor  
10017