

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Informações Essenciais – Oferta Primária de Cotas da 10ª (Décima) Emissão do VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas cotas da 10ª (décima) Emissão do VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“Fundo”, “Novas Cotas” e “Oferta” respectivamente) envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas perante o Fundo é ilimitada, nos termos do Regulamento, de forma que poderão ser chamados a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas. Para mais informações, veja Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliários encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto Definitivo
a.1) Quantidade Ofertada	Inicialmente, 6.067.962 Novas Cotas	Capa do Prospecto Definitivo
a.2) Preço Unitário	R\$ 115,36 ¹ ¹ Adicionalmente, os Investidores deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$ 2,11, totalizando o valor de R\$ 117,47 por Nova Cota	Capa do Prospecto Definitivo
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 700.000.096,32, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária	Capa do Prospecto Definitivo

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.4) Lote Suplementar	Não	N/A
a.5) Lote Adicional	Sim - Até 25%, correspondente a 1.516.990 Cotas do Lote Adicional	Capa do Prospecto Definitivo
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão	Capa do Prospecto Definitivo
Código de Negociação	VISC11	Capa do Prospecto Definitivo
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII CNPJ: 17.554.274/0001-25 Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto Definitivo
Administrador	Nome: BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 13.486.793/0001-42 Website: https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers	Capa e Seção 14.1 do Prospecto Definitivo
Gestor	Nome: Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. CNPJ: 13.838.015/0001-75 Website: https://www.vincifundolistados.com	Capa e Seção 14.1 do Prospecto Definitivo

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão destinados (i) ao investimento em empreendimentos imobiliários consistentes de shopping centers e/ou correlatos (“Imóveis”); (ii) ao investimento em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; (iii) ao investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme abaixo definido); ou, ainda; (iv) à otimização da estrutura de capital do Fundo.</p> <p>O disposto acima aplica-se tanto no caso de distribuição do Volume Inicial da Oferta quanto na hipótese de emissão das Cotas Adicionais ou em caso de Distribuição Parcial, tendo em vista não haver um Ativo Alvo específico pré-determinado a ser adquirido com os recursos decorrentes da Oferta.</p>	Seção 3 do Prospecto Definitivo

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	<p>Vinci Partners: Referência em investimentos alternativos no Brasil, com ações listadas na Nasdaqm a Vinci Partners é uma gestora independente com R\$ 65 bilhões de ativos sob gestão, em junho de 2023 atuando nos setores de Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Special Situations, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria.</p> <p>Vinci Real Estate: Possui 13 profissionais dedicados exclusivamente a gestão dos investimentos. Sendo os principais membros da equipe Leandro Bousquet, Ilan Nigri e Rodrigo Coelho, ambos sócios da Vinci Partners.</p>	Seção 16.1 do Prospecto Definitivo

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Administrador	O grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R\$ 187.634.000,00 distribuídos em 520 fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios. O Administrador possui uma carteira aproximada de 38.441.500.000,00 distribuídos em 116 fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos. A pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christófaro Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, sendo responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.	Seção 16.1 do Prospecto Definitivo

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Risco do Investimento em Shopping Centers: O Fundo investe em shoppings, portanto, o seu resultado depende da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos shopping center. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode causar prejuízos ao Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Risco de Mercado das Cotas do Fundo: Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
3. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário: O preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados aos imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, podendo, causar perdas aos Cotistas e ao Fundo.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: Investimento em fundos de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, pressupondo que a rentabilidade dependerá do resultado dos investimentos do Fundo, não garantido-se o sucesso na implementação da Política de Investimento ou qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: A rentabilidade poderá oscilar em caso de vacância dos imóveis, ou decisão judicial desfavorável ao Fundo caso os locatários questionem a validade de indenização pela rescisão do contrato ou a revisão do valor do aluguel.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas (a) são de classe única; (b) não são resgatáveis; (c) são nominativas escriturais; (d) conferem aos seus titulares direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; (e) não conferem aos seus titulares	Seção 2.2 do Prospecto Definitivo

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento		
	propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou fração ideal desses ativos.	
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado <input type="checkbox"/> Determinado	Seção 2.1 do Prospecto Definitivo
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto Definitivo

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto Definitivo
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência e o Direito de Sobras e Montante Adicional na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto Definitivo
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 8.581 Novas Cotas, equivalentes a R\$ 989.904,16, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto Definitivo
Como participar da oferta?	Os Cotistas poderão exercer o seu Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e os demais Investidores poderão celebrar Termo de Aceitação ou enviar sua ordem de investimento, junto ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, durante o Período de Subscrição, conforme definido no Prospecto Definitivo.	Seção 8.2 do Prospecto Definitivo
Como será feito o rateio?	Divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre os Investidores Não Institucionais e alocação discricionária pelo Coordenador Líder entre os Investidores Institucionais.	Seção 8.3 do Prospecto Definitivo
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder e Participantes Especiais informarão diretamente ao Investidor a quantidade de Novas Cotas.	Seção 5 e Seção 8.2 do Prospecto Definitivo
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores.	Seção 7.3 do Prospecto Definitivo

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS.	Seção 16.2 do Prospecto Definitivo
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administrador https://www.britrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers (neste <i>website</i>, selecionar o documento desejado);</p> <p>Gestor: https://www.vincifundoslistados.com (neste <i>website</i> clicar em “Nossos Fundos”, selecionar “VISC11”, depois clicar em “Ofertas” e, então, selecionar o documento desejado);</p> <p>Coordenador Líder www.xpi.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “10ª Emissão de Cotas do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, selecionar o documento desejado);</p> <p>CVM https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, selecionar o documento desejado);</p> <p>B3 www.b3.com.br (neste <i>website</i> acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, selecionar o documento desejado); e</p> <p>Fundos.NET Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.NET, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecionar o documento desejado).</p>	Seção 16.3 do Prospecto Definitivo
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Capa do Prospecto e Seção 14.2 do Prospecto Definitivo

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder.	Seção 2.1 do Prospecto Definitivo
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1 do Prospecto Definitivo
Qual o período de reservas?	De 04 de dezembro de 2023 até 14 de dezembro de 2023	Seção 2.1 do Prospecto Definitivo
Qual a data da fixação de preços?	-09 de novembro de 2023	Seção 2.1 do Prospecto Definitivo
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	15 de dezembro de 2023	Seção 5 do Prospecto Definitivo
Qual a data da liquidação da oferta?	21 de dezembro de 2023	Seção 5 do Prospecto Definitivo
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação	Seção 8.5 do Prospecto Definitivo
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação, a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, à divulgação de rendimentos <i>pro rata</i> e à obtenção de autorização da B3.	Seção 8.6 do Prospecto Definitivo