



Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

7ª EMISSÃO DE COTAS (ICVM 476) DO VINCI SHOPPING CENTERS FII

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 17.554.274/0001-25

Código ISIN nº BRVISCCTF005

Código de Negociação na B3: VISC11

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25 ("Fundo"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do artigo 41 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o *Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária de Cotas da 7ª (sétima) Emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII*, em processo de registro perante o competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade e Estado de São Paulo ("Ato do Administrador"), por meio do qual o Administrador, conforme recomendação da Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. ("Gestor"), aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 7ª (sétima) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), em série única ("7ª Emissão") a serem distribuídas com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita"), nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), e conforme a possibilidade prevista nos termos do item 15.7. do regulamento do Fundo ("Regulamento"), estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

As principais características da Oferta Restrita encontram-se descritas abaixo.

Colocação

A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços (incluindo as Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, caso emitidas), a ser coordenada pela **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade



Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

empresária limitada, 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 ("Coordenador Líder"), estando automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476.

O Coordenador Líder não fará jus ao recebimento de qualquer quantia em decorrência de sua participação na Oferta Restrita.

Público-alvo

A Oferta Restrita será destinada **exclusivamente** (i) a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Profissionais"), que sejam **Cotistas do Fundo** na data de início da Oferta Restrita, conforme identificada no cronograma abaixo, e, (ii) a **Ancar Ivanhoe** (conforme abaixo definida). Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos) não precisarão ter condição de Investidor Profissional.

Ancoragem

A Ancar Ivanhoe Shopping Centers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 18.861.074/0001-88, por si e pelas sociedades de seu grupo econômico ("Ancar Ivanhoe"), vendedora dos Ativos-Alvo (conforme abaixo definidos), comprometeu-se, nos termos do Memorando de Entendimentos (conforme definido abaixo), a realizar uma ancoragem vinculada à Oferta Restrita, integralizando Novas Cotas com créditos detidos pela Ancar Ivanhoe contra o Fundo, decorrentes da obrigação do Fundo de realizar o pagamento do preço de aquisição dos Ativos-Alvo.

Nos termos do Memorando de Entendimentos, a Ancar Ivanhoe se comprometeu a, em nenhum cenário, deter participação no Fundo superior a 25% (vinte e cinco por cento).

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 4.708.545 (quatro milhões, setecentas e oito mil, quinhentas e quarenta e cinco) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Valor da Nova Cota

Nos termos do item 15.7.2 do Regulamento, o preço de emissão das Novas Cotas será de R\$ 106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos) por Nova Cota ("Valor da Nova Cota"), definido aplicando-se um desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, considerando a média aritmética do preço de fechamento de suas cotas nos 15 (quinze) pregões anteriores à data de divulgação deste Fato Relevante, informado pela B3, nos termos do item 15.7.2 do Regulamento.

Tendo em vista que **não será devida qualquer taxa de distribuição primária** pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como pelos Investidores Profissionais, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, o valor a ser integralizado por Nova Cota será de R\$ 106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos).

Volume Total da Oferta

O valor total da emissão será de, inicialmente, até R\$ 500.000.393,55 (quinhentos milhões e trezentos e noventa e três reais e cinquenta e cinco centavos), considerando o Valor da Nova Cota, podendo ser (i) aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").

Novas Cotas Adicionais

O Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder e do Gestor, poderá optar acrescentar o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 941.709 (novecentas e quarenta e uma mil, setecentas e nove) Novas Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 100.000.078,71 (cem milhões e setenta e oito reais e setenta e um centavos) ("Novas Cotas Adicionais"). As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 3.295.979,00 (três milhões, duzentas e noventa e cinco mil, novecentas e setenta e nove) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), perfazendo o montante mínimo de R\$ 350.000.010,01 (trezentos e cinquenta milhões, dez reais e um centavo), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476 ("Distribuição

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400, os Investidores Profissionais e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definidos), que desejarem subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita, durante o Período de Distribuição da Oferta Restrita, terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (i) da integralidade do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional ou o Cotista já tiver efetuado o pagamento do Valor das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472 ("Investimentos Temporários"), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor Profissional ou o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Profissional ou o Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, sendo que, se o Investidor Profissional ou o Cotista tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Investidor Profissional ou o Cotista já tiver efetuado o pagamento do Valor das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.



Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Registro para Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, a autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição pelos Investidores Profissionais, sendo que as Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definido) não estão sujeitas a este prazo de restrição.

Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, ou o Investidor Profissional, receberá recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de Novas Cotas da 7ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários.

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor Profissional a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Investidor Profissional ou Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

Taxa de Distribuição Primária

Não será devida pelos Cotistas qualquer taxa de distribuição primária no âmbito do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como pelos demais investidores, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas.

Conforme mencionado acima, **o Coordenador Líder não fará jus ao recebimento de qualquer quantia em decorrência de sua participação na Oferta Restrita**. Os demais custos decorrentes da 7ª Emissão e da Oferta, os quais incluem: honorários de advogados externos, taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, e custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, serão arcados pelo Fundo.

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas do Fundo detentores de cotas do Fundo em 06 de agosto de 2021 e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência, nos termos do item 15.7.3 do Regulamento, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): **(i)** período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação deste Fato Relevante, conforme cronograma abaixo, nos termos da Instrução CVM nº 472 ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); **(ii)** posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: **posição de fechamento do dia 06 de agosto de 2021** ("Data Base"); e **(iii)** percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, exclusivamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, conforme procedimentos descritos neste Fato Relevante. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

Fator de Proporção do Direito de Preferência

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período do Direito de Preferência, equivalente a 0,32993810172, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Procedimento para Exercício do Direito de Preferência

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, sendo que:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência;
- (ii) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), conforme cronograma abaixo, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; e
- (iii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), conforme cronograma abaixo, junto a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas ("Escriturador"), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço:

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar

Itaim Bibi

São Paulo - SP

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Nos termos do Ato do Administrador, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a (i) outros Cotistas, total ou parcialmente, (ii) no ambiente do Escriturador e (iii) em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, (iv) a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, e até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, conforme cronograma abaixo, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da 7ª Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Preferência e início do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão objeto do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, abaixo descrito e, ainda, o novo fator de proporção para o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme abaixo indicado.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia e Escriturador, conforme o caso, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência, exclusivamente para outros Cotistas.



Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Direito de Subscrição de Sobras

Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência ("Sobras"), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras") equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do Período do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma abaixo.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (conforme abaixo definido) junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Direito de Subscrição de Montante Adicional

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Novas Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Subscrição de Sobras e que tenham assim declarado intenção de exercer o Direito de Subscrição do Montante Adicional, sendo certo que, caso seja verificado excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada Cotista ou cessionário do Direito de Preferência durante o período para exercício do Direito de Preferência e do período para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesses mesmos períodos.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Vinci Shopping Centers FII
Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data indicada no cronograma abaixo ("Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da 7ª Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ofertadas aos Investidores Profissionais durante a Oferta Restrita, inclusive as Novas Cotas Adicionais.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional

No exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, ou, conforme o caso, a quantidade de Novas Cotas a ser subscritas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Volume Total da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e o Cotista já tiver efetuado o pagamento Valor das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (b) de quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, sendo que, se o Cotista tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Investimentos Temporários, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o comunicado de encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Cronograma do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional

Segue abaixo um cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras:

#	Eventos	Data
1	• Divulgação do Ato do Administrador e deste Fato Relevante	03/08/2021
2	• Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	06/08/2021
3	• Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador • Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	11/08/2021
4	• Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	23/08/2021
5	• Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador • Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	24/08/2021
6	• Liquidação do Direito de Preferência	25/08/2021
7	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	26/08/2021

Vinci Shopping Centers FII Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

8	<ul style="list-style-type: none"> Início do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador 	27/08/2021
9	<ul style="list-style-type: none"> Encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 	01/09/2021
10	<ul style="list-style-type: none"> Encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador 	02/09/2021
11	<ul style="list-style-type: none"> Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional 	09/09/2021
12	<ul style="list-style-type: none"> Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional Início da Oferta Restrita 	10/09/2021

Oferta Restrita

Após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, as Novas Cotas remanescentes, inclusive em decorrência das Novas Cotas Adicionais, serão destinadas à colocação pública da Oferta Restrita junto (i) a Investidores Profissionais que sejam Cotistas do Fundo na data de início da Oferta Restrita, e, (ii) a Ancar Ivanhoe.

Período de Distribuição

As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Período de Distribuição").

Investimento Mínimo

Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional, tampouco no exercício no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, ou seja, pelo valor de R\$ 106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos) por Nova Cota, na data de liquidação do Direito de Preferência ou na data de liquidação do Direito



Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta Restrita, conforme o caso, observada a possibilidade de integralização, pela Ancar Ivanhoe, das Novas Cotas com créditos detidos contra o Fundo, nos termos previstos no item "Ancoragem" acima.

Destinação dos Recursos

Conforme divulgado por meio do fato relevante de 07 de julho de 2021, o Fundo celebrou memorando de entendimentos ("Memorando de Entendimentos") com a Ancar Ivanhoe para a potencial aquisição dos seguintes ativos: **(i) 21,4995% do Pantanal Shopping**, localizado na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso; **(ii) 49,0% do Porto Velho Shopping**, localizado na cidade de Porto Velho, estado de Rondônia; **(iii) 40,0% do Shopping Boulevard**, localizado na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro; e **(iv) 100% do North Shopping Maracanaú**, localizado na cidade de Maracanaú, estado do Ceará (em conjunto, "Ativos-Alvo").

Observada a política de investimento do Fundo estabelecida no Capítulo VI de seu Regulamento, os recursos líquidos provenientes da 7ª Emissão e da Oferta Restrita serão destinados à aquisição dos Ativos-Alvo, bem como para outras obrigações já assumidas referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

As aquisições acima mencionadas poderão se dar diretamente ou por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedade cujo propósito seja investimentos em Imóveis (conforme definido no Regulamento) ou em direitos reais sobre Imóveis, e totalizarão um investimento de aproximadamente R\$ 685.000.000,00, incluindo os custos de transação relacionados

O Fundo pretende realizar as aquisições acima mencionadas da seguinte forma: 40% (quarenta por cento) a 60% (sessenta por cento) por meio da Oferta Restrita e a parcela remanescente por meio de fontes alternativas de captação para cumprimento da destinação dos recursos aqui prevista.

Informações adicionais sobre os Ativos-Alvo, bem como sobre a estrutura e origem dos recursos poderão ser obtidas no [fato relevante](#) divulgado nesta data.

Devido à cláusula de confidencialidade prevista no memorando de entendimentos dos ativos listados acima, maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador e pelo Gestor, uma vez concluída a respectiva aquisição, conforme aplicável.

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Nos termos do §1º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472 e do Regulamento, poderão ser adquiridos pelo Fundo, Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Não obstante o acima previsto, destaca-se que a existência destas potenciais aquisições não representa uma garantia de que o Fundo efetivamente alocará recursos nos referidos ativos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, mas não se limitando, à conclusão satisfatória de auditoria dos ativos, renúncia ou não exercício do direito de preferência pelos coproprietários dos ativos, negociação dos instrumentos de aquisição, aprovação da aquisição junto ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, entre outros, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima. Dessa forma, caso não seja possível a aquisição, pelo Fundo, de qualquer dos ativos alvo acima indicados por qualquer razão, o Fundo utilizará os recursos líquidos provenientes da 7ª Emissão e da Oferta Restrita para a aquisição de outros ativos, na medida em que o Fundo identifique e negocie ativos imobiliários para integrar seu patrimônio, que obedeçam a política de investimento e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Gestor como mais vantajosas para o Fundo.

Uma vez concluída satisfatoriamente a auditoria dos ativos alvo, o Gestor e o Administrador do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra, sendo possível que o Fundo adquira, com recursos já existentes no caixa do Fundo, de forma parcelada, um ou mais dos ativos supramencionados, durante a realização da Oferta Restrita. Importante esclarecer que caso o Fundo venha a celebrar documentos definitivos visando a aquisição de um ou mais imóveis durante o Período de Distribuição, será divulgado Fato Relevante acerca de tal(is) aquisição(ões) e a Oferta Restrita manterá seu curso normal.

Expectativa de Rendimentos

Considerando os 3 (três) cenários da Oferta Restrita: (i) Cenário 1, no qual é considerada a Distribuição Parcial, (ii) Cenário 2, no qual é considerada a distribuição o Volume Total da Oferta e (iii) Cenário 3, no qual é considerada a distribuição do Volume Total da Oferta e das Novas Cotas Adicionais, foram projetados os seguintes rendimentos por Cota pelos próximos 5 (cinco) anos:

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Média 5 anos
Cenário 1	0,63	0,74	0,81	0,81	0,85	0,77
Cenário 2	0,64	0,74	0,81	0,81	0,85	0,77
Cenário 3	0,64	0,74	0,80	0,82	0,86	0,77

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Considerando o preço de emissão das Novas Cotas no valor de R\$ 106,19 (cento e seis reais e dezenove centavos), o rendimento por Cota em cada um dos cenários representa a seguinte rentabilidade (*yield*):

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Média 5 anos
Cenário 1	7,20%	8,40%	9,10%	9,20%	9,60%	8,70%
Cenário 2	7,20%	8,40%	9,10%	9,20%	9,70%	8,70%
Cenário 3	7,20%	8,40%	9,10%	9,20%	9,70%	8,70%

A EXPECTATIVA DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE FATO RELEVANTE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Posição Patrimonial do Fundo Depois da Oferta Restrita

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 7ª Emissão, será a seguinte:

	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta Restrita	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 7ª Emissão ^(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 7ª Emissão ^(*) (R\$)
Cenário 1	3.295.979	17.566.974	2.054.670.362,76	116,96
Cenário 2	4.708.545	18.979.540	2.204.670.746,30	116,16
Cenário 3	5.650.254	19.921.249	2.304.670.825,01	115,69

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de julho de 2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta Restrita nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Distribuição Parcial

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta e das Novas Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais alterações no valor patrimonial das Cotas ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas em 30 de julho de 2021, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta Restrita, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior àquele apontado na tabela acima.



Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da presente Oferta Restrita apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Informações Adicionais

Este Fato Relevante não deve, em qualquer circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Ao decidir investir nas Novas Cotas, os Cotistas e os Investidores Profissionais deverão realizar sua própria análise e avaliação da situação financeira do Fundo, de suas atividades e dos riscos decorrentes do investimento nas Novas Cotas.

A Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro de distribuição pública pela CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, e nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, não estando sujeita, portanto, à análise da prévia da CVM. A Oferta Restrita não será objeto de análise prévia pela CVM, pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA ou por qualquer entidade reguladora ou autorreguladora.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM FORTEMENTE QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO DAS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO SITE DO FUNDO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Para fins do disposto neste Fato Relevante, considerar-se-á(ão) “Dia(s) Útil(eis)” qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, quando não houver expediente na B3.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta Restrita, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3

Vinci Shopping Centers FII

Fato Relevante

03 DE AGOSTO DE 2021

(<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers&lang=pt>) e do Fundo (<http://www.vincishopping.com.br>).

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável. Informações adicionais poderão ser obtidas no Departamento de Relações com Investidores do Fundo, conforme informações de contato abaixo:

ri@vincishopping.com.br

João Gabriel Bandeira

+55 21 2159 6225

São Paulo, 03 de agosto de 2021.



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



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