MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

No valor de até

R$369.999.966,00

(trezentos e sessenta e nove milhões novecentos e noventa e nove mil e novecentos e sessenta e seis reais)

Vinci Shopping Centers FII

COORDENADOR LÍDER

xp investimentos

COORDENADORES CONTRATADOS

BRASIL PLURAL

GENIAL INVESTIMENTOS

guide INVESTIMENTOS

GESTOR

VINCI partners

ADMINISTRADOR

BRL TRUST INVESTIMENTOS

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

.01 Sobre o Fundo

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Histórico do Fundo

(Páginas 23 e 24 do Prospecto)

Vinci Shopping Centers FII

Fundo de gestão ativa da Vinci Partners no segmento de shopping centers

Início do Fundo

Com capital de sócios e clientes da Vinci, o fundo realizou a aquisição de 49% do Ilha Plaza e 13,6% do Pátio Belém.

ILHA PLAZA

SHOPPING PÁTIO BELÉM

2014

Co-Investimento e Novas Aquisições

O Fundo realizou um acordo de co-investimento com um investidor institucional internacional para a aquisição de 4 shoppings

Shopping Paralela

WEST SHOPPING

CENTER SHOPPING RIO

CRYSTAL SHOPPING

2015

Listagem do Fundo

O Fundo foi listado na B3 sob o código VISC11 após uma captação de R$230 milhões

[B]³ BRASIL BOLSA BALCÃO

Nova Aquisição

Aquisição de 12,5% do Shopping Granja Vianna

SHOPPING GRANJA VIANNA

2017

Fonte: Fundo

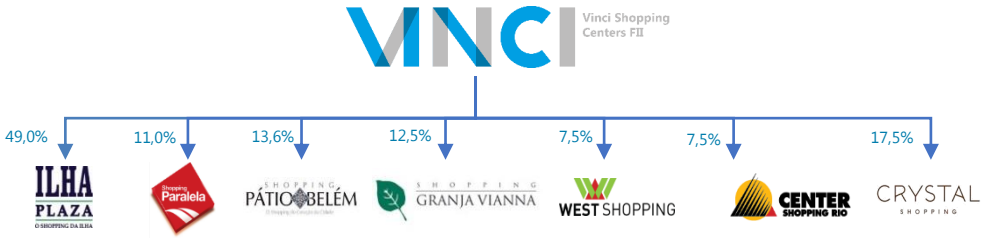
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio Atual

(Páginas 24 a 26 do Prospecto)

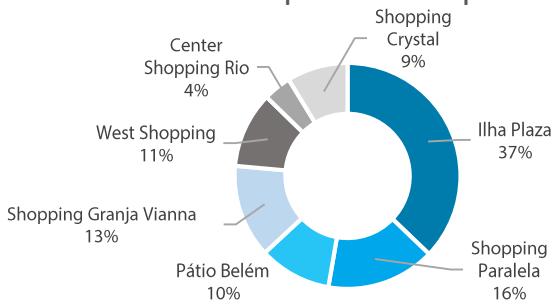
O Portfólio do fundo é atualmente composto por **7 shoppings** localizados em **regiões metropolitanas de capitais** com mais de 1 milhão de habitantes de **5 diferentes estados** e totalizam **mais de 28 mil m² de ABL próprio**



	Ilha Plaza	Shopping Paralela	Pátio Belém	Shopping Granja Vianna	West Shopping	Center Shopping Rio	Crystal Shopping
Inauguração	1992	2009	1993	2010	1997	2001	1996
Localização	Rio de Janeiro (RJ)	Salvador (BA)	Belém (PA)	Cotia (SP)	Rio de Janeiro (RJ)	Rio de Janeiro (RJ)	Curitiba (PR)
ABL Total (mil m²)	21,6	40,3	21,7	30,4	41,3	15,1	14,2
Participação do Fundo	49,0%	11,0%	13,6%	12,5%	7,5%	7,5%	17,5%
Administradora	BR Malls	Saphyr	AD Shopping	Saphyr	AD Shopping	AD Shopping	Argo

Fonte: Fundo

Portfólio por ABL Próprio



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

.02 Eventos Recentes

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Os primeiros 100 dias após a listagem do Fundo na B3

(Páginas 23 e 24 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Pré pagamento parcial da alavancagem

- Pré pagamento parcial dos CRIs no valor de R$ 133,3 milhões em D+1 da liquidação da 3ª Emissão

Plataforma de Relação com Investidores com transparência das Informações

- Site de RI com informações completas do Fundo e canal de comunicação com o Gestor: **www.vincishopping.com.br**
- Relatórios mensais com detalhamento dos resultados gerados e valores distribuídos além de principais indicadores operacionais do portfólio: nível de abertura maior que as companhias listadas do setor
- Planilha de fundamentos com dados trimestrais de cada shopping

Aquisição de Novos ativos diversificando ainda mais o portfólio

- Em 22 de dezembro foi concretizada a aquisição de 12,5% do Shopping Granja Vianna adicionando o primeiro ativo do Fundo em São Paulo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Destaques

(Página 89 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

R$ 1,9 milhões

de volume médio diário de negociação na B3 (ADTV) desde a listagem do Fundo na B3[1]

R$ 353,6 milhões

de valor de mercado do Fundo[1]

7,32% a.a.

Rendimentos anualizados desde a listagem do Fundo na B3[3]

TOP 1

Fundo Imobiliário do segmento de shopping com maior liquidez na B3 e 5º maior liquidez de todos os segmentos [1]

11.010 cotistas

Mais de 140% de aumento do número de cotistas desde a listagem do Fundo na B3[2]

+12%

Rentabilidade do Fundo desde a listagem na B3[1]

Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário de Janeiro de 2018, Valor Pro, Escriturador
Notas:
(1) Informações de 15 de fevereiro de 2018
(2) Informação até 31 de janeiro de 2018
(3) Percentual calculado assumindo a média anualizada dos rendimentos distribuídos pelo Fundo dividido pelo valor da cota de emissão do IPO de R$ 100,00

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

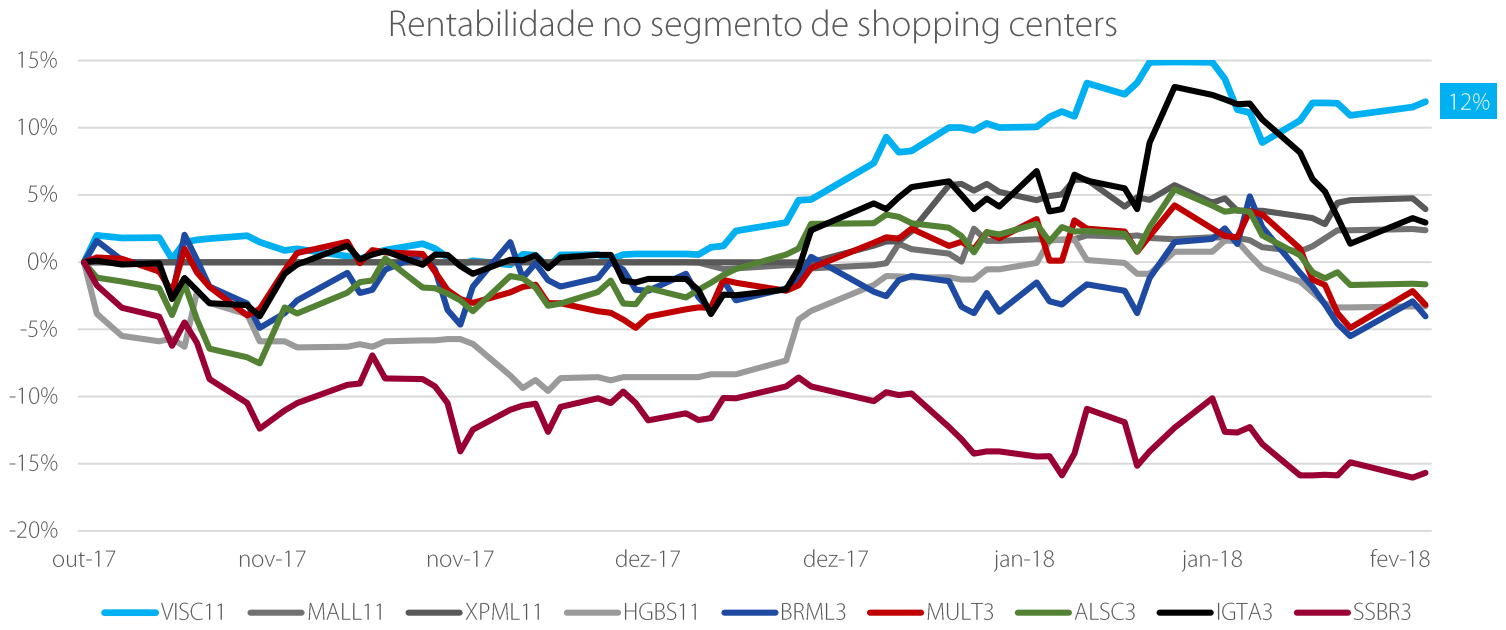
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Performance de destaque entre os Investimentos no Segmento de Shopping desde a listagem do Fundo na B3

(Página 88 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

O Fundo teve performance de destaque na B3 desde seu IPO superando a rentabilidade das companhias listadas e demais fundos imobiliários de shopping no período.



Fonte: Valor Pro , informações até 15 de fevereiro de 2018

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Yield atrativo entre os FIIs de Shoppings na B3

(Página 88 do Prospecto)

O ***yield* médio anualizado** ajustado do Fundo foi de **6,8% desde seu IPO** até janeiro de 2018 versus 5,6% da média dos 10 fundos mais líquidos do setor de shopping da B3. Quando utilizado o valor da cota da 4ª emissão no valor de R$ 101 por cota, o *yield* do Fundo anualizado ajustado sobe para 7,32%

#	Fundo	Código de Negociação B3	Classificação ANBIMA	Tipo (# Ativos)	Liquidez Média (R$ por dia)	Valor da Cota (jan/2018)	Valor de Mercado do Fundo[1] (R$ mil)	Dividend Yield Anualizado (%)[2]	Yield Fundo Anualizado Ajustado (%)[3]
1	**Vinci Shopping Centers FII - Valor Atual[4]**	**VISC11**	**Renda Gestão Ativa**	**Multiativo**	**1.759.311**	**109,41**	**351.757**	**6,7%**	**6,8%**
	Vinci Shopping Centers FII - Valor 4a Emissão[4]					**101,00**	**324.718**	**7,25%**	**7,32%**
2	CSHG Brasil Shopping FII	HGBS11	Renda Gestão Ativa	Multiativo	1.157.969	2.446,98	1.315.232	5,9%	5,7%
3	XP Malls FII[4 5]	XPML11	Renda Gestão Ativa	Monoativo	1.093.919	103,44	263.175	5,9%	n/a
4	Malls Brasil Plural FII[4]	MALL11	Renda Gestão Ativa	Monoativo	736.295	103,31	192.174	5,6%	5,3%
5	FII General Shopping Ativo e Renda	FIGS11	Des. p/ Venda Gest. Passiva	Multiativo	777.586	94,67	245.329	10,6%	4,4%
6	FII Grand Plaza Shopping	ABCP11	Renda Gestão Passiva	Monoativo	553.393	16,85	1.028.173	5,8%	n/a
7	FII Shopping Jardim Sul	JRDM11	Renda Gestão Passiva	Monoativo	193.331	84,42	187.666	6,6%	6,7%
8	FII Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	Renda Gestão Passiva	Monoativo	129.903	3.232,40	770.853	5,0%	5,0%
9	FII Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	Renda Gestão Passiva	Monoativo	87.158	987,49	571.117	4,2%	n/a
10	RB Capital General Shopping Sulacap FII	RBGS11	Renda Gestão Passiva	Monoativo	53.708	46,08	49.670	4,8%	4,8%
	Total/Média				654.257		4.975.146	5,8%	5,6%

Fonte: Valor Pro, B3, Anbima, Informativo mensal dos Fundos e Relatório gerencial dos fundos

Notas: (1) Valor de mercado dos fundos em 31/01/2018 ; (2) Rendimentos declarados dos últimos 12 meses, quando disponível, ou dos meses disponíveis anualizado; (3) Resultado operacional do Fundo desconsiderando benfeitorias e receitas garantidas; (4) Fundos com menos de 12 meses de divulgação de resultados; (5) Fundo em fase de investimento

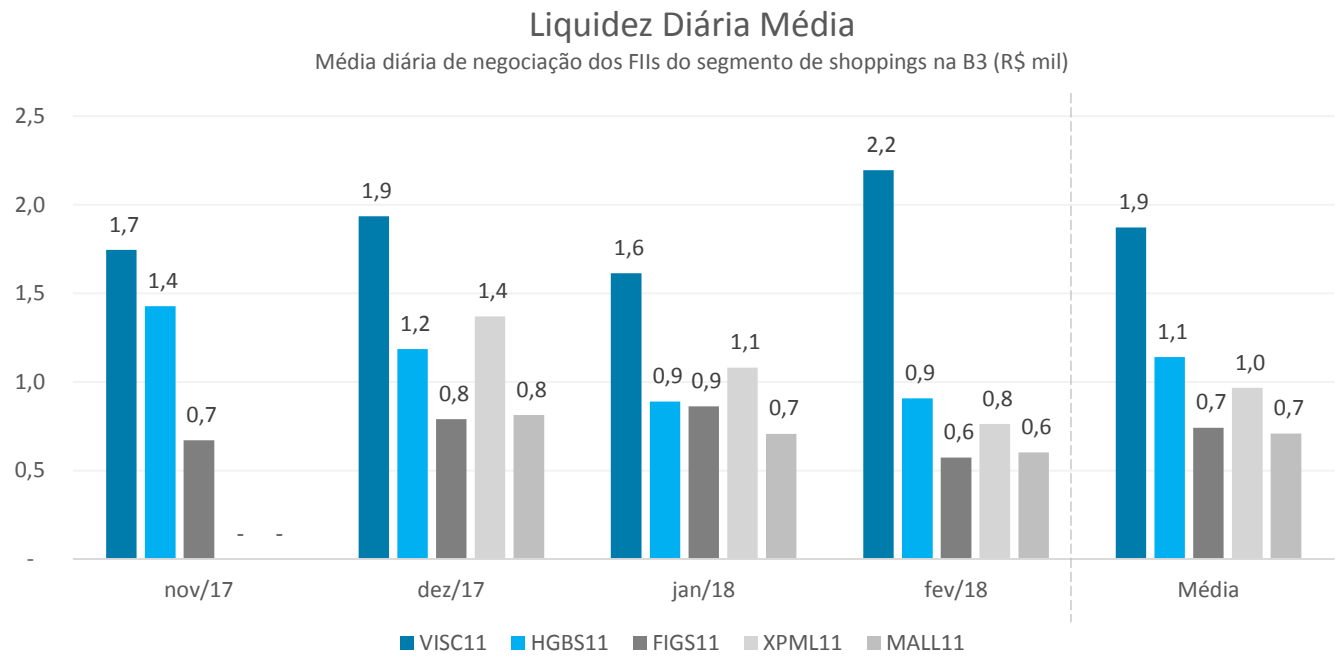
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Liquidez de destaque em comparação aos FIIs do setor de shoppings listados na B3

(Página 66 do Prospecto)

Desde o IPO, o Fundo foi o **mais negociado no setor de shoppings** e o **5º fundo mais negociado de toda B3**



Fonte: Valor Pro , informações até 15 de fevereiro de 2018
Notas: (1) Comparação feita com os 5 fundos mais líquidos do setor de shoppings na B3

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

.03 Tese de Investimento

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Tese de Investimento

(Páginas 23, 29, 31, 94 e 115 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Momento favorável – Por que investir em shoppings? 1

- Depois de dois anos de forte recessão, 2017 marcou a retomada do crescimento do Brasil favorecendo o crescimento do consumo, varejo e consequentemente do setor de shoppings.
- Shoppings demonstraram resiliência na crise e potencial de crescimento na retomada do crescimento

Benefícios do Follow-in 2

- Nova oferta do Fundo gera capital para novas aquisições, que diversifica o portfolio e tem potencial para aumentar retorno do fundo. Ao mesmo tempo, a oferta aumenta o número de cotas em circulação e consequentemente a liquidez

Portfolio rentável e maduro 3

- Portfólio maduro, resiliente e localizado em mercados com pouca competição
- Posicionamento de destaque em comparação às principais empresas do setor nas métricas de ABL e renda per capita

Estratégia de investimentos através de um veículo eficiente 4

- Estratégia de crescimento pautada exclusivamente em aquisições, com flexibilidade de investimento gerando ampla gama de oportunidades e retornos potenciais atrativos

Gestão Ativa da Vinci Partners - *Track Record* em aquisições de shoppings 5

- Gestora com mais de R$ 20 bilhões de reais sob gestão que combina estrutura robusta, agilidade na tomada de decisões e alinhamento de interesses com investidores
- Time de *real estate* altamente capacitado, com experiência no setor e liderou mais de R$ 3,5 bilhões em aquisições de shopping centers nos últimos 10 anos

Oportunidade para consolidação 6

- Mercado fragmentado em processo de consolidação
- Pipeline de R$ 2,4 bilhões em oportunidades mapeadas

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

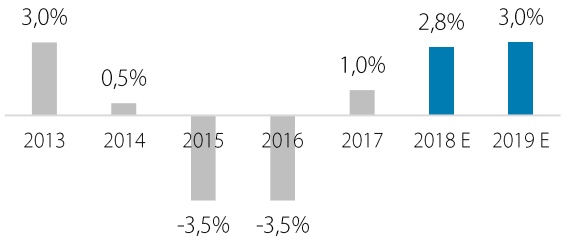
1 Momento Favorável

(Página 94 do Prospecto)

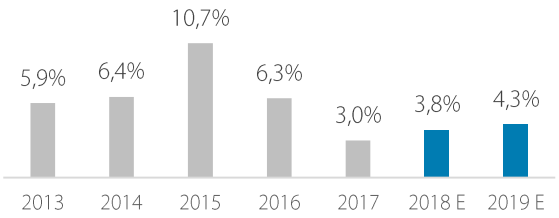
Vinci Shopping Centers FII

Depois de dois anos de forte recessão, 2017 marcou a retomada do crescimento do Brasil e da formação de uma conjuntura que **favorece o consumo, o varejo e consequentemente o setor de shoppings.** Essa retomada já pode ser observada na recuperação dos principais indicadores do setor.

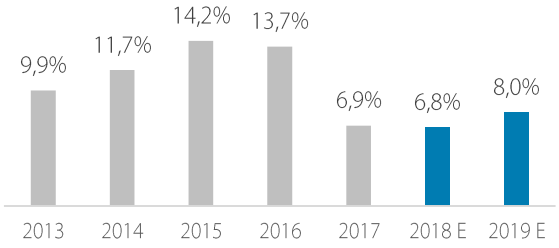
De Volta ao Crescimento do PIB



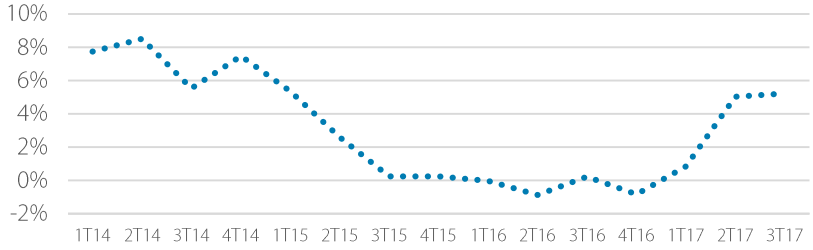
Inflação baixa e sob controle



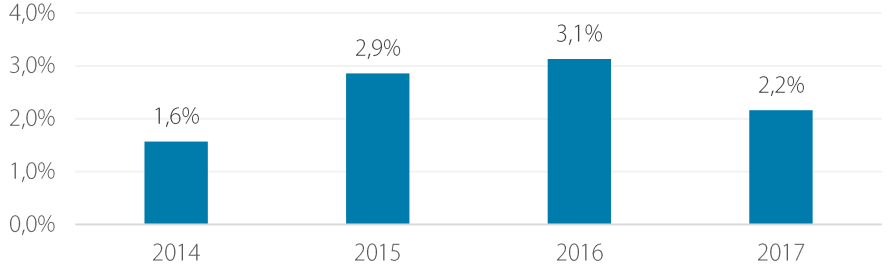
SELIC[1] nos menores níveis históricos



Depois de período sem cresimento, SSR média das empresas de shopping listadas volta a crescer ...



Média da Inadimplência Líquida das Empresas Listadas começa a diminuir



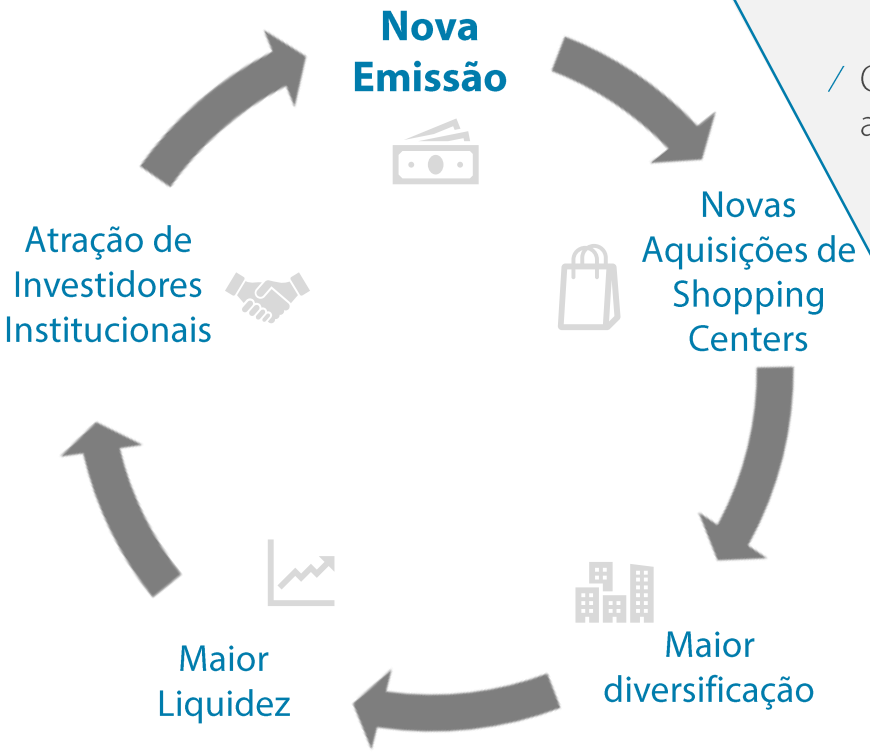
Fontes Companhias listadas até o 3T 2017, Banco Central e Relatório Focus 20/02/2018

[1] *Selic fim de período*

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

2 Benefícios do Follow- On

(Página 90 do Prospecto)



- O objetivo da quarta emissão de cotas do Fundo é captar aproximadamente R$ 370 milhões
- A aquisição de novos ativos deverá contribuir para aumento da diversificação do portfólio e consequente redução de riscos
- A oferta poderá aumentar o valor de mercado atual do Fundo a sua liquidez
- O aumento da liquidez pode atrair mais investidores entre eles, investidores institucionais que possuem restrição em investimentos com liquidez limitada.

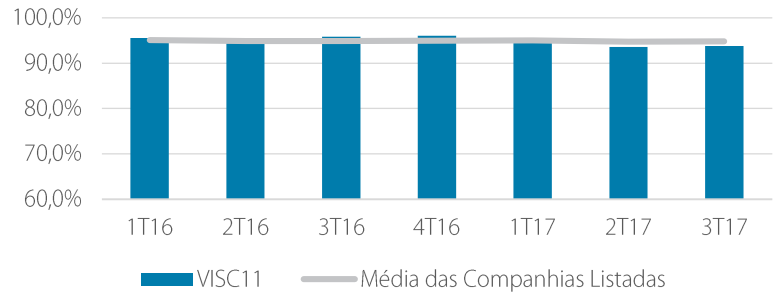
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

3 Portfólio Rentável e Maduro

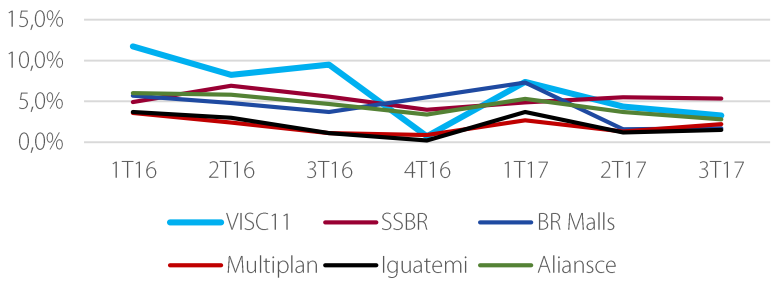
(Páginas 25 a 27 do Prospecto)

Nos principais indicadores operacionais, o portfólio do Fundo também está bem posicionado quando comparado com as principais empresas do setor.

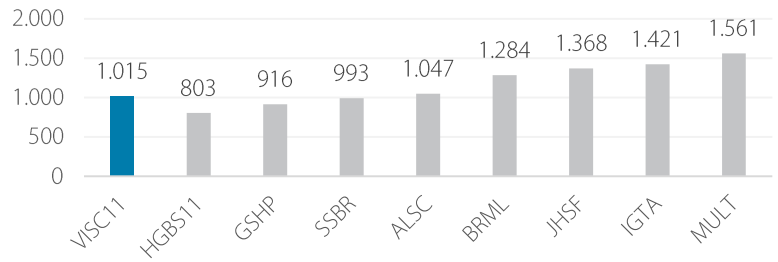
Taxa de Ocupação (%)



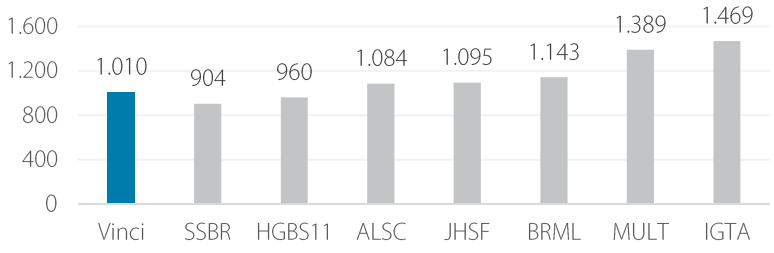
Inadimplência Líquida (%)



NOI por ABL[1] (R$ por m²)



Total Vendas Mensais por ABL[1] (R$ por m²)



Fonte: Fundo e relatórios das companhias.
Notas: (1) NOI por ABL e Total Vendas Mensais por ABL são dados referentes aos 12 meses que antecederam o final do terceiro trimestre de 2017

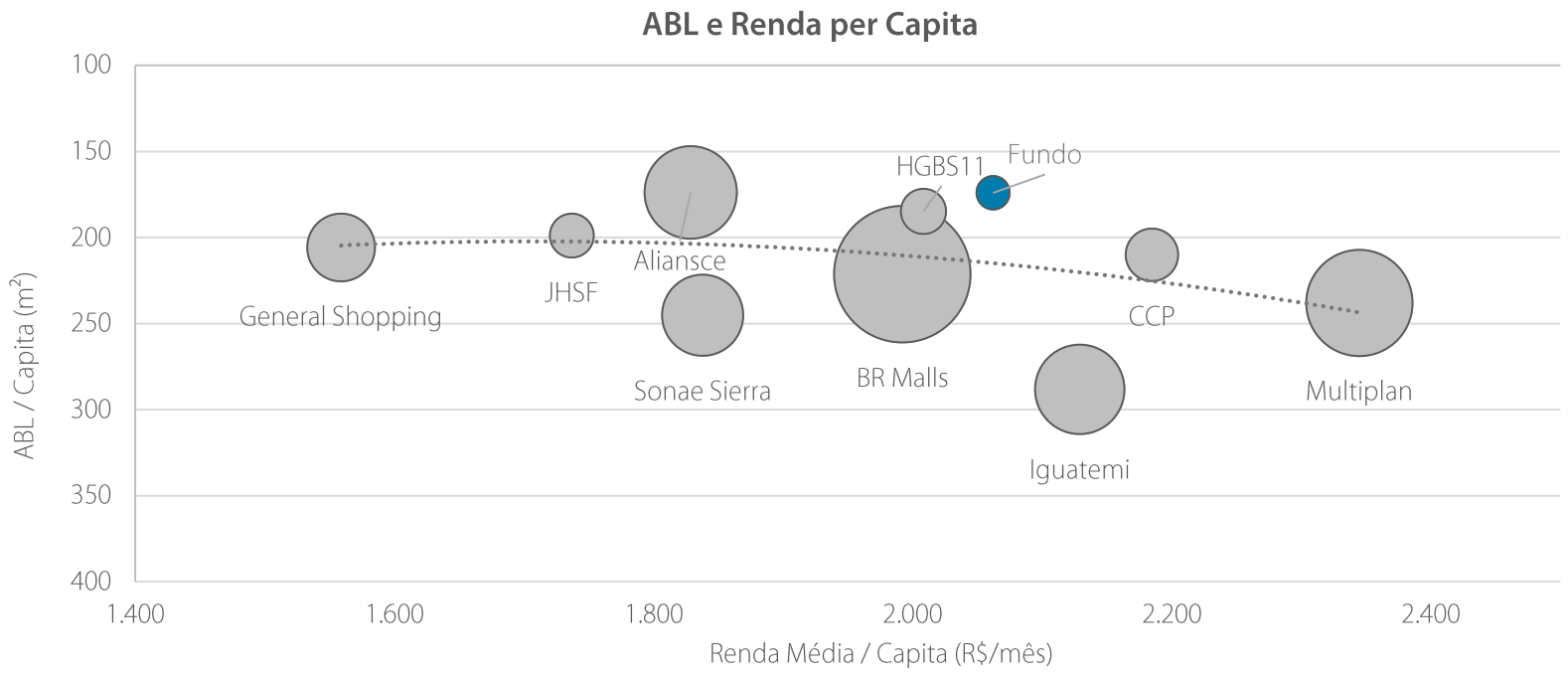
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

3 Portfólio Rentável e Maduro

(Página 26 do Prospecto)

Em relação às métricas de ABL per capita e renda per capita, o portfolio do Fundo encontram-se bem posicionado em mercados com menos competição e renda per capita acima da média do setor



Fonte: Abrasce, Alshop, IBGE, Fundo e relatórios de research

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

4 Estratégia de Aquisição

(Páginas 30 a 32 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

VANTAGENS DE FIIs

- Maior eficiência fiscal
- Acesso ao fluxo de caixa do Imóvel com menos interferência
- Estrutura de despesas através da taxa de administração
- Opções de liquidez tendem a ser mais rápidas e baratas do que quando comparadas a aquisição direta de um imóvel
- Maior diversificação para o investimento

+

ESTRATÉGIA FLEXÍVEL

- O Fundo pode adquirir participações minoritárias ou majoritárias
- O Fundo não realiza administração dos shoppings podendo ter participação em sociedade com grandes administradoras
- Consequentemente, o Fundo é capaz de atuar em oportunidades onde a concorrência é menor

=

RETORNO

Possibilidade de gerar retornos atrativos e acesso a transações exclusivas

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

5 Gestão Ativa da Vinci Partners

(Página 56 do Prospecto)

Vinci Shopping Centers FII

Uma das **maiores gestoras de recursos independente do Brasil** com foco em investimentos alternativos com **mais de R$ 20 bilhões sob gestão** com atuação nos setores de *Private Equity*, *Real Estate*, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, *Investments Solutions* e Assessoria com **sólida reputação na geração de resultados**

- Fundada em 2009
- *Full Partnership*
- 24 sócios
- 180 funcionários

Real Estate

- Equipe liderada por gestor com 22 anos de experiência no setor, tendo vivido todos as fases do ciclo do mercado imobiliário
- Time com experiência média de 20 anos liderou mais de R$ 3,5 bilhões em aquisições de shopping centers nos últimos 10 anos

Comitê de Investimento

Gilberto Sayão | Alessandro Horta | Leandro Bousquet

Time de Gestão

Leandro Bousquet
Sócio e Head de Real Estate

- **Rodrigo Coelho** — Diretor da Estratégia de Shopping
- **Ilan Nigri** — Diretor da Estratégia de Escritório e Logística
- **Luiz Filipe Araújo** — Gestão e Aquisição
- **Érica Souza** — Relação com Investidores

Conselheiro

José Antonio Grabowsky

Áreas de Suporte

- Jurídico
- Contabilidade e Financeiro
- Compliance
- Risco
- Macroeconomia
- Research
- TI

Fonte: Gestor

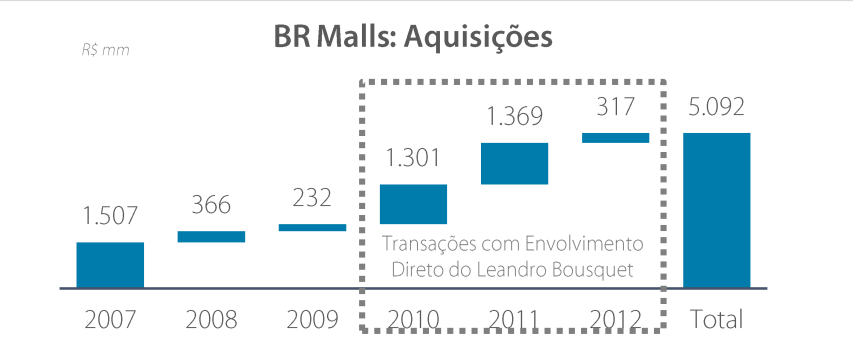
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

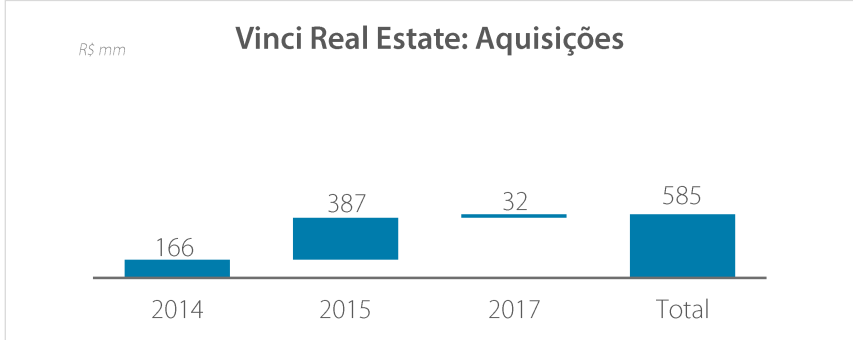
5 *Track Record* em aquisições

(Página 56 do Prospecto)

Vinci Shopping Centers FII

O time de Real Estate da Vinci possui extenso *track record* em aquisições e é liderado por Leandro Bousquet. Somando a experiência em seu mandato como diretor de M&A da BR Malls e as aquisições realizadas na Vinci, o time **liderou mais de R$3,5 bilhões em aquisições** nos últimos 10 anos





Principais Indicadores Financeiros: BRMALLS

- Leandro Bousquet esteve envolvido em 13 transações, totalizando **R$ 2,9 bilhões**, o que representa mais de **55% das transações da BR Malls** em termos de valor no período em que esteve na companhia
- **CAGR de 45% do Preço da Ação**[1] desde seu início até 2012, excluindo dividendos
- BR Malls se tornou a **maior companhia de Real Estate da América Latina**[2]

Principais Indicadores Financeiros: VINCI partners

- **R$585 milhões** em aquisições com ***cap rate*** de entrada médio equivalente à 10,3%
- Aquisição de portfólio maduro com **taxa de ocupação média de 93,8%, NOI/m² de R$ 1.015/m²**, e venda média mensal de **R$ 1.010/m² nos últimos 12 meses**
- 50 oportunidades totalizando R$10,8 bilhões analisadas nos últimos dois anos.

Fonte: Bloomberg, Dezembro 2012. Notas: (1) A performance das ações da BR Malls não é atribuída somente às condições do Leandro Bousquet como executivo da companhia, e deve ter sido impactada por uma série de fatores, incluindo, mas não limitado à: (i) contribuições de outros membros da equipe de gestão da companhia; (ii) condições gerais de mercado em que a companhia estava inserida e (iii) percepções da companhia e sua perspectiva positiva na visão dos participantes do mercado de ações. O preço das ações de R$ 3,16 no início das negociações foi considerado o preço de compra dos acionistas de private equity na compra do portfólio inicial de ativos; a companhia se tornou pública (listada) no dia 05 de abril, 2007, precificada em R$ 7,50/ação. A performance passada dos investimentos descritos aqui são providos com propósito de ilustrar e não indicar nenhum resultado de captações futuras; não pode haver nenhuma garantia de que captações futuras atingirão resultados comparáveis ou serão bem sucedidas em atingir os objetivos do investimento; (2) Maior companhia de Real Estate da América Latina em termos de valor de mercado.

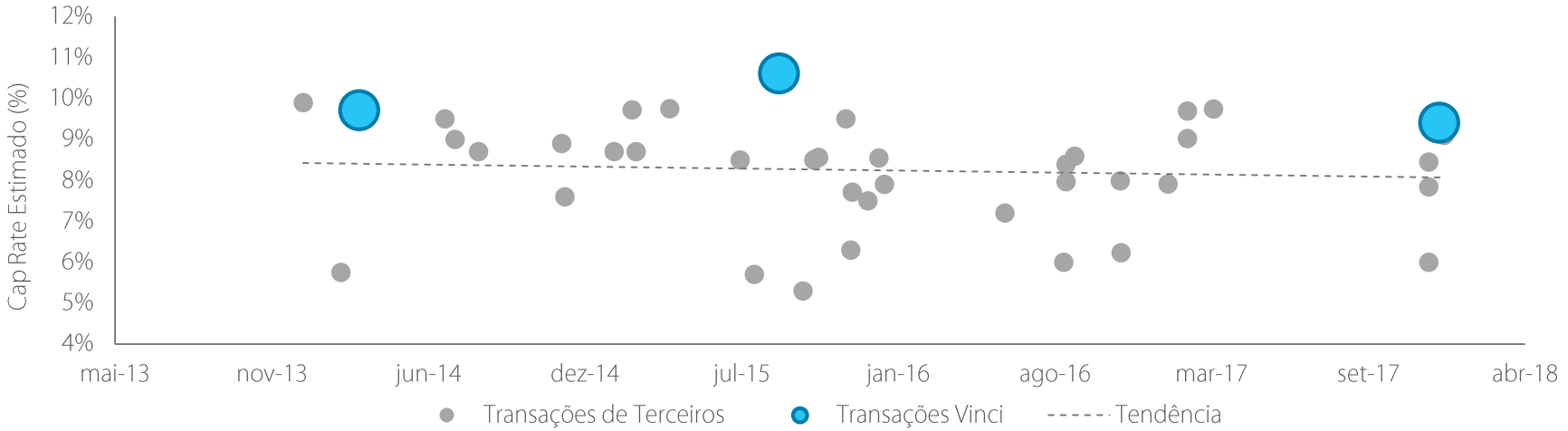
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

5 Posição Relevante no Histórico de Transações

(Página 105 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Transações de Shoppings de 2014 a 2017



Transações Vinci

Em 2014 a Vinci adquiriu 2 shoppings pelo valor de R$166 mm	Em 2015 foram adquiridos mais 4 shoppings e investidos R$ 375 mm	Em dezembro de 2017 foi adquirido mais 1 shopping pelo valor total de R$ 32 mm	O *Cap Rate* médio das aquisições realizadas pela Vinci no período foi de 10,3%

Fonte: Siila, comunicados a mercado de companhias públicas e transações realizadas pelo Gestor
Notas: (1) Transações Vinci incluem os valores investidos pelo co-investidor nos shoppings

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

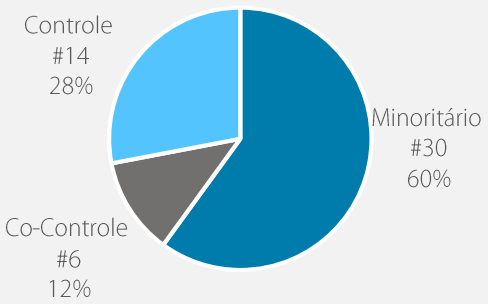
6 Alta capacidade de Originação e Execução

(Página 106 do Prospecto)

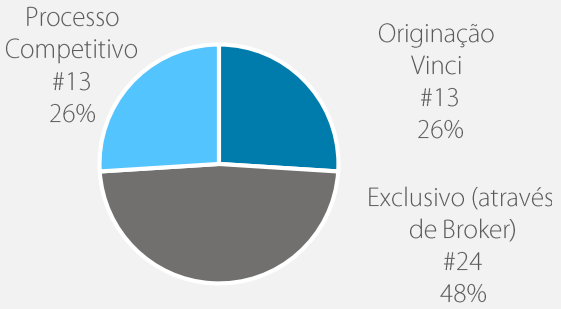
Vinci Shopping Centers FII

Nos últimos dois anos, o Fundo originou e analisou 50 potenciais transações, com valor estimado de R$ 10,8 bilhões em investimento total. O mercado de shoppings permanece fragmentado gerando oportunidade de consolidação

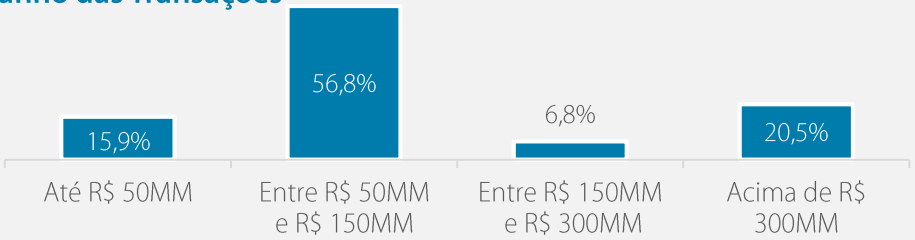
Participação



Processo de Originação

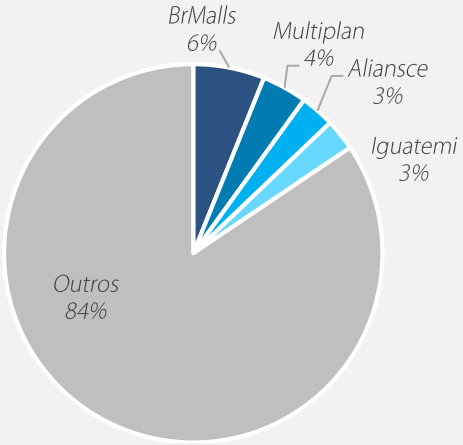


Tamanho das Transações



Fonte: Fundo

Distribuição % do ABL de Shopping no Brasil



Fonte: Abrasce e companhias listadas (3T 2017)

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

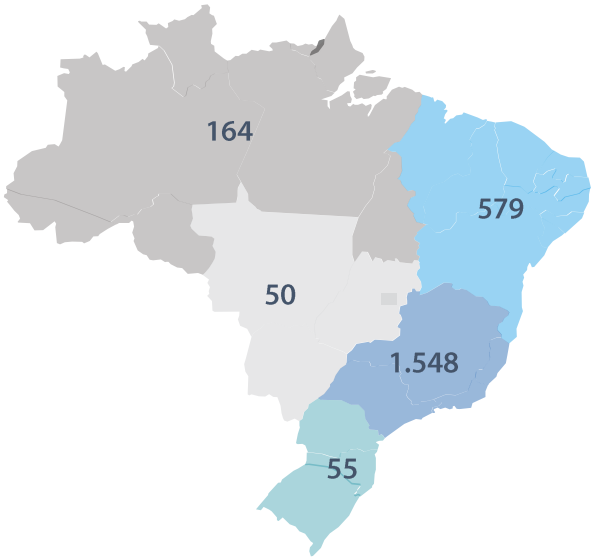
6 Pipeline Diversificado de Oportunidades

(Página 106 do Prospecto)

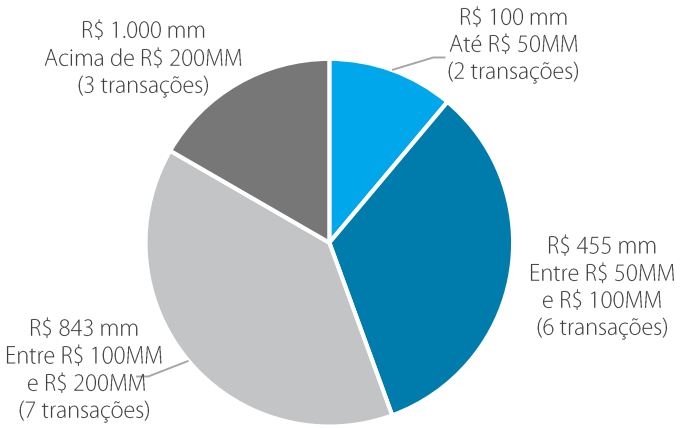
VINCI Vinci Shopping Centers FII

O pipeline atual de aproximadamente R$ 2,4 bilhões é composto por 18 transações de aquisição de participação minoritária e controle que envolvem a aquisição potencial de 25 shoppings e somam mais de 230 mil m² de ABL nas 5 regiões do Brasil

Investimento Total Estimado[1] (R$ mm)



Tamanho das Transações (R$ mm)



Fonte: Fundo
Notas: (1) Considera as dívidas existentes dos ativos. Em caso de uma estratégia sem alavancagem, o capital próprio estimado deve ser igual ao investimento estimado

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

.04 Sobre a Oferta

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutura da Oferta

(Páginas 36 a 54 e 89 do Prospecto)

Emissor	▪ Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Regime de distribuição	▪ Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação
Tipo Anbima	▪ FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação Shopping Centers
Forma de Constituição e Prazo do Fundo	▪ Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado
Objeto do Fundo	▪ Obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em empreendimentos imobiliários consistentes de shopping centers e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, dentre outros, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou Ativos Imobiliários
Público Alvo do Fundo	▪ Pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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.
Taxa de Administração	▪ 1,35% sobre o valor de mercado das cotas, com mínimo de R$ 65.000 por mês, corrigido anualmente por IPC-A, já considerando remuneração do administrador, gestor, custodiante e escriturador
Negociação das Quotas	▪ Negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3
Formador de Mercado	▪ XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Parâmetro de Rentabilidade	▪ 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) a.a., sendo que referida rentabilidade alvo será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. **A Rentabilidade Alvo não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.**

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Estrutura da Oferta

(Páginas 36 a 54 e 89 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Destinação dos Recursos

- Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.

  Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Valor Total da Emissão (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais, e já considerando a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados:

  (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, no montante entre R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), e R$ 330.000.000,00 (trezentos e trinta milhões de reais), correspondente ao percentual de 81,1% (oitenta e um inteiros e um décimo por cento) e 89,2% (oitenta e nove inteiros e dois décimos por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta, respectivamente; e

  (ii) ao pré-pagamento parcial dos CRI FII Vinci no montante de até R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente ao percentual de 10,81% (dez inteiros e oitenta e um centésimos por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta.

  Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial e assumindo que seja realizada a Captação Mínima, estima-se que os referidos recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, serão destinados:

  (i) à aquisição de Imóveis ou Ativos Imobiliários, no montante de até R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente ao percentual de 80,0% (oitenta por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta; e

  (ii) ao pré-pagamento parcial dos CRI FII Vinci no montante de até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), correspondente ao percentual de 10,0% (dez por cento) dos recursos líquidos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta.

  O Fundo não celebrou qualquer instrumento vinculante que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer novos Imóveis ou Ativos Imobiliários pré-determinados, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da 4ª Emissão, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de Imóveis ou de Ativos Imobiliários disponíveis para investimento pelo Fundo.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutura da Oferta

(Páginas 36 a 54 e 89 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Remuneração do Gestor

- Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre (i) a Taxa de Administração, e (i) a remuneração devida ao Administrador descrita na tabela abaixo e o montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos custos devidos ao prestador dos serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo:

Patrimônio Líquido (R$ Milhões)(1)	Percentual do Valor de Mercado do Fundo(2)	Valor mínimo mensal a ser pago ao Administrador(3)
Até 500	0,15% a.a.	R$ 10.000,00
De 501 a 800	0,12% a.a.	
De 801 a 1.500	0,10% a.a.	
De 1.501 a 2.500	0,09% a.a.	
Acima de 2.500	0,08% a.a.	

(1) Considerando os fundos investimento geridos e/ou indicados pelo Gestor e administrados pelo Administrador;

(2) Na data do Prospecto, a remuneração devida ao Administrador corresponde ao percentual de 0,10% ao ano;

(3) Valor a ser corrigido monetariamente na forma do Contrato de Gestão

Tendo em vista que, no âmbito da 3ª Emissão, o Gestor assumiu o compromisso de, caso a oferta pública de distribuição das Cotas da 3ª Emissão fosse concluída com captação de um montante entre R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), não receber integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, nos termos do prospecto definitivo da oferta pública das Cotas da 3ª Emissão, e, considerando que a captação no âmbito da referida 3ª Emissão foi de R$230.255.500,00 (duzentos e trinta milhões e duzentos e cinquenta e cinco mil e quinhentos reais), o Gestor, no período entre janeiro de 2018 e dezembro de 2019, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinja o montante de R$ 0,6042 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R$ 7,25 por cota), observado que:

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Estrutura da Oferta

(Páginas 36 a 54 e 89 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Remuneração do Gestor (cont.)	(i) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R$ 7,25 por cota e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R$ 7,25; ou (ii) ao final de 2018 e de 2019, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R$ 7,25 e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R$ 7,25. A partir de janeiro de 2020, a parcela da taxa de administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido. **OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**
Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta	O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.**

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Estrutura da Oferta

(Páginas 36 a 54 e 89 do Prospecto)

Valor Total da Emissão	▪ até R$369.999.966,00 (trezentos e sessenta e nove milhões novecentos e noventa e nove mil e novecentos e sessenta e seis reais), sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais
Quantidade de Novas Cotas	▪ até 3.663.366 (três milhões seiscentos e trinta e três mil e trezentos e sessenta e seis), sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar e as Novas Cotas Adicionais
Captação Mínima	▪ A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 495.050 (quatrocentos e noventa e cinco mil e cinquenta) de Novas Cotas
Preço de Emissão	▪ R$101,00 (cento e um reais), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
Taxa de Distribuição Primária	▪ um percentual fixo equivalente a 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) sobre o montante integralizado pelo investidor da Oferta, equivalente ao valor de R$ 5,00 (cinco reais) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas, que poderá incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação a ser paga ao Coordenador Líder, (b) comissão de distribuição a ser paga ao Coordenador Líder, (c) honorários de advogados externos contratados para a atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de títulos e documentos competentes, e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Valor Total da Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
Aplicação Mínima Inicial	▪ 50 (cinquenta) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Participantes	Coordenador Líder; Coordenador Contratado; Coordenador Contratado; Coordenador Contratado; Gestor; Administrador

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Cronograma Estimado da Oferta

(Página 155 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

#	Eventos	Data[(1)(2)]
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	27 de fevereiro de 2018
2.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Início das Apresentações para Potenciais Investidores (roadshow)	14 de março de 2018
3.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	21 de março de 2018
4.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	27 de março de 2018
5.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	02 de abril de 2018
6.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	03 de abril de 2018
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	04 de abril de 2018
8.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência Início do Período de Alocação de Ordens	05 de abril de 2018
9.	Encerramento do Período de Alocação de Ordens	20 de abril de 2018
10.	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens	23 de abril de 2018
11.	Data de Liquidação da Oferta	26 de abril de 2018
12.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	27 de abril de 2018

Notas (1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03. (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis no Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Não obstante, existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

Vinci Shopping Centers FII

Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF"). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

Fatores de Riscos relacionados ao Fundo

Risco do investimento em shopping center

O Fundo tem por objeto o investimento em shoppings center. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no shopping centers. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do shopping centers. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada shopping center está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, 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 no shopping center. 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 tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária 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 shopping 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 os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Risco de desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados 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 consequências 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 das referidas condições e fatores.

Riscos relativos aos Imóveis e risco de não realização do investimento

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

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 arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer Imóveis 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Cotas.

Risco operacional

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Além de Imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer 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, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso 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, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e 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 de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que implicará na perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos ambientais

Os Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos shoppings centers e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos shopping centers que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na data do Prospecto, os Shoppings Paralela, em Salvador, e West, no Rio de Janeiro, encontram-se pendentes de regularização ambiental, com relação a operação das Estações de Tratamento de Efluentes ("ETE"). Além disso, também encontra-se pendente de regularização ambiental o Shopping Center Rio, também localizado no Rio de Janeiro, que ainda não providenciou a licença ambiental para o pleno exercício de suas atividades.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como shopping center, estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R$ 500,00 a R$ 10.000.000,00.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis.

Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Shoppings e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Shoppings, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Shoppings e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos shoppings e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos shopping centers que compõem ou venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, em especial com relação ao Shopping Paralela e ao Shopping Crystal, os quais estão em processo de renovação dos respectivos AVCBs, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os shopping centers que compõem ou venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

Os Shoppings são réus em processos judiciais e administrativos nas esferas cível, tributária, ambiental e trabalhista cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, como, por exemplo, a Ação Civil Pública nº 0365911-14.2013.8.05.0001, que busca invalidar as licenças ambientais expedidas pelo Município de Salvador para obras do Shopping Paralela. O mencionado processo possui valor da causa de R$ 19.260.589,22, atualizado até 26 de julho de 2017. Decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação dos Shoppings podem afetar adversamente suas atividades e resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, eventual perda nas ações em andamento poderá, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão, ensejar em risco à imagem e reputação do Fundo e dos Shoppings.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings

A estrutura concebida para a exploração dos Shoppings envolve a interação de entes despersonificados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Shoppings pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato.

Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários

Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Imóveis e/ou pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Imóveis, a venda dos Imóveis e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Imóveis e Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI") e das LH. Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de

acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

A importância do Gestor

A substituição do Gestor e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo Gestor, pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor e pelo Sr. Leandro Bousquet, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor e/ou a perda do Sr. Leandro Bousquet pelo Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "a" a "d", caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

Tendo em vista que o estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o estudo de viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Riscos Relacionados aos CRI FII Vinci

O Fundo realizou a aquisição dos 6 (seis) Imóveis atualmente integrantes da carteira do Fundo de forma parcelada, tendo sido os respectivos créditos imobiliários, devidos pelo Fundo, vinculados aos CRI FII Vinci. Adicionalmente, tais Imóveis foram dados em garantia dos CRI FII Vinci, anteriormente ao seu ingresso patrimônio do Fundo. Dessa forma, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações relativas aos créditos imobiliários vinculados aos CRI FII Vinci. Em caso de inadimplemento, tais Imóveis poderão ser objeto de excussão ou de execução por parte dos credores dos respectivos CRI FII Vinci, hipótese na qual o Fundo poderá vir a perder os direitos que titula em relação a estes Imóveis, causando prejuízos para o Fundo e para os Cotistas. Adicionalmente, os CRI FII Vinci são titulados pelo Coordenador Líder e por empresas integrantes de seu respectivos conglomerado econômico, de modo que se recomenda aos Investidores da Oferta a leitura da seção "Destinação dos Recursos", nas páginas 165 e 166 do Prospecto.

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de shopping centers e/ou correlatos, tais como strip malls, outlet centers, dentre outros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida a Captação Mínima a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 150 do Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na Seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - "Procedimento de Distribuição" na página 142 do Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

A venda de quantidades significativas das Cotas do Fundo após a conclusão da Oferta pode afetar adversamente o valor de mercado das Cotas

Conforme disposto no item "Restrições à Negociação das Cotas (Lock-Up)", na página **53** do Prospecto, permanecem em vigor os termos de compromisso assumidos por determinados cotistas do Fundo, elencados no Anexo VII do prospecto da 3ª Emissão, que firmaram, no âmbito da referida oferta, um termo de compromisso por meio do qual se comprometerão perante as instituições intermediárias da respectiva oferta, pelo respectivo prazo estabelecido no referido instrumento, observada a particularidade do respectivo Cotista, a não: (i) ofertar, contratar a venda, oferecer em garantia, emprestar, outorgar qualquer opção de compra, ou de outra forma alienar, direta ou indiretamente, as cotas de emissão do Fundo que sejam de titularidade do Cotista antes da realização da 3ª Emissão; (ii) celebrar qualquer contrato de swap, hedge ou outro acordo que transfira, no todo ou em parte, qualquer das consequências econômicas das Cotas de Titularidade do Cotista, quer tal transação venha a ser liquidada mediante a entrega das cotas de titularidade do Cotista antes da 3ª Emissão, em dinheiro ou de outra forma ou (iii) divulgar publicamente a intenção de efetuar qualquer operação especificada nos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável.

Após tais restrições terem se extinguido, as Cotas detidas pelos Cotistas acima estarão disponíveis para venda no mercado. A ocorrência de vendas ou percepção de uma possível venda de um número substancial de Cotas pode afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Para informações adicionais, ver o prospecto definitivo da 3ª Emissão.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Coordenadores Contrataodos e das Corretoras Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição feitos perante tais Coordenadores Contratados e tais Corretoras Consorciadas.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Coordenadores Contratados e das Corretoras Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Coordenador Contratado e tal Corretora Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Coordenador(es) Contratrado(s) e/ou a(s) Corretora(s) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos 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 e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados do descredencimento.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Fatores de Risco

(Páginas 167 a 183 do Prospecto)

VINCI Vinci Shopping Centers FII

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do estudo de viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem a Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Consequentemente, os auditores independentes do Fundo não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras do Fundo constantes do presente Prospecto.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Equipe de Distribuição

(Páginas 136 e 137 do Prospecto)

Coordenador Líder	Coordenador Contratado	Coordenador Contratado	Coordenador Contratado
<u>Investidor Institucional</u> Rafael Quintas Renato Junqueira Manuela Passini <u>Investidor Não Institucional</u> Gustavo Pires Rafael Massa	Paulo Carneiro	André Souza Bruno Gargiolli Henrique Távora	Lucas Buscarioli Stefanini Luis Gustavo Pereira
(11) 3526-1469 (11) 3075-0554	(11) 3206-3161	(11) 3206-8119 (11) 3206-8074	(11) 3576-6963 (11) 3576-6970

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Esclarecimentos

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, Coordenadores Contratados, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados abaixo na seção "Informações Adicionais", nas páginas 136 a 138 do Prospecto.
O Prospecto Definitivo está disponível nos seguintes endereços e páginas da Internet:

(i) **Administrador:** BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.: website: http://www.brltrust.com.br/pt/administracao-de-fundos/fii/fii-vinci/informacoes-fii-vinci (neste site, acessar o Prospecto Definitivo da Oferta);

(ii) **Coordenador Líder - XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Vinci Shopping Centers FII - Oferta Pública De Distribuição Primária De Cotas Da 4ª Emissão Do Vinci Shopping Centers FII", então, clicar em "Prospecto Definitivo");

(iii) **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.:** website: https://www.genialinvestimentos.com.br/produtos/ipo (neste website procurar pela Oferta "VINCI SHOPPING CENTERS FII" e clicar em "MAIS INFORMAÇÕES", então, clicar em "Prospecto Definitivo");

(iv) **BRASIL PLURAL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website: http://www.brasilplural.com/Site/pt-BR/Businesses/PublicOffers (neste website procurar pela Oferta "VINCI SHOPPING CENTERS FII", então, clicar em "Prospecto Definitivo");

(v) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A CORRETORA DE VALORES:** website: Favor ajustar para: https://www.guideinvestimentos.com.br (neste website colocar o cursos sobre a aba "Investimentos" e clicar em "Ofertas Pública", localizar "Fundos Imobiliários" e depois "Vinci Shopping Centers FII" e clicar no sinal "+", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo");

(vi) **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**: website: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2018 - Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo");

(vii) **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** website: http://www.bmfbovespa.com.br (neste site acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", selecionar "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo")

(viii) **FUNDOS.NET:** http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", acessar "Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo")

O Prospecto contém informações adicionais e complementares à este Material Publicitário, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.
O Administrador, o Gestor, O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes dos Prospectos.
As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.
Não haverá classificação de risco para as Novas Cotas.
O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Esclarecimentos

Este material foi preparado com a finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de novas cotas da 4ª (quarta) emissão do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Oferta", "Novas Cotas", "Emissão" e "Fundo", respectivamente) e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento, e não implica, por parte do Coordenador Líder (conforme definido abaixo) e dos Coordenadores Contratados (conforme abaixo definido), em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Emissão ou das Novas Cotas e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo"), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo ("Regulamento") (assim como em sua versão definitiva, quando disponível), em especial às seções "Fatores de Risco", do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas, bem como o Regulamento. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Definitivo (assim como sua versão definitiva, quando disponível), que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Quotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas nesta apresentação não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados. O Prospecto Definitivo (assim como sua versão definitiva, quando disponível) poderá ser obtido junto ao Fundo, à BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador"), à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), à XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliário S.A. ("Coordenador Líder"), à Genial Investimentos, uma marca da Geração Futuro Corretora de Valores S.A. ("Genial"), à Brasil Plural Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Brasil Plural") e à Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores ("Guide", e, em conjunto com a Genial e a Brasil Plural, "Coordenadores Contratados"). Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve ser considerado como recomendação para subscrição ou aquisição de valores mobiliários. Ao decidir investir nas Novas Cotas no âmbito da Emissão, potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira do Fundo e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nas Novas Cotas. As informações contidas neste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste material. A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste material e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM. Este material contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo a que podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste material. O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia com relação às informações contidas nesse documento ou julgamento sobre a qualidade do Fundo e das Novas Cotas, e não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas. Este material é estritamente confidencial e está sendo distribuído apenas a receptores selecionados. Este material não deve ser reproduzido (no todo ou em parte), distribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio do Fundo e do Coordenador Líder.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do fundo de investimento imobiliário, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

ANBIMA

A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"