

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA E SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO

VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 17.554.274/0001-25

Código ISIN nº BRVISCCTF005 - Código de Negociação na B3: VISC11

Tipo ANBIMA: FII Renda de Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta Primária na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/114, em 10 de agosto de 2023*

Registro da Oferta Secundária na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/SEC/2023/007, em 10 de agosto de 2023*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 17.554.274/0001-25 ("Fundo"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), e gerido pela **VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001-75, devidamente para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.974, de 17 de outubro de 2011 ("Gestor"), e o **ANCAR IVANHOE SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 18.861.074/0001-88, administrado pelo **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, e gerido pela **SCAI GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 7777, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 21.163.346/0001-80 ("Cotista Vendedor" e, em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, os "Ofertantes"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública de distribuição primária ("Oferta Primária"), de, inicialmente, 2.652.636 (dois milhões, seiscentas e cinquenta e duas mil, seiscentas e trinta e seis) cotas da 9ª emissão do Fundo ("Novas Cotas" ou "Cotas da Oferta Primária"), e o início da oferta pública de distribuição secundária ("Oferta Secundária" e, em conjunto com a Oferta Primária, "Oferta"), de, inicialmente, 391.372 (trezentas e noventa e uma mil, trezentas e setenta e duas) cotas de emissão do Fundo e de titularidade do Cotista Vendedor ("Cotas da Oferta Secundária" e, em conjunto com as Cotas da Oferta Primária, "Cotas Ofertadas"), totalizando, inicialmente, 3.044.008 (três milhões, quarenta e quatro mil e oito) Cotas Ofertadas, todas com preço unitário de R\$ 114,98 (cento e quatorze reais e noventa e oito centavos) por Cota Ofertada ("Preço por Cota"), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 350.000.039,84

(trezentos e cinquenta milhões e trinta e nove reais e oitenta e quatro centavos).

As Cotas Ofertadas serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser conduzida pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, as quais foram submetidas a registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

Será cobrado dos subscritores/adquirentes das Cotas Ofertadas, bem como dos cotistas que exercerem o direito de preferência ou o direito de subscrição de sobras e de montante adicional, o valor equivalente a 1,84% (um inteiro por cento e oitenta e quatro centésimos por cento) sobre o Preço por Cota por cada Cota Ofertada subscrita/adquirida, equivalente a R\$ 2,11 (dois reais e onze centavos) por Cota Ofertada, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição relativo à Oferta Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Primária não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo; e (iii) eventuais custos e despesas da Oferta Secundária não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade do Cotista Vendedor. Dessa forma, cada Cota Ofertada possui preço de subscrição ou aquisição de R\$ 117,09, equivalente ao Preço por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, o Cotista Vendedor, com a prévia concordância do Coordenador Líder e do Gestor, poderá optar por acrescentar o volume inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 761.002 (setecentas e sessenta e uma mil e duas) Cotas Ofertadas, correspondente ao montante de até R\$ 87.500.009,96 (oitenta e sete milhões, quinhentos mil e nove reais e noventa e seis centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, as quais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Cotas Adicionais"). Eventuais Cotas Adicionais, caso ofertadas, serão ofertadas no âmbito da Oferta Secundária.

A Oferta Primária foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/114, em 10 de agosto de 2023, e a Oferta Secundária foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/SEC/2023/007, em 10 de agosto de 2023, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976,

conforme alterada, da Resolução CVM 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

I. CRONOGRAMA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	10/08/2023
2	Data de Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência (Data-Base)	15/08/2023
3	Início do período de exercício do direito de preferência na B3 e no Escriturador Início do período de negociação do direito de preferência no Escriturador Início do período de recebimento de ordens de investimento dos Investidores	17/08/2023
4	Encerramento do período de exercício do direito de preferência na B3 Encerramento do período para negociação do direito de preferência no Escriturador	29/08/2023
5	Encerramento do período de exercício do direito de preferência no Escriturador Data de liquidação do direito de preferência	30/08/2023
6	Divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício do direito de preferência	31/08/2023
7	Início do período de sobras e montante adicional na B3 e no Escriturador	01/09/2023
8	Encerramento do período de sobras e montante adicional na B3	06/09/2023
9	Encerramento do período de sobras e montante adicional no Escriturador	08/09/2023
10	Liquidação do direito de sobras e montante adicional	14/09/2023
11	Divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício de sobras e montante adicional	15/09/2023
12	Encerramento do período de recebimento de ordens de investimento dos Investidores	27/09/2023
13	Realização do procedimento de alocação	28/09/2023
14	Data de liquidação da Oferta	02/10/2023
15	Data limite para divulgação do anúncio de encerramento	05/02/2024

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério 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 da Seção X da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade de Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

** Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu contrato de compra e venda de Cotas, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início.

*** Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a CVM não realiza análise prévia dos documentos apresentados, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da oferta.

**** CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL, ACRESCIDAS DAS COTAS DA OFERTA SECUNDÁRIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO POR MEIO DE COMUNICADO, OBSERVADO AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

II. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Os documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

- (i) **Administrador:** <https://www.brtrtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-shopping-centers> (neste *website*, selecionar o documento desejado);
- (ii) **Gestor:** <https://www.vincifundolistados.com> (neste *website* clicar em “Nossos Fundos”, selecionar “VISC11”, depois clicar em “Ofertas” e, então, selecionar o documento desejado);
- (iii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “9ª Emissão de Cotas do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, selecionar o documento desejado);
- (v) **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, selecionar o documento desejado);
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, selecionar o documento desejado); e
- (vii) **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.NET, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada e então selecionar “Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, em seguida selecionar o documento desejado).

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste anúncio de início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no fato relevante divulgado nesta data.

A data deste Anúncio de Início é 10 de agosto de 2023.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR

