

**MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 26.499.833/0001-32

**de até 4.102.985**

(quatro milhões, cento e duas mil e novecentas e oitenta e cinco)

**cotas, perfazendo um valor de até****R\$ 400.000.007,65**

(quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos)

Código ISIN nº BRMALLCTF007

Código de Negociação na B3 nº MALL11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Shopping Centers

Registro da Oferta na CVM, em 22 de agosto de 2019, sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/033



O **MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") está realizando uma emissão de até 4.102.985 (quatro milhões, cento e duas mil e novecentas e oitenta e cinco) cotas ("Novas Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 97,49 (noventa e sete reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no dia 31 de julho de 2019, nos termos do item 14.7. do regulamento do Fundo, contemplando um desconto de 10,6% (dez inteiros e seis décimos por cento) ("Preço de Emissão"), o qual não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário (abaixo definida), totalizando, inicialmente, até R\$ 400.000.007,65 (quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos) ("Montante Inicial da Oferta" e "Oferta", respectivamente), sem prejuízo das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido). Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$

| OFERTA                      | PREÇO DE EMISSÃO (R\$)** | TAXA DE DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO (R\$)*** | TOTAL (R\$)**** |
|-----------------------------|--------------------------|---|-----------------|
| Por Nova Cota da 3ª Emissão | R\$ 97,49                | 4,01  | 101,50          |
| <b>Volume Total*</b>        | 400.000.007,65           | 16.452.969,85                                     | 416.452.977,50  |

\* Sem considerar as Cotas Adicionais.

\*\* O valor do Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário (conforme abaixo definida).

\*\*\* O valor em reais da Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

\*\*\*\* Valor em reais equivalente ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

Observado os termos e condições estabelecidos no Capítulo VII, item 7.4, do Regulamento, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a taxa de distribuição primária em um percentual fixo de 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R\$ 4,01 (quatro reais e um centavo) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode 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 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 competente, e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição no Mercado Primário"), sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

A administração do Fundo é realizada pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administrador").

O Fundo foi constituído conforme instrumento particular de constituição, celebrado pelo Administrador em 19 de outubro de 2016 e registrado em conjunto com o regulamento do Fundo no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1888413, em 24 de outubro de 2016. O regulamento do Fundo foi devidamente alterado por meio da formalização (i) do instrumento particular de 1ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado pelo Administrador em 19 de dezembro de 2016 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1890389, em 20 de dezembro de 2016, (ii) do instrumento particular de 2ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 21 de setembro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1899438, em 21 de setembro de 2017, (iii) do instrumento particular de 3ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 17 de outubro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1900105, em 17 de outubro de 2017, e (iv) do instrumento particular de 4ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 30 de outubro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1900545, em 30 de outubro de 2017 ("Regulamento"). O Administrador solicitou a autorização para a constituição do Fundo em 18 de novembro de 2016, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472/08, a qual foi concedida em 28 de dezembro de 2016.

A emissão das Novas Cotas objeto da presente Oferta foi aprovada por meio do "Ato do Administrador para Registro do Suplemento da Oferta Primária da 3ª (terceira) Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 06 de agosto de 2019 e registrado, em conjunto com o seu suplemento, perante o 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1925856, em 07 de agosto de 2019, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o item 14.6. e seguintes do Regulamento. O Fundo é gerido ativamente pela **BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ nº 22.119.959/0001-83 ("Gestor"), habilitada para a gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.519, de 30 de setembro de 2015, observado o disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo e o Gestor, com a intervenção do Administrador ("Contrato de Gestão").

Nos termos do art. 31, II, da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008 e da Cláusula 9ª, item "p. (ii)" do Regulamento, o Fundo conta com a prestação de serviços de consultoria especializada para fomentar as atividades do Fundo no mercado de shopping centers que é exercida pelo Sr. **Henrique Christino Cordeiro Guerra Neto** através da **ONE BRIDGE CAPITAL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE CARTEIRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 25.362.125/0001-92 ("Consultor Especializado"), conforme Comunicado ao Mercado divulgado pelo Administrador em 16 de julho de 2019, observado o disposto no Regulamento e no Instrumento Particular de Contrato de Consultoria Especializada e Outras Avenças celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado, 16 de julho de 2019 ("Contrato de Consultoria Especializada"). As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição Primária de Ativos; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). **O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" na página 77 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas. 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 (conforme definida neste Prospecto). O Fundo não conta com garantia do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, do Gestor, do Consultor Especializado ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimentos do Fundo, bem como às disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO. O registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador, de seu objetivo e de sua política de investimentos ou, ainda, das Novas Cotas a serem distribuídas. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide item "Regras de Tributação", na seção Características da Oferta, na página 72 deste Prospecto. As Novas Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, ao Administrador e à CVM. "A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."**

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL

Issaka  
Ishikawa  
Peysen  
Cornacchia  
Assolini

COORDENADORES CONTRATADOS



DTVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR, BEM COMO DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO.**

AS NOVAS COTAS DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR ELETRONICAMENTE O BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA E RISCO, E ATESTA QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTES PROSPECTO, E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 77 A 99, BEM COMO QUE TOMOU CIÊNCIA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DESCRITA NO CAPÍTULO VI DO REGULAMENTO, DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

**AVISOS IMPORTANTES:**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS E SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR, O GESTOR OU O CONSULTOR ESPECIALIZADO MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO DE INVESTIMENTO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.



## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| 1. DEFINIÇÕES .....   | 9  |
| 2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA..... | 23 |
| 3. RESUMO DA OFERTA.....  | 29 |
| 4. SUMÁRIO DO FUNDO .....   | 35 |
| 4.1. Visão Geral do Fundo .....   | 35 |
| 4.2. Base Legal.....  | 35 |
| 4.3. Objetivo do Fundo .....  | 35 |
| 4.4. Forma de Constituição .....  | 35 |
| 4.5. Prazo de Duração .....   | 35 |
| 4.6. Classificação ANBIMA .....   | 35 |
| 4.7. Política de Investimentos .....  | 35 |
| 4.8. Política de Exercício do Direito de voto pelo Gestor .....   | 36 |
| 4.9. Histórico de Cotações.....   | 36 |
| 4.10. Desempenho e Rentabilidade do Fundo .....   | 37 |
| 4.11. Composição da Carteira do Fundo .....   | 38 |
| 4.12. Critério de Precificação dos Ativos do Fundo .....  | 41 |
| 4.13. Estudo de Viabilidade .....   | 41 |
| 4.14. Cotas .....   | 42 |
| 4.15. Obrigações do Administrador.....  | 43 |
| 4.16. Obrigações do Gestor .....  | 43 |
| 4.17. Substituição do Administrador e/ou do Gestor .....  | 43 |
| 4.18. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Distribuição, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída .....                      | 43 |
| 4.19. Despesas e Encargos do Fundo .....  | 44 |
| 4.20. Assembleia Geral de Cotistas .....  | 44 |
| 4.21. Exercício Social.....   | 46 |
| 4.22. Política de Distribuição de Resultados.....   | 46 |
| 4.23. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo .....  | 46 |
| 4.24. Prazo, Dissolução e Liquidação do Fundo.....  | 46 |
| 4.25. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo .....  | 48 |
| 4.26. Emissão de Cotas.....   | 48 |
| 4.27. Principais Fatores de Risco .....   | 48 |
| 5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....  | 51 |
| 5.1. Características Básicas.....   | 51 |
| 5.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas.....  | 52 |

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>5.3.</b>  | <b>Condições e Prazo de Subscrição e Integralização .....</b>  | <b>52</b> |
| <b>5.4.</b>  | <b>Direito de Preferência .....</b>  | <b>53</b> |
| <b>5.5.</b>  | <b>Pessoas Vinculadas .....</b>  | <b>55</b> |
| <b>5.6.</b>  | <b>Alocação e Liquidação Financeira das Novas Cotas .....</b>  | <b>55</b> |
| <b>5.7.</b>  | <b>Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada .....</b>  | <b>56</b> |
| <b>5.8.</b>  | <b>Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou<br/>Cancelamento da Oferta .....</b> | <b>57</b> |
| <b>5.9.</b>  | <b>Condições da Oferta .....</b>   | <b>58</b> |
| <b>5.10.</b> | <b>Público Alvo.....</b>   | <b>58</b> |
| <b>5.11.</b> | <b>Declaração de Inadequação.....</b>  | <b>58</b> |
| <b>5.12.</b> | <b>Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3.....</b>                    | <b>59</b> |
| <b>5.13.</b> | <b>Cronograma Tentativo da Oferta.....</b>   | <b>59</b> |
| <b>5.14.</b> | <b>Contrato de Distribuição .....</b>  | <b>60</b> |
| 5.14.1.      | Remuneração do Coordenador Líder da Oferta .....   | 61        |
| 5.14.2.      | Colocação e Procedimento de Distribuição .....   | 62        |
| 5.14.3.      | Procedimento de Alocação de Ordens.....  | 62        |
| 5.14.4.      | Plano de Distribuição .....  | 62        |
| 5.14.5.      | Oferta Não Institucional.....  | 65        |
| 5.14.6.      | Oferta Institucional.....  | 67        |
| 5.14.7.      | Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....                                | 68        |
| 5.14.8.      | Custos Estimados de Distribuição.....  | 69        |
| 5.14.9.      | Instituições Participantes da Oferta .....   | 70        |
| <b>5.15.</b> | <b>Destinação dos Recursos.....</b>  | <b>71</b> |
| <b>5.16.</b> | <b>Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado .....</b>                     | <b>72</b> |
| <b>5.17.</b> | <b>Regras de Tributação .....</b>  | <b>72</b> |
| 5.17.1.      | Imposto de Renda – Carteira do Fundo de Investimento .....   | 72        |
| 5.17.2.      | Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo .....   | 73        |
| 5.17.3.      | Imposto de Renda – Cotistas do Fundo.....  | 73        |
| 5.17.4.      | IOF/Títulos.....   | 74        |
| 5.17.5.      | IOF/Títulos – Cotista do Fundo .....   | 74        |
| 5.17.6.      | Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente.....   | 74        |
| 5.17.7.      | Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente.....   | 75        |
| 5.18.        | Alteração do Tratamento Tributário .....   | 75        |
| <b>6.</b>    | <b>FATORES DE RISCO.....</b>   | <b>77</b> |
| <b>6.1.</b>  | <b>Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico .....</b>                         | <b>77</b> |
| 6.1.1.       | Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII.....  | 77        |
| 6.1.2.       | Liquidez Reduzida das Cotas .....  | 78        |
| 6.1.3.       | Fatores Macroeconômicos Relevantes.....  | 78        |
| 6.1.4.       | Riscos de mercado.....   | 79        |

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| 6.1.5.      | Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento .....  | 79        |
| 6.1.6.      | Riscos do Uso de Derivativos.....   | 80        |
| 6.1.7.      | 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..... | 80        |
| 6.1.8.      | A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados .....  | 81        |
| 6.1.9.      | Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.....   | 82        |
| <b>6.2.</b> | <b>Fatores de Riscos relacionados ao Fundo.....</b>   | <b>82</b> |
| 6.2.1.      | Risco Referente à Aquisição de Ativos Imobiliários .....  | 82        |
| 6.2.2.      | Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos .....   | 83        |
| 6.2.3.      | Risco de Compartilhamento do Controle.....  | 83        |
| 6.2.4.      | Risco do investimento em shopping center .....  | 83        |
| 6.2.5.      | Risco de desvalorização .....   | 84        |
| 6.2.6.      | Risco sistêmico e do setor imobiliário .....  | 84        |
| 6.2.7.      | Riscos de crédito .....   | 85        |
| 6.2.8.      | Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo.....   | 85        |
| 6.2.9.      | Risco de despesas extraordinárias.....  | 85        |
| 6.2.10.     | Risco operacional .....   | 86        |
| 6.2.11.     | Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel .....   | 86        |
| 6.2.12.     | Risco de alterações na lei nº 8.245/91 .....  | 86        |
| 6.2.13.     | Risco de reclamação de terceiros .....  | 86        |
| 6.2.14.     | Risco de desapropriação .....   | 87        |
| 6.2.15.     | Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público .....   | 87        |
| 6.2.16.     | Riscos ambientais .....   | 87        |
| 6.2.17.     | Risco de desastres naturais e sinistro .....  | 88        |
| 6.2.18.     | Riscos relacionados à regularidade de área construída .....   | 88        |
| 6.2.19.     | Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos shoppings e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") .....  | 89        |
| 6.2.20.     | Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings .....   | 89        |
| 6.2.21.     | Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo .....   | 89        |
| 6.2.22.     | Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários.....   | 90        |
| 6.2.23.     | Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários.....   | 90        |
| 6.2.24.     | Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....   | 90        |
| 6.2.25.     | Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos .....   | 91        |
| 6.2.26.     | Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI .....   | 91        |

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| 6.2.27.     | Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido .....   | 91        |
| 6.2.28.     | Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital .....   | 92        |
| 6.2.29.     | Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas .....   | 92        |
| 6.2.30.     | Risco relativo à concentração de Cotistas .....   | 92        |
| 6.2.31.     | Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....  | 92        |
| 6.2.32.     | Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro.....  | 93        |
| 6.2.33.     | Risco da morosidade da justiça brasileira .....   | 93        |
| 6.2.34.     | Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.....   | 93        |
| 6.2.35.     | Risco relativo às novas emissões.....   | 93        |
| 6.2.36.     | Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.....  | 94        |
| 6.2.37.     | Risco de governança.....  | 94        |
| 6.2.38.     | Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos.....  | 94        |
| 6.2.39.     | Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.....  | 94        |
| 6.2.40.     | Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários .....   | 95        |
| 6.2.41.     | Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica .....  | 95        |
| 6.2.42.     | Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis.....  | 95        |
| 6.2.43.     | Risco de Potencial Conflito de Interesses .....   | 96        |
| <b>6.3.</b> | <b>Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas.....</b>  | <b>96</b> |
| 6.3.1.      | Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos na Emissão .....  | 96        |
| 6.3.2.      | Risco de Não Concretização da Oferta .....  | 96        |
| 6.3.3.      | O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário.....   | 97        |
| 6.3.4.      | Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta ....   | 97        |
| 6.3.5.      | Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta .....   | 97        |
| 6.3.6.      | Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição .....   | 97        |
| 6.3.7.      | 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..... | 98        |
| 6.3.8.      | Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros .....   | 98        |
| 6.3.9.      | Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções ...   | 98        |

|  |   |            |
|--|---|------------|
| 6.3.10.  | Risco de Não Confiabilidade do Estudo de Viabilidade .....  | 99         |
| 6.3.11.  | O Estudo de Viabilidade foi Elaborado pelo Gestor .....   | 99         |
| 6.3.12.  | Risco de o Período de Alocação iniciar no mesmo dia do exercício<br>do Direito de Preferência ..... | 99         |
| <b>7.</b>  | <b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA .....</b>                       | <b>101</b> |
| <b>7.1.</b>  | <b>Relacionamento entre as Partes .....</b>   | <b>101</b> |
| 7.1.1.   | Relacionamento do Administrador com o Gestor: .....   | 101        |
| 7.1.2.   | Relacionamento do Administrador com o Escriturador: .....   | 101        |
| 7.1.3.   | Relacionamento do Administrador com o Custodiante: .....  | 101        |
| 7.1.4.   | Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente: .....                                   | 101        |
| 7.1.5.   | Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder: .....   | 102        |
| 7.1.6.   | Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador: .....                                       | 102        |
| 7.1.7.   | Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante: .....  | 102        |
| 7.1.8.   | Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente: .....                               | 102        |
| <b>8.</b>  | <b>INFORMAÇÕES RELEVANTES .....</b>   | <b>103</b> |
| <b>8.1.</b>  | <b>Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta .....</b>  | <b>103</b> |
| <b>ANEXOS .....</b>                                    | <b>105</b>  |            |
| Anexo I – Estudo de Viabilidade .....                  | 107   |            |
| Anexo II – Declaração do Administrador .....           | 137   |            |
| Anexo III – Declaração do Coordenador Líder .....      | 141   |            |
| Anexo IV – Regulamento Consolidado .....               | 145   |            |
| Anexo V – Ato do Administrador .....                   | 203   |            |
| Anexo VI – Avaliação – Shopping Taboão .....           | 211   |            |
| Anexo VII – Avaliação – Boulevard Shopping Feira ..... | 241   |            |

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. DEFINIÇÕES

Os termos e expressões adotados neste Prospecto, gravados em letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos abaixo, aplicáveis tanto às formas no singular quanto no plural.

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <u>"1ª Emissão"</u>                  | A primeira emissão de Cotas do Fundo, com registro de distribuição pública junto à CVM em 11 de dezembro de 2017, por meio da qual foram subscritas e integralizadas, por 2.779 (dois mil, setecentos e setenta e nove) investidores no total, 1.860.134 (um milhão, oitocentos e sessenta mil e cento e trinta e quatro) cotas, resultando na captação total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais).   |
| <u>"2ª Emissão"</u>                  | A segunda emissão de Cotas do Fundo, com registro de distribuição pública junto à CVM em 21 de junho de 2018, por meio da qual foram subscritas e integralizadas, por 1.655 (mil, seiscentas e cinquenta e cinco) investidores no total, 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas, resultando na captação total de R\$ 74.867.614,00 (setenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, seiscentos e quatorze reais).   |
| <u>"3ª Emissão"</u>                  | A presente 3ª (terceira) emissão pública de Cotas do Fundo.   |
| <u>"ABRASCE"</u>                     | Associação Brasileira de Shopping Centers.  |
| <u>"ABL" ou "Área Bruta Locável"</u> | Soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.   |
| <u>"Administrador"</u>               | <b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela CVM para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, ou quem venha a substituí-lo. |
| <u>"ANBIMA"</u>                      | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.  |
| <u>"Anúncio de Encerramento"</u>     | Anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados; (e) da B3; e (f) da CVM.  |
| <u>"Anúncio de Início"</u>           | Anúncio de início da Oferta, nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados; (e) da B3; e (f) da CVM.  |

|  |   |
|--|---|
| <p><u>"Aplicação Mínima Inicial"</u></p>                           | <p>50 (cinquenta) Novas Cotas, totalizando o montante de R\$ 4.874,50 (quatro mil, oitocentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos), considerando o Preço de Emissão, o qual não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>   |
| <p><u>"Apresentações para Potenciais Investidores"</u></p>         | <p>Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), que serão realizadas após concessão do registro pela CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do presente Prospecto aos potenciais investidores da Oferta.</p>  |
| <p><u>"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral"</u></p> | <p>Assembleia geral de Cotistas do Fundo.</p>   |
| <p><u>"Ativos Financeiros"</u></p>                                 | <p>Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no artigo 18.1 do Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do artigo 6.3 do Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) LH; (vii) LCI; (viii) LIG; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.</p> |
| <p><u>"Ativos Imobiliários"</u></p>                                | <p>Significam: (i) os Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em</p>  |



|   |  |
|---|--|
|   | <p>Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.</p> |
| <p><u>“Ato do Administrador”</u></p>    | <p>Significa o <i>Ato do Administrador para Registro do Suplemento da Oferta Primária da 3ª (terceira) Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário</i>, celebrado em 06 de agosto de 2019 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1925856, em 07 de agosto de 2019, o qual aprovou a presente 3ª Emissão, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o item 14.6. e seguintes do Regulamento.</p>  |
| <p><u>“Auditor Independente”</u></p>    | <p><b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b>, com sede na Rua Dr. Paes de Barros, nº 33, 17º andar, Bairro Itaim Bibi, CEP 04530-904, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.755.217/0001-29.</p>  |
| <p><u>“BACEN”</u> ou <u>“BCB”</u></p>   | <p>Banco Central do Brasil.</p>  |
| <p><u>“B3”</u></p>                      | <p>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.</p>  |
| <p><u>“Boletim de Subscrição”</u></p>   | <p>O documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas pelo Investidor da Oferta.</p>   |
| <p><u>“Brasil”</u> ou <u>“País”</u></p> | <p>República Federativa do Brasil.</p>   |
| <p><u>“Capital Autorizado”</u></p>      | <p>Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).</p>  |
| <p><u>“CEPAC”</u></p>                   | <p>Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.</p>  |

|  |  |
|--|--|
| <u>"CNPJ"</u>  | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.  |
| <u>"COFINS"</u>  | A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.  |
| <u>"Código ANBIMA"</u>   | "Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 23 de maio de 2019.  |
| <u>"Código Civil"</u>  | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.  |
| <u>"Comissionamento"</u>   | Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção "Características da Oferta", na página 51 deste Prospecto, a ser arcado pelos Investidores que adquirirem Novas Cotas por meio do pagamento da Taxa de Distribuição no Mercado Primário.   |
| <u>"Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência"</u> | Comunicado a ser divulgado no término do Período do Direito Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.   |
| <u>"Conflito de Interesses"</u>  | Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.   |
| <u>"Consultor Especializado"</u>   | Nos termos do art. 31, II, da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008 e da Cláusula 9ª, item "p. (ii)" do Regulamento, o Fundo conta com a prestação de serviços de consultoria especializada para fomentar as atividades do Fundo no mercado de shopping centers que é exercida pelo Sr. Henrique Christino Cordeiro Guerra Neto através da One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 25.362.125/0001-92, conforme Comunicado ao Mercado divulgado pelo Administrador em 16 de julho de 2019, observado o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada. |
| <u>"Contrato de Consultoria Especializada"</u>                           | Significa o <i>Instrumento Particular de Contrato de Consultoria Especializada e Outras Avenças</i> celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado, 16 de julho de 2019, por meio do qual o Fundo contratou o Consultor Especializado para prestar os serviços de consultoria especializada para fomentar as atividades do Fundo no mercado de shopping centers.   |
| <u>"Contrato de Distribuição"</u>  | Significa o <i>Contrato de Distribuição Pública da 3ª (terceira) Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder. Os  |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas aderiram ao Contrato de Distribuição mediante a celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder ou por meio de carta convite.  |
| <u>"Contrato de Gestão"</u>        | Significa o <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças</i> , por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira de Ativos Financeiros, e de Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.  |
| <u>"Coordenador Líder"</u>         | <b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.  |
| <u>"Coordenadores Contratados"</u> | Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais que vierem a aderir ao Contrato de Distribuição.   |
| <u>"Corretoras Contratadas"</u>    | Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição devem aceitar os termos e condições do termo de adesão (" <u>Termo de Adesão</u> ") ao Contrato de Distribuição (" <u>Contrato de Distribuição</u> ") que estão refletidos na carta convite (" <u>Carta Convite</u> "), por meio da qual a instituição outorgará poderes para que a B3 seja sua representante para fins de assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição. |
| <u>"Cotas"</u>                     | Correspondem a frações ideais representativas da participação dos Cotistas no patrimônio do Fundo e dos Investidores da Oferta que vierem a adquirir as Novas Cotas.  |
| <u>"Cotas Adicionais"</u>          | Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 80.000.001,53 (oitenta milhões, um real e cinquenta e três centavos), correspondente a 820.597 (oitocentas e vinte mil, quinhentas e noventa e sete) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de   |

|  |  |
|--|--|
|  | modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive).   |
| <u>"Cotistas"</u>  | Os titulares de Cotas do Fundo.  |
| <u>"CPF/MF"</u>  | Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.  |
| <u>"CRI"</u>   | Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.  |
| <u>"Critério de Colocação da Oferta Institucional"</u>       | Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.   |
| <u>"Critério de Rateio da Oferta Não Institucional"</u>      | Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas. |
| <u>"CSLL"</u>  | A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.   |
| <u>"Custodiante"</u>   | <b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 228, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, responsável pela custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.  |
| <u>"CVM"</u>   | A Comissão de Valores Mobiliários.   |
| <u>"Data de Emissão"</u>                                     | Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.  |
| <u>"Data de Início do Período do Direito de Preferência"</u> | Significa o dia 30 de agosto de 2019, a partir do qual terá início o Período do Direito de Preferência   |

|   |  |
|---|--|
| <u>"Data de Liquidação"</u>                           | Data da liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e dos pedidos de compra das Novas Cotas que se dará no dia 30 de setembro de 2019   |
| <u>"Data de Liquidação do Direito de Preferência"</u> | Data da liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Novas Cotas realizados pelos Cotistas que detenham Direito de Preferência e que se dará no dia 17 de setembro de 2019.  |
| <u>"DDA"</u>  | DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.  |
| <u>"Despesas Extraordinárias"</u>                     | Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. |
| <u>"Dia(s) Útil(eis)"</u>                             | Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.  |
| <u>"Direito de Preferência"</u>                       | Significa o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas.   |
| <u>"Distribuição Parcial"</u>                         | Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.  |
| <u>"Emissão"</u>                                      | A presente emissão de cotas do Fundo, que será de até 4.102.985 (quatro milhões, cento e duas mil e novecentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais.   |
| <u>"Escriturador"</u>                                 | Instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. Na data de 27 de outubro de 2017, o <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.   |

|  |   |
|--|---|
| "Estudo de Viabilidade"                | O estudo de viabilidade econômico-financeira constante no Anexo I deste Prospecto, elaborado pelo Gestor com o objetivo de avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir Novas Cotas da presente Emissão.<br><b>A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.</b> |
| "FII"                                  | Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.   |
| "Fundo"                                | O <b>MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento.   |
| "Gestor"                               | <b>BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.</b> , sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ nº 22.119.959/0001-83, habilitada para a gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.519, de 30 de setembro de 2015, ou quem venha a substituí-lo.                     |
| "Governo Federal"                      | Governo da República Federativa do Brasil.  |
| "IBGE"                                 | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.  |
| "Imóvel" ou, no plural, "Imóveis"      | Significam os empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de <i>shopping centers, strip malls, outlet centers, power centers</i> , imóveis comerciais, e outros tipos de ativos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, que o Administrador e o Gestor, em conjunto, julguem adequados para atender ao objetivo do Fundo.   |
| "Instituições Contratadas"             | Em conjunto, os Coordenadores Contratados e as Corretoras Contratadas.  |
| "Instituições Participantes da Oferta" | Em conjunto, o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.   |
| "Instrução CVM nº 400/03"              | A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.  |
| "Instrução CVM nº 472/08"              | A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.   |
| "Instrução CVM nº 494/11"              | A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.   |
| "Instrução CVM nº 505/11"              | A Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.   |
| "Instrução CVM nº 516/11"              | A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.  |

|   |  |
|---|--|
| <u>"Investidores da Oferta"</u><br>ou <u>"Investidores"</u> | Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.  |
| <u>"Investidores Institucionais"</u>                        | Fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial inexistindo, valores máximos. |
| <u>"Investidores Não Institucionais"</u>                    | Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.   |
| <u>"IPCA"</u>   | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.  |
| <u>"IOF/Títulos"</u>  | O Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.   |
| <u>"IRPJ"</u>   | O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.  |
| <u>"IRRF"</u>   | O Imposto de Renda Retido na Fonte.  |
| <u>"LCI"</u>  | As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.  |
| <u>"Lei nº 6.385/76"</u>                                    | Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.   |
| <u>"Lei nº 8.668/93"</u>                                    | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.   |
| <u>"Lei nº 11.033/04"</u>                                   | Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.   |
| <u>"Lei nº 12.024/09"</u>                                   | Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.   |
| <u>"Lei nº 8.245/91"</u>                                    | Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <u>"LH"</u>                         | As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada.   |
| <u>"LIG"</u>                        | As letras imobiliárias garantidas, regidas pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.   |
| <u>"Maceió Shopping"</u>            | Imóvel objeto das matrículas nº 59.254, 59.255, 99.378, 59.341, 59.256 a 59.263, 59.266 a 59.298, 59.299 a 59.335, 59.336 a 59.340 e 99.379 a 99.435, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió - AL, integrante do patrimônio Fundo, cujas características encontram-se descritas no item "Composição da Carteira do Fundo", da Seção "Histórico do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário", na página 36 deste Prospecto. |
| <u>"Montante Inicial da Oferta"</u> | Corresponde a 4.102.985 (quatro milhões, cento e duas mil e novecentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, totalizando o montante de R\$ 400.000.007,65 (quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos), sem considerar as Cotas Adicionais.   |
| <u>"Montante Mínimo da Oferta"</u>  | Corresponde a 1.025.747 (um milhão e vinte e cinco mil e setecentas e quarenta e sete) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.075,03 (cem milhões, setenta e cinco reais e três centavos), para a manutenção da Oferta.   |
| <u>"NOI"</u>                        | Resultado operacional líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, <i>Net Operating Income</i> , representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, <i>mall &amp; mídia</i> , receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas, aportes condominiais e estacionamento.                                     |
| <u>"NOI Caixa"</u>                  | É o NOI apurado no regime de caixa, ou seja, incluindo todos os efeitos que interferem no resultado que é distribuído periodicamente aos proprietários dos Imóveis.  |
| <u>"NOI Competência"</u>            | É o NOI apurado no regime de competência atendendo aos critérios contábeis que podem não representar o NOI distribuído aos proprietários dos Imóveis.  |
| <u>"Novas Cotas":</u>               | Significam as cotas da 3ª Emissão.   |
| <u>"Oferta"</u>                     | A oferta pública de cotas do Fundo, que será de, inicialmente, 4.102.985 (quatro milhões, cento e duas mil e novecentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, totalizando o montante de até R\$ 400.000.007,65 (quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos), sem considerar as Cotas Adicionais, e observada a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, condicionada ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta.                 |
| <u>"Oferta Institucional"</u>       | Tem seu significado atribuído no item "Oferta Institucional", na página 67 deste Prospecto.  |



|  |  |
|--|--|
| <u>"Oferta Não Institucional"</u>          | Tem seu significado atribuído no item "Oferta Não Institucional", na página 65 deste Prospecto.  |
| <u>"Patrimônio Líquido do Fundo"</u>       | Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.   |
| <u>"Pedido de Subscrição"</u>              | Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.   |
| <u>"Período de Colocação"</u>              | O período de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação.   |
| <u>"Período de Alocação de Ordens"</u>     | O período de subscrição que se inicia em 30 de agosto de 2019 (inclusive) e encerra-se em 24 de setembro de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar o seu Pedido de Subscrição.  |
| <u>"Período do Direito de Preferência"</u> | Período no qual os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, que se inicia em 30 de agosto de 2019 e encerra-se em 16 de setembro de 2019.   |
| <u>"Pessoas Ligadas"</u>                   | Significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.   |
| <u>"Pessoas Vinculadas"</u>                | Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor, a |

|   |   |
|---|---|
|   | qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.  |
| <u>“PIB”</u>                                | O Produto Interno Bruto.  |
| <u>“PIS”</u>                                | O Programa de Integração Social.  |
| <u>“Plano de Distribuição”</u>              | Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a realização da Oferta pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. |
| <u>“Política de Investimentos”</u>          | A política de investimentos do Fundo prevista no Capítulo VI do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, na página 35 deste Prospecto.  |
| <u>“Preço de Emissão”</u>                   | R\$ 97,49 (noventa e sete reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no dia 31 de julho de 2019, nos termos do item 14.7. do Regulamento, contemplando um desconto de 10,6% (dez inteiros e seis décimos por cento), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário.  |
| <u>“Procedimento de Alocação de Ordens”</u> | O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes  |

|   |  |
|---|--|
|   | mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso.   |
| <u>"Prospecto"</u>                                | Este <i>Prospecto da Oferta Pública da 3ª (terceira) Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário</i> .   |
| <u>"Real", "reais"</u><br>ou <u>"R\$"</u>         | Moeda oficial corrente no Brasil.  |
| <u>"Regulamento"</u>                              | Significada o regulamento do Fundo, aprovado por meio do instrumento particular de constituição do Fundo, celebrado pelo Administrador em 19 de outubro de 2016 e registrado em conjunto com o regulamento do Fundo no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1888413, em 24 de outubro de 2016, devidamente alterado por meio da formalização (i) do instrumento particular de 1ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado pelo Administrador em 19 de dezembro de 2016 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1890389, em 20 de dezembro de 2016, (ii) do instrumento particular de 2ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 21 de setembro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1899438, em 21 de setembro de 2017, (iii) do instrumento particular de 3ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 17 de outubro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1900105, em 17 de outubro de 2017, e (iv) do instrumento particular de 4ª alteração e consolidação do regulamento, celebrado em 30 de outubro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1900545, em 30 de outubro de 2017. |
| <u>"Representante dos Cotistas"</u>               | Significa um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.  |
| <u>"Suplemento"</u>                               | É o suplemento constante no anexo I do Ato do Administrador e do Anexo V deste Prospecto, que contém as informações básicas sobre a 3ª Emissão e a presente Oferta.  |
| <u>"Taxa de Administração"</u>                    | A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador, conforme prevista no artigo 7.1 do Regulamento e no item "Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Distribuição, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída", na página 43 deste Prospecto.   |
| <u>"Taxa de Distribuição no Mercado Primário"</u> | Significa a taxa de distribuição no mercado primário devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no  |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>âmbito do exercício do Direito de Preferência em um percentual fixo de 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R\$ 4,01 (quatro reais e um centavo) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode 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 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 registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas.</p> |
| <p><u>“Termo de Adesão ao Regulamento”</u></p> | <p>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Novas Cotas.</p>   |

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES  
DA OFERTA E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

**2.1. Informações sobre as partes**

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>COORDENADOR LÍDER</b> | <p><b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br/> Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro<br/> Rio de Janeiro, RJ<br/> CEP: 20091-020<br/> Tel.: (11) 2137-8888<br/> E-mail: <a href="mailto:produtos@genialinvestimentos.com.br">produtos@genialinvestimentos.com.br</a><br/> Website: <a href="http://www.genialinvestimentos.com.br">www.genialinvestimentos.com.br</a></p>  |
| <b>ADMINISTRADOR</b>     | <p><b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br/> Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro<br/> Rio de Janeiro, RJ<br/> CEP: 20091-020<br/> At.: Sr. Rodrigo Godoy<br/> Tel.: (11) 2137-8888<br/> E-mail: <a href="mailto:rodrigo.godoy@brasilplural.com">rodrigo.godoy@brasilplural.com</a><br/> Website: <a href="http://www.genialinvestimentos.com.br">www.genialinvestimentos.com.br</a></p>                          |
| <b>GESTOR</b>            | <p><b>BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.</b><br/> Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte)<br/> São Paulo, SP<br/> CEP: 05471-050<br/> At.: Sr. Rodrigo Selles<br/> Tel.: (11) 3206-8000<br/> E-mail: <a href="mailto:rodrigo.selles@brasilplural.com">rodrigo.selles@brasilplural.com</a><br/> <a href="mailto:ri@mallbrasilplural.com.br">ri@mallbrasilplural.com.br</a><br/> Website: <a href="http://www.brasilplural.com">www.brasilplural.com</a></p> |
| <b>CUSTODIANTE</b>       | <p><b>BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</b><br/> Praia de Botafogo, nº 228<br/> Rio de Janeiro, RJ<br/> CEP: 22250-906<br/> At.: Sr. Rodrigo Godoy<br/> Tel.: (21) 3923-3088<br/> E-mail: <a href="mailto:ol-custodiaterceiros@brasilplural.com">ol-custodiaterceiros@brasilplural.com</a><br/> Website: <a href="http://www.brasilplural.com.br">www.brasilplural.com.br</a></p>   |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>ESCRITURADOR</b>            | <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b><br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar<br>São Paulo, SP<br>CEP: 04538-132<br>At.: Sra. Mariana Natali Freitas<br>Tel.: (11) 2740 2906 / (11) 4349 2906<br>E-mail: escrituracaodeativos@itau-unibanco.com.br<br>Website: www.itau.com.br                      |
| <b>CONSULTOR ESPECIALIZADO</b> | <b>ONE BRIDGE CAPITAL ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE CARTEIRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b><br>Rua da Quitanda, nº 176, sala 901<br>Rio de Janeiro, RJ<br>CEP: 20091-005<br>At.: Sr. Henrique Christino Cordeiro Guerra Neto<br>E-mail: henrique@obcg.com.br<br>Website: http://onebridgecapital.com.br/ |
| <b>AUDITOR INDEPENDENTE</b>    | <b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b><br>Rua Dr. Paes de Barros, nº 33, 17º andar São Paulo, SP<br>CEP: 04530-904<br>Website: https://home.kpmg.com/br/pt/home.html  |
| <b>ASSESSOR LEGAL</b>          | <b>i2a.legal</b><br>Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar<br>CEP 05407 003, São Paulo - SP<br>At.: Srs. Ronaldo Ishikawa / Mariana Trica<br>Tel: (11) 5102-5400<br>E-mail: rish@i2a.legal / mtdf@i2a.legal<br>Website: www.i2a.legal  |

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 encontram-se nos Anexos II e III deste Prospecto.

### 2.1.1. **Breve Histórico do Administrador**

A **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, é a instituição responsável pela administração do Fundo.

A Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., é uma corretora de valores mobiliários fundada em 1988 e sediada no Rio de Janeiro e com escritórios em São Paulo.

A área de Administração Fiduciária começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. A expertise adquirida ao longo destes anos, associada aos mais altos padrões de eficiência, tecnologia e ética, fizeram com que gestores diversos passassem a demandar os serviços da Genial Investimentos.

**No âmbito da Oferta, a Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. atuará pela plataforma “Genial Investimentos”, integrante do Grupo Brasil Plural, com mais de R\$ 40 bilhões em ativos e 150 mil clientes.**

**No âmbito da Oferta, a Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. atuará pela plataforma “Genial Investimentos”, integrante do Grupo Brasil Plural, com mais de R\$ 40 bilhões em ativos e 150 mil clientes.**

### 2.1.2. **Breve Histórico do Gestor**

O Grupo Brasil Plural possui atualmente mais de R\$ 35 bilhões em recursos sob sua gestão (incluindo Brasil Plural e Genial Investimentos), com uma equipe que conta com profissionais com mais de 20 (vinte) anos de experiência no mercado financeiro. Com o objetivo de atender diferentes perfis e tipos de investidores, possui ampla grade de produtos como fundos referenciados DI, renda fixa, crédito, multimercados, ações, imobiliário, offshore e alternativos. A sua filosofia de investimentos alia análise fundamentalista à gestão ativa do portfólio.

A história do Brasil Plural começou em 2009, com uma equipe formada por profissionais com cerca de 20 anos de experiência no mercado financeiro e de capitais e especializados nas mais diversas áreas, como: Banco de Investimento, Tesouraria, Comercial, Trading, Gestão de Recursos, Custódia e Administração Fiduciária.

O Brasil Plural é constituído sob a forma de *partnership*, fundado e liderado por sócios que coordenaram, ao longo dos últimos quinze anos, o maior número e volume financeiro de transações de abertura de capital na América Latina, num montante aproximado de mais de US\$73 bilhões em emissões de ações.

O Brasil Plural é um banco múltiplo com foco em operações estruturadas de financiamento assessoria financeira, gestão de recursos ilíquidos e comercialização de energia, além de possuir participação em empresas de distribuição e gestão de investimentos para clientes de varejo, *wealth management* e institucionais.

O objetivo do Brasil Plural é prover seus clientes com serviços e produtos customizados e eficientes, primando pela excelência na execução dentro do mercado financeiro. O relacionamento de longo prazo com seus clientes e o estabelecimento de uma cultura interna meritocrática, ética e baseada em alta performance norteiam os caminhos estratégicos que o banco persegue. Desde sua fundação, o Brasil Plural realizou aproximadamente mais de R\$100 bilhões em transações de mercado de capitais e fusões e aquisições, nos mais diversos segmentos da economia.

Em seu primeiro ano como Banco, o Brasil Plural já figurou entre os sete maiores bancos no ranking de operações de *Equity Capital Markets* no Brasil, além de participar de transações de fusões e aquisições de grande importância no mercado financeiro brasileiro. Entre outras operações, destacamos que o Brasil Plural assessorou o Banco do Brasil na concepção e estruturação da maior abertura de capital do Brasil em 2013, o IPO da BB Seguridade S.A., atuando também como um dos *bookrunners* da oferta que levantou R\$11,4 bilhões, e como um dos coordenadores do IPO – IRB Brasil Resseguros S.A, que resultou em um montante distribuído de aproximadamente R\$ 2 bilhões em julho de 2017. O Banco também coordena operações de *Debt Capital Markets*, em que pode ser mencionado como exemplo de sucesso a operação da 10ª Emissão de Debêntures da Unidas S.A., que emitiu R\$ 500 milhões em setembro de 2017, e as Debêntures da 5ª e 6ª Emissão Liq Participações, que resultou em conjunto na captação de cerca de R\$ 1 bilhão, concluída no mês março de 2018.

Com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro Miami e Nova York, o Grupo Brasil Plural conta hoje com uma equipe de profissionais, altamente qualificados, oriundos das melhores instituições de ensino e recrutados junto a instituições de renome do mercado financeiro nacional e internacional, imbuídos do mesmo espírito empreendedor dos sócios fundadores do Grupo.

O Banco possui uma área com forte expertise no setor imobiliário, incluindo assessoria financeira, mercado de capitais e investimentos. Entre outras operações no setor, o Banco foi coordenador líder e estruturador de diversos fundos imobiliários, incluindo o FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos, um dos primeiros fundos de fundos imobiliários do país no valor total de R\$ 200 milhões, o FII Rio Negro no valor de R\$ 268 milhões, o FII SP Downtown no valor de R\$ 180 milhões e o FII Banrisul Novas Fronteiras no valor de R\$ 70 milhões.

A BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. é parte do Grupo Brasil Plural, que conta com uma equipe de gestão altamente qualificada e especializada, com mais de 20 anos de atuação no mercado financeiro, sendo composta por profissionais com vasta experiência em gestão, negociação, fusões e aquisições (M&A), Private Equity e reestruturação financeira, com grande foco no setor imobiliário. Além disso, possui expertise na estruturação e desenvolvimento de operações de shoppings centers pelo Brasil.



A BRPP Gestão de Produtos Estruturados (BRPP) foi constituída em 2016 com o objetivo de agregar todos os ativos ilíquidos e outros produtos em uma Gestora única. A BRPP possui aproximadamente R\$ 10,0 bi sob gestão, estando entre as maiores Gestoras do País (Ranking ANBIMA jun./19). A BRPP tem escopo de atuação bastante abrangente, atuando na gestão de fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios, entre outros, e nos mais diversos segmentos, tais como: (i) imobiliário, (ii) energia, (iii) óleo e gás.

Além das atividades de banco de atacado, o Grupo Brasil Plural atua na distribuição de produtos financeiros para o mercado por meio da Genial Investimentos.

A Genial Investimentos é uma empresa especializada na distribuição de produtos financeiros com mais de 20 anos de história, atendendo tanto os clientes de varejo como clientes institucionais. Oferece assessoria financeira transparente com apoio de uma equipe multidisciplinar, formada por especialistas em finanças e tecnologia, capaz de selecionar a melhor estratégia de investimento de acordo com cada perfil e objetivo. A plataforma de investimentos disponibiliza a maior variedade de produtos do mercado, visando oferecer ao investidor uma experiência mais rentável, justa e segura. Atualmente possui mais de R\$ 18 bilhões em ativos sob gestão e 150 mil clientes e sua corretora de valores está rankeada entre as cinco maiores em BMF e entre as sete maiores em Bovespa.

Mais recentemente, a Genial Investimento participou como Coordenador Líder das duas ofertas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento imobiliário (em dezembro de 2017 e dezembro de 2018) e Hedge Top FOFII 3 Fundo de Investimento Imobiliário (em fevereiro de 2018), que captaram juntos aproximadamente R\$ 485 milhões. Em 2019, a Genial Investimento participou como Coordenador Líder da oferta do Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos que captou em julho de 2019 aproximadamente R\$ 144 milhões.

Para a atividade de gestão de patrimônio, no Brasil e no exterior, o grupo Brasil Plural conta com aproximadamente R\$ 5 bilhões em recursos administrados de cerca de 50 grupos familiares, através da Genial Gestão de Patrimônio.

O Banco também assessorou diversas operações de fusões e aquisições no setor imobiliário, incluindo a venda de participações nos shoppings centers da Calila Participações, a venda de 47% das cotas do FII Domo no valor total de R\$ 47 milhões, a venda de 30% do empreendimento Cidade Matarazzo no valor total de R\$ 163 milhões, a venda de participação no edifício Pátio Malzoni por R\$ 236 milhões, a venda de uma planta industrial da empresa Paranapanema para um projeto imobiliário com valor geral de vendas de R\$1bilhão.

No segmento de securitização imobiliária, o Banco estruturou diversas operações, entre elas CRIs de R\$ 100 milhões para a Brookfield, CRIs de R\$ 83 milhões para o Grupo Allard e CRIs de R\$ 81 milhões para as Lojas Americanas.

Organograma do Grupo: Conglomerado **financeiro fundado em 2009 como plataforma única**.



1. Empresas em processo de fusão.

### 2.1.3. **Breve Histórico do Consultor Especializado**

O Consultor Especializado é comandado por Henrique Christino Cordeiro Guerra Neto, profissional com mais de 20 anos de experiência no setor imobiliário, atuando na identificação, aquisição, gestão e monetização de ativos imobiliários. Ele liderou mais de 70 transações em países da América Latina, como Brasil, Colômbia e México, além dos EUA, envolvendo shoppings centers, terrenos e projetos de uso-misto, em montante aproximado de US\$ 2.5 bilhões.

Participou, em 2004, da formação da Aliance Shopping Centers S.A., onde foi Diretor Executivo e de Relacionamento com Investidores. Henrique é Trustee da The Thacher School e Conselheiro do Steers Center for Global Real Estate da Georgetown University. Foi conselheiro da Spectrum S.A., na América Central e da Cimento S.A., na Colômbia. Fundou, em 1999, em conjunto com o Bank Boston Capital, o portal imobiliário E-Imóveis. É formado em Finanças e Economia pela Georgetown University e começou sua carreira em Nova York no banco Credit Suisse.

### 3. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção “Fatores de Risco” constante na página 77 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

#### 3.1. Resumo das Características da Oferta

|  |   |
|--|---|
| <b>Emissor:</b>  | Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário.  |
| <b>Administrador:</b>                                    | Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.  |
| <b>Coordenador Líder:</b>                                | Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.  |
| <b>Montante Inicial da Oferta:</b>                       | 4.102.985 (quatro milhões, cento e duas mil e novecentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, totalizando o montante de R\$ 400.000.007,65 (quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos), sem considerar as Cotas Adicionais.  |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b> | Será admitida a subscrição parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta de 1.025.747 (um milhão e vinte e cinco mil e setecentas e quarenta e sete) Novas Cotas, totalizando R\$ 100.000.075,03 (cem milhões, setenta e cinco reais e três centavos) para a manutenção da Oferta.   |
| <b>Preço de Emissão:</b>                                 | R\$ 97,49 (noventa e sete reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no dia 31 de julho de 2019, nos termos do item 14.7. do Regulamento, contemplando um desconto de 10,6% (dez inteiros e seis décimos por cento), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário.  |
| <b>Taxa de Distribuição no Mercado Primário:</b>         | Significa a taxa de distribuição no mercado primário devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência em um percentual fixo de 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R\$ 4,01 (quatro reais e um centavo) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode 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 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 registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas.</p> |
| <b>Aplicação Mínima Inicial:</b>             | <p>No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Novas Cotas, totalizando o montante de R\$ 4.874,50 (quatro mil, oitocentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos), considerando o Preço de Emissão, o qual não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>   |
| <b>Cotas Adicionais:</b>                     | <p>Até 820.597 (oitocentas e vinte mil, quinhentas e noventa e sete) Novas Cotas, correspondente a R\$ 80.000.001,53 (oitenta milhões, um real e cinquenta e três centavos), conforme o disposto no item "Características Básicas", na página 51 deste Prospecto.</p>   |
| <b>Tipo de Fundo:</b>                        | <p>Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.</p>   |
| <b>Número de Séries:</b>                     | <p>Série Única.</p>   |
| <b>Forma de Subscrição e Integralização:</b> | <p>As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.</p>   |

|  |  |
|--|--|
| <b>Tipo de Distribuição:</b>                         | Primária.  |
| <b>Público Alvo:</b>                                 | A Oferta é destinada aos Investidores Não Institucionais, e aos Investidores Institucionais  |
| <b>Estudo de Viabilidade</b>                         | O estudo de viabilidade da Oferta foi realizado pelo Gestor cuja cópia integral está disponível como Anexo I a este Prospecto.   |
| <b>Período de Colocação:</b>                         | O período de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, observada a Data de Liquidação.   |
| <b>Regime de Distribuição das Novas Cotas:</b>       | As Novas Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Cotas Adicionais, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços.   |
| <b>Colocação e Procedimento de Distribuição:</b>     | <p>A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição, conforme disposto no item “Plano de Distribuição”, na página 62 deste Prospecto.</p> <p>A distribuição pública primária das Novas Cotas terá início após (i) o deferimento do registro da Oferta pela CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto aos investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> |
| <b>Admissão à Negociação das Novas Cotas na B3:</b>  | As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.   |
| <b>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:</b> | Os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente  |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
|                                 | <p>ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Subscrição automaticamente canceladas.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO DESCRITO NO ITEM FATOR DE RISCO, NA PÁGINA 77 DESTE PROSPECTO.</b></p>  |
| <p><b>Inadequação:</b></p>      | <p><b>O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 77 DESTE PROSPECTO.</b></p> <p><b>O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b></p> |
| <p><b>Fatores de Risco:</b></p> | <p><b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NA PÁGINA 77 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b></p>   |

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da CVM e da B3, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

- **Administrador:**

**[www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br)** (neste *website* clicar em "Investimentos", em seguida clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar no símbolo "+" ao lado de "MALLS BRASIL PLURAL" e, então, localizar o Prospecto)

- **Coordenador Líder:**

**[www.gerafuturo.com.br](http://www.gerafuturo.com.br)** (neste *website* clicar em "Investimentos", em seguida, clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar no símbolo "+" ao lado de "MALLS BRASIL PLURAL" e, então, localizar o Prospecto)

- **Gestor:**

**[www.brasilplural.com.br](http://www.brasilplural.com.br)** (neste *website* clicar em "Plataforma de Distribuição", em seguida clicar em "Ofertas Públicas" e, em seguida, logo abaixo de "MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", e, então, localizar o Prospecto)

- **CVM:**

**[www.cvm.gov.br](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 "2019 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", e, então, clicar no Prospecto)

- **B3:**

**[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)** (neste *website* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores, clicar em "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário – 3ª Emissão" e, então, localizar o Prospecto)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 4. SUMÁRIO DO FUNDO

### 4.1. Visão Geral do Fundo

O Fundo tem como foco a aquisição de participação em ativos imobiliários localizados no Brasil, de forma a compor seu atual portfólio, buscando uma alocação eficiente de recursos e assim proporcionar maiores rentabilidades ao Fundo e a seus cotistas, sempre em linha com sua Política de Investimentos. A gestão é realizada pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda., uma das gestoras do Grupo Brasil Plural e, ainda, o Fundo conta com uma Consultoria Especializada para fomentar as atividades do Fundo no mercado de shopping centers que é exercida pelo Sr. Henrique Christino Cordeiro Guerra Neto através da One Bridge Capital Administração E Gestão De Carteira De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

### 4.2. Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### 4.3. Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos Imobiliários.

O objeto do Fundo não poderá ser alterado sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no artigo 22.12.7 do Regulamento do Fundo.

### 4.4. Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas. O Fundo foi constituído em 28 de dezembro de 2016.

### 4.5. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### 4.6. Classificação ANBIMA

Para fins do Código ANBIMA e das "*Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário*", o Fundo é classificado como "FII Renda/Gestão Ativa/Shoppings".

### 4.7. Política de Investimentos

O Fundo tem gestão ativa, realizada nos termos do item "Obrigações do Gestor", constante da página 43 deste Prospecto, e sua política de investimentos consiste no investimento direto e indireto nos Ativos Imobiliários, na forma prevista na Instrução CVM nº 472/08.

O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor ao Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

O Administrador pode, conforme orientações do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, estejam de acordo com a Política de Investimentos, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo, e os Cotistas não serão chamados a aportar mais recursos no Fundo.

A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no artigo 18.1 do Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do artigo 6.3 do Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

A Política de Investimentos não poderá ser alterada sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no artigo 22.12.7 do Regulamento do Fundo.

O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

O Gestor selecionará os investimentos a serem realizados pelo Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a seleção de investimentos em Ativos Imobiliários que não sejam títulos ou valores mobiliários deverá ser objeto de análise e aprovação pelo Administrador.

Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimentos, desde que respeitadas as disposições do Regulamento do Fundo e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

O Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

#### 4.8. Política de Exercício do Direito de voto pelo Gestor

A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço:

[http://www.brasilplural.com/produtoestruturados/Content/Files/Politica\\_de\\_Voto\\_BRPP%20Gestao%20de%20Produtos.pdf](http://www.brasilplural.com/produtoestruturados/Content/Files/Politica_de_Voto_BRPP%20Gestao%20de%20Produtos.pdf)

**O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

#### 4.9. Histórico de Cotações

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 18 de dezembro de 2017, sob o código "MALL11". A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

| <b>Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos</b>    |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>Valor de negociação por cota (em Reais)</b> |             |             |             |
| <b>Data</b>                                    | <b>Mín.</b> | <b>Máx.</b> | <b>Méd.</b> |
| <b>2019</b>                                    | 99,17       | 109,60      | 106,13      |
| <b>2018</b>                                    | 93,20       | 109,95      | 101,26      |
| <b>2017</b>                                    | 101,45      | 101,97      | 101,70      |

### Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos

| Valor de negociação por cota (em Reais) |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|
| Data                                    | Mín.   | Máx.   | Méd.   |
| 2º Tri 2019                             | 99,17  | 109,39 | 105,31 |
| 1º Tri 2019                             | 104,91 | 109,60 | 106,98 |
| 4º Tri 2018                             | 98,50  | 109,95 | 101,33 |
| 3º Tri 2018                             | 95,71  | 100,12 | 98,59  |
| 2º Tri 2018                             | 93,20  | 106,25 | 101,84 |
| 1º Tri 2018                             | 101,75 | 104,50 | 103,38 |
| 4º Tri 2017                             | 101,45 | 101,97 | 101,70 |
| 3º Tri 2017                             | n/a    | n/a    | n/a    |

### Cotações Mensais - Últimos Seis Meses

| Valor de negociação por cota (em Reais) |        |        |        |
|---|--------|--------|--------|
| Data                                    | Mín.   | Máx.   | Méd.   |
| Junho-19                                | 99,17  | 102,90 | 100,82 |
| Maio-19                                 | 102,98 | 108,00 | 106,54 |
| Abril-19                                | 105,85 | 109,39 | 108,09 |
| Março-19                                | 107,55 | 109,60 | 108,33 |
| Fevereiro-19                            | 104,98 | 108,11 | 106,94 |
| Janeiro-19                              | 104,91 | 107,05 | 105,80 |

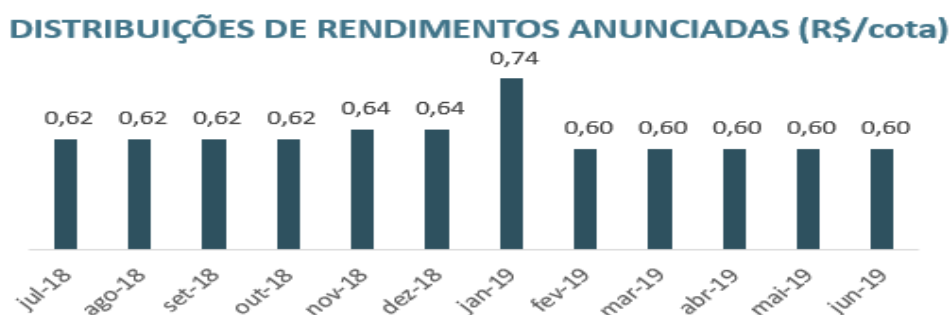
(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(2) Valor Médio: Média dos valores de fechamento da Cota.

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

#### 4.10. Desempenho e Rentabilidade do Fundo

A distribuição de rendimentos mensais do Fundo tem uma média global de R\$ 0,62 por cota. Veja o histórico no gráfico abaixo:



A distribuição de rendimentos do Fundo referente aos últimos 12 (doze) meses foi no valor de R\$ 7,48 por cota. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado semestral auferido a regime de caixa.

**A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE AOS COTISTAS POR PARTE DO ADMINISTRADOR. ADEMAIS, DIVERSOS FATORES PODERÃO AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO, NOTADAMENTE CONFORME DESCRITO NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 77 A 99 DESTES PROSPECTO.**

#### 4.11. Composição da Carteira do Fundo

Em 30 de junho de 2019, a carteira de Ativos Imobiliários do Fundo estava alocada em parte do Maceió Shopping, que foi adquirido por meio da Escritura Pública de Compra e Venda de Fração Ideal de Imóvel, celebrada entre a BR Malls Participações S.A., na qualidade de vendedora, e o Administrador, na qualidade de comprador e instituição administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do Fundo, lavrada em 18 de dezembro de 2017 nas notas do 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná.

O Fundo adquiriu parte ideal do Maceió Shopping correspondente a parte das fases 1, 2, loja 217 e loja âncora "E", assim descritas e caracterizadas nas matrículas dos imóveis:

(i) parte ideal de 45% (quarenta e cinco por cento) dos imóveis melhor descritos e caracterizados nas seguintes matrículas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maceió/AL e inscritos na Prefeitura de Maceió sob os seguintes números: matrícula 59.254, Salão comercial Loja Âncora "A", inscrição fiscal nº 251.065; matrícula 59.255, Salão comercial Loja Âncora "D", inscrição fiscal nº 251.067; matrícula 59.341, Salão comercial nº 102, inscrição fiscal nº 251.069; matrícula 59.256, Salão comercial nº 103, inscrição fiscal nº 251.070; matrícula 59.257, Salão comercial nº 104, inscrição fiscal nº 251.071; matrícula 59.258, Salão comercial nº 105, inscrições fiscais nºs 251.072, 1002432, 1002433 e 1002434; matrícula nº 59.259, Salão comercial nº 106, inscrição fiscal nº 251.073; matrícula 59.260, Salão comercial nº 107, inscrição fiscal nº 251.074; matrícula 59.261, Salão comercial nº 108, inscrição fiscal nº 1002435; matrícula 59.262, Salão comercial nº 109, inscrição fiscal nº 251.075; matrícula 59.263, Salão comercial nº 110, inscrições fiscais 251076, 1002436, 1002437, 1002438; matrícula 59.264, Salão comercial nº 111, inscrição fiscal nº 251077; matrícula 59.265, Salão comercial nº 112, inscrição fiscal nº 251078; matrícula 59.266, Salão comercial nº 113, inscrição fiscal nº 251079; matrícula 59.267, Salão comercial nº 114, inscrição fiscal nº 251080; matrícula 59.268, Salão comercial nº 115, inscrição fiscal 251081 e 1002439; matrícula 59.269, Salão comercial nº 116, inscrição fiscal nº 251082; matrícula 59.270, Salão comercial nº 117, inscrição fiscal nº 251083; matrícula 59.271, Salão comercial nº 118, inscrição fiscal nº 251084; matrícula 59.272, Salão comercial nº 119, inscrição fiscal nº 251085 e 1002440; matrícula 59.273, Salão comercial nº 120, inscrição fiscal nº 251086; matrícula 59.274, Salão comercial nº 121, inscrição fiscal nº 251087; matrícula 59.275, Salão comercial nº 122, inscrição fiscal nº 251088; matrícula 59.276, Salão comercial nº 123, inscrição fiscal nº 251089; matrícula 59.277, Salão comercial nº 124, inscrição fiscal nº 251090; matrícula 59.278, Salão comercial nº 125, inscrição fiscal nº 251091; matrícula 59.279, Salão comercial nº 126, inscrição fiscal nº 251092; matrícula 59.280, Salão comercial nº 127, inscrição fiscal nº 251093; matrícula 59.281, Salão comercial nº 128, inscrição fiscal nº 251094; matrícula 59.282, Salão comercial nº 129, inscrição fiscal nº 251095; matrícula 59.283, Salão comercial nº 130, inscrição fiscal nº 251096; matrícula 59.284, Salão comercial nº 131, inscrição fiscal nº 251097; matrícula 59.285, Salão comercial nº 132, inscrição fiscal nº 251098; matrícula 59.286, Salão comercial nº 133, inscrição fiscal nº 251099; matrícula 59.287, Salão comercial nº 134, inscrição fiscal nº 1002441 e 251100; matrícula 59.288, Salão comercial nº 135, inscrição fiscal nº 251101 e 1002442; matrícula 59.289, Salão comercial nº 136, inscrição fiscal nº 251102; matrícula 59.290, Salão comercial nº 137, inscrição fiscal nº 251103; matrícula 59.291, Salão comercial nº 138, inscrição fiscal nº 251104; matrícula 59.292, Salão comercial nº 139, inscrição fiscal nº 251105; matrícula 59.293, Salão comercial nº 140, inscrição fiscal nº 251106; matrícula 59.294, Salão comercial nº 141, inscrição fiscal nº 251107; matrícula 59.295, Salão comercial nº 142, inscrição fiscal nº 251108; matrícula 59.296, Salão comercial nº 143, inscrição fiscal nº 251109; matrícula 59.297, Salão comercial nº 144, inscrição fiscal nº 251110; matrícula 59.298, Salão comercial nº 145, inscrição fiscal nº 251111; matrícula 59.299, Salão comercial nº 147, inscrição fiscal nº 251113; matrícula 59.300, Salão comercial nº 148, inscrição fiscal nº 251114; matrícula 59.301, Salão comercial nº 149, inscrição fiscal nº 251115; matrícula 59.302, Salão comercial nº 150, inscrição fiscal nº 251116; matrícula 59.303, Salão comercial nº 151, inscrição fiscal nº 251117 e 1002443; matrícula 59.304, Salão comercial nº 152, inscrição fiscal nº 251118; matrícula 59.305, Salão comercial nº 153, inscrição fiscal nº 251119; matrícula 59.306, Salão comercial nº 154, inscrição fiscal nº 251120; matrícula 59.307, Salão comercial nº 155, inscrição fiscal nº 251121; matrícula 59.308, Salão comercial nº 156, inscrição fiscal nº 251122; matrícula 59.309, Salão comercial nº 157, inscrição fiscal nº 251123; matrícula 59.310, Salão comercial nº 158, inscrição fiscal nº 251124; matrícula 59.311, Salão comercial nº 159, inscrição fiscal nº 251125; matrícula 59.312, Salão comercial nº 160, inscrição fiscal nº 251126; matrícula 59.313, Salão comercial nº 161, inscrição fiscal nº 251127; matrícula 59.314, Salão comercial nº 162, inscrição fiscal nº 251128; matrícula 59.315, Salão comercial nº 163, inscrição fiscal nº 251129; matrícula 59.316, Salão comercial nº 164, inscrição fiscal nº 251130; matrícula 59.317, Salão comercial nº 165, inscrição fiscal nº 251131; matrícula 59.318, Salão comercial nº 166, inscrição fiscal nº 251132; matrícula 59.319, Salão comercial nº 167, inscrição fiscal nº 251133; matrícula 59.320, Salão comercial nº 168, inscrição fiscal nº 251134; matrícula 59.321, Salão comercial nº 169, inscrição fiscal nº 251135; matrícula 59.322, Salão comercial nº 170, inscrição fiscal nº 251136; matrícula 59.323, Salão comercial nº 171, inscrição fiscal nº 251137; matrícula 59.324, Salão comercial nº 172, inscrição fiscal nº 251138; matrícula 59.325, Salão comercial nº 173, inscrição fiscal nº 251139; matrícula 59.326, Salão comercial nº 201, inscrição fiscal nº 251140; matrícula 59.327, Salão comercial nº 202, inscrição fiscal nº 251141; matrícula 59.328, Salão comercial nº 203, inscrição

fiscal nº 251142; matrícula 59.329, Salão comercial nº 204, inscrição fiscal nº 251143, matrícula 59.330, Salão comercial nº 205, inscrição fiscal nº 251144; matrícula 59.331, Salão comercial nº 206-A, inscrição fiscal nº 251145; matrícula 59.332, Salão comercial nº 207/206-B, inscrição fiscal nº 251146, matrícula 59.333, Salão comercial nº 208/209-B, inscrição fiscal nº 251147, matrícula 59.334, Salão comercial nº 209-A, inscrição fiscal nº 251148; matrícula 59.335, Salão comercial nº 210, inscrição fiscal nº 251149; matrícula 59.336, Salão comercial nº 213, inscrição fiscal nº 251152; matrícula 59.337, Salão comercial nº 214/249, inscrições fiscais nº 251153 e 1002444; matrícula 59.338, Salão comercial nº 215, inscrição fiscal nº 251154; matrícula 59.339, Salão comercial nº 216, inscrição fiscal nº 251155; matrícula nº 58.911, inscrição fiscal nº 256607, denominado Supermercado;

(ii) parte ideal de 90,39% (noventa inteiros e trinta e nove centésimos por cento) dos imóveis melhor descritos e caracterizados nas seguintes matrículas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maceió/AL e inscritos na Prefeitura de Maceió sob os seguintes números: matrícula 99.426, Salão comercial Loja 272, inscrição fiscal nº 256607; matrícula 99.432, Salão comercial Loja 278, inscrição fiscal nº 256607; matrícula 99.433, Salão comercial Loja 279, inscrição fiscal nº 256607; matrícula 99.434, Salão comercial Loja 280, inscrição fiscal nº 256607; matrícula 99.435, Salão comercial Loja 281, inscrição fiscal nº 256607;

(iii) parte ideal de 82,0052% (oitenta e dois inteiros e cinquenta e dois décimos de milésimo por cento) dos imóveis melhor descritos e caracterizados nas seguintes matrículas do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maceió/AL e inscritos na Prefeitura de Maceió sob os seguintes números: matrícula 99.379, Salão comercial nº 217-A, inscrição fiscal nº 2900891; matrícula 99.380, Salão comercial Loja 217-B, inscrição fiscal nº 2900892; matrícula 99.381, Salão comercial Loja 218, inscrição fiscal nº 2900893; matrícula 99.382, Salão comercial Loja 219, inscrição fiscal nº 2900894; matrícula 99.383, Salão comercial, Loja 220/221, inscrições fiscais nºs 2900895 e 2900896; matrícula 99.384, Salão comercial, Loja 222/223, inscrições fiscais nº 2900897 e 2900898; matrícula 99.385, Salão comercial, Loja 224/225/226, inscrições fiscais nº 2900899, 2900900 e 2900901; matrícula 99.386, Salão comercial Loja 227, inscrição fiscal nº 2900902; matrícula 99.387, Salão comercial Loja 228, inscrição fiscal nº 2900903; matrícula 99.388, Salão comercial Loja 229, inscrição fiscal nº 2900904; matrícula 99.389, Salão comercial Loja 230, inscrição fiscal nº 2900905; matrícula 99.390, Salão comercial Loja 231, inscrição fiscal nº 2900906; matrícula 99.391, Salão comercial Loja 232, inscrição fiscal nº 2900907; matrícula 99.392, Salão comercial Loja 233, inscrição fiscal nº 2900908; matrícula 99.393, Salão comercial Loja 234, inscrição fiscal nº 2900909; matrícula 99.394, Salão comercial Loja 235, inscrição fiscal nº 2900910; matrícula 99.395, Salão comercial Loja 236, inscrição fiscal nº 2900911; matrícula 99.396, Salão comercial Loja 237, inscrição fiscal nº 2900912; matrícula 99.397, Salão comercial Loja 238, inscrição fiscal nº 2900913; matrícula 99.398, Salão comercial Loja 239, inscrição fiscal nº 2900918; matrícula 99.399, Salão comercial Loja 240, inscrição fiscal nº 2900919; matrícula 99.400, Salão comercial Loja 241, inscrição fiscal nº 2900920; matrícula 99.401, Salão comercial Loja 244, inscrição fiscal nº 2900921; matrícula 99.402, Salão comercial Loja 245, inscrição fiscal nº 2900922; matrícula 99.403, Salão comercial Loja 246, inscrição fiscal nº 2900923; matrícula 99.404, Salão comercial Loja 247, inscrição fiscal nº 2900924; matrícula 99.405, Salão comercial Loja 248, inscrição fiscal nº 2900925; matrícula 99.406, Salão comercial Loja 250, inscrição fiscal nº 2900926; matrícula 99.407, Salão comercial Loja 251/252/253, inscrições fiscais nº 2900927, 2900928 e 2900929; matrícula 99.408, Salão comercial Loja 254, inscrição fiscal nº 2900930; matrícula 99.409, Salão comercial Loja 255, inscrição fiscal nº 2900931; matrícula 99.410, Salão comercial Loja 256, inscrição fiscal nº 2900932; matrícula 99.411, Salão comercial Loja 257, inscrição fiscal nº 2900933; matrícula 99.412, Salão comercial Loja 258, inscrição fiscal nº 2900934; matrícula 99.413, Salão comercial Loja 259, inscrição fiscal nº 2900935; matrícula 99.414, Salão comercial Loja 260, inscrição fiscal nº 2900936; matrícula 99.415, Salão comercial Loja 261, inscrição fiscal nº 2900937; matrícula 99.416, Salão comercial Loja 262, inscrição fiscal nº 2900938; matrícula 99.417, Salão comercial Loja 263, inscrição fiscal nº 2900939; matrícula 99.418, Salão comercial Loja 264, inscrição fiscal nº 2900940; matrícula 99.419, Salão comercial Loja 265, inscrição fiscal nº 2900941; matrícula 99.420, Salão comercial Loja 266, inscrição fiscal nº 2900942; matrícula 99.421, Salão comercial Loja 267, inscrição fiscal nº 2900943; matrícula 99.422, Salão comercial Loja 268, inscrição fiscal nº 2900944; matrícula 99.423, Salão comercial Loja 269, inscrição fiscal nº 2900945; matrícula 99.424, Salão comercial Loja 270, inscrição fiscal nº 2900946; matrícula 99.425, Salão comercial Loja 271, inscrição fiscal nº 2900947; matrícula 99.427, Salão comercial Loja 273, inscrição fiscal nº 2900948; matrícula 99.428, Salão comercial Loja 274, inscrição fiscal nº 2900949; matrícula 99.429, Salão comercial Loja 275, inscrição fiscal nº 2900950; matrícula 99.430, Salão comercial Loja 276, inscrição fiscal nº 2900951; matrícula 99.431, Salão comercial Loja 277, inscrição fiscal nº 2900952; e

(iv) parte ideal de 81,0368% (oitenta e um inteiros e trezentos e sessenta e oito décimos de milésimo por cento) do imóvel melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 99.378 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maceió/AL, Salão comercial Loja Âncora "E"; e (v) parte ideal de 5% (cinco por cento) do imóvel melhor descrito e caracterizado na matrícula 59.340 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maceió/AL, Loja 217, com todas as suas acessões e benfeitoria.

| <b>DESCRIÇÃO DO MACEIÓ SHOPPING</b>           |  |
|---|--|
| Descrição do Imóvel                           |  |
| Número da Matrícula                           | 59254, 59255, 99378, 59341, 59256 a 59263, 59266 a 59298, 59299 a 59335, 59336 a 59340 e 99379 a 99435.  |
| Cartório de Registro de Imóveis               | 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió - AL  |
| Localização do Imóvel                         | Av. Gustavo Paiva, 2990 Mangabeiras, Maceió - AL   |
| Atuais Proprietários                          | Aeros - Fundo de Previdência Complementar<br>Fundação Rede Ferroviária de Seguridade Social – REFER<br>Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário<br>Patrimonial Mira Boa Ltda. |
| Registro do Condomínio                        | A convenção de condomínio está averbada nas matrículas do imóvel aplicáveis  |
| Descrição das Atividades                      |  |
| Descrição das Atividades Existentes no Imóvel | Lojistas: diversos segmentos, tais como vestuário, eletrodomésticos, alimentação etc.<br>Empreendedor: Estacionamento  |
| Data de Inauguração                           | 30/04/1989   |
| Área do Terreno                               | 76.310,81 m2   |
| ABL   | 31.105m2   |
| Vagas de Estacionamento                       | 1.640  |
| Número de Lojas                               | 211  |
| Perfil de Consumidor                          | A: 5%   B: 40%   C: 32%   D: 23%   |

As lojas adquiridas do Maceió Shopping encontram-se atualmente locadas em quase sua totalidade, com 100% de taxa de ocupação, com aluguel que, somado, tem expectativa de totalizar cerca de R\$ 31,7 milhões segundo orçamento previsto para 2019, incluindo aluguel fixo, aluguel variável, taxas de transferência e locações temporárias.

| <b>Distribuição dos contratos de locação por prazo de vencimento</b> | <b>% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)</b> |
|--|---|
| Até 3 meses  | 1,88%   |
| De 3 meses e 1 dia a 6 meses   | 3,29%   |
| De 6 meses e 1 dia a 9 meses   | 3,29%   |
| De 9 meses e 1 dia a 12 meses  | 3,29%   |
| De 12 meses e 1 dia a 15 meses                                       | 6,10%   |
| De 15 meses e 1 dia a 18 meses                                       | 3,29%   |
| De 18 meses e 1 dia a 21 meses                                       | 2,82%   |
| De 21 meses e 1 dia a 24 meses                                       | 5,16%   |
| De 24 meses e 1 dia a 27 meses                                       | 4,69%   |
| De 27 meses e 1 dia a 30 meses                                       | 4,69%   |
| De 30 meses e 1 dia a 33 meses                                       | 4,69%   |
| De 33 meses e 1 dia a 36 meses                                       | 0,47%   |
| Acima de 36 meses  | 41,31%  |
| Prazo indeterminado  | 15,03%  |

Fonte: Dados da empresa e IBGE

Ainda, conforme Fato Relevante divulgado pelo Administrador e pelo Gestor ao mercado em 30 de julho de 2019, foram celebrados, pelo Fundo, instrumentos vinculantes para a aquisição, com recursos decorrentes da 2ª Emissão, de participação nos seguintes ativos:

- (i) 6,67076% (seis vírgula sessenta e sete mil e setenta e seis por cento) do Shopping Tacaruna, situado à Avenida Governador Agamenon Magalhães, nº 153, Santo Amaro, Recife – PE, pelo valor de R\$ 42.100.000,00 (quarenta e dois milhões e cem mil reais); e
- (ii) 5,0% (cinco por cento) do Maceió Shopping, localizado na Cidade de Maceió - AL, na Avenida Comendador Gustavo Paiva, nº 2.990, Mangabeiras, pelo valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais).

A aquisição da participação no Shopping Tacaruna está subordinada à comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos coproprietários do Shopping, enquanto a aquisição da participação no Maceió Shopping está condicionada à conclusão satisfatória de diligências jurídicas.

#### **4.12. Critério de Precificação dos Ativos do Fundo**

A precificação de Ativos Imobiliários, conforme estabelecido no regulamento do Fundo, pode ser realizada pelo seu custo de aquisição, laudo de avaliação, equivalência patrimonial ou valor de desembolsos (investimentos), com periodicidade mínima de um ano. Nos casos em que a precificação dos Ativos Imobiliários se baseia na análise de laudos de avaliação elaborados por prestadores de serviço contratados, o Gestor e o Administrador ao receberem o laudo, avaliam seu inteiro teor, criticando e validando as premissas utilizadas.

No processo de avaliação do laudo ocorrem discussões para eventuais ajustes sugeridos pelo Administrador do Fundo de forma a garantir a confiabilidade do modelo financeiro utilizado, buscando aproximar-se da realidade daquele investimento. Em caso de divergências ou inconsistências o Administrador pode não acatar a avaliação e requerer que o laudo seja ajustado ou até realizar o ajuste no preço do laudo de modo a refletir uma avaliação consistente e passível de verificação.

São dois os principais casos de eventos de precificação de Ativos Imobiliários: o momento da aquisição e a remarcação anual para mensuração do valor justo dos ativos.

Aquisição/Construção de imóvel ou projeto: Previamente à aquisição de um Ativo Imobiliário o Gestor deve encaminhar ao Administrador juntamente com os relatórios de *due diligence*, contratos e termos da aquisição, um laudo de avaliação que justifique o valor do ativo adquirido e que será utilizado para precificar o ativo na carteira do Fundo

Quando um ativo está em construção, será utilizado o orçamento oficial da obra como valor do imóvel. Como o mesmo se encontra em construção, é lançado um valor negativo no contas a pagar no mesmo valor do orçamento da obra, deixando o valor do imóvel como zero. A cada aporte na obra, o valor a pagar é reduzido, "gerando" um valor positivo no imóvel. Assim que finalizado, o ativo estará com valor de custo. O próximo passo é a contratação de uma empresa especializada para avaliar o imóvel pronto e colocar seu valor a mercado.

Reavaliação / Ajuste ao valor justo: Via de regra, o valor justo dos Ativos Imobiliários é revisto anualmente, exceto quando houver algum evento relacionado ao ativo que afete diretamente seu preço como, por exemplo, negociação do ativo, compra ou venda de parte ou qualquer outro evento que evidencie alteração de valor.

#### **4.13. Estudo de Viabilidade**

O estudo de viabilidade constante no Anexo I deste Prospecto foi realizado pelo Gestor, e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do investidor que adquirir as Cotas ("Estudo de Viabilidade").

As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do investimento de parte dos recursos provenientes da Emissão na aquisição de participação nos Ativos Imobiliários. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

#### **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA**

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, às exigências da Instrução CVM nº 472/08, e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos no Estudo de Viabilidade constante no Anexo I a este Prospecto.

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas dos Ativos Imobiliários. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto não foram verificadas de maneira independente pelos auditores do Fundo.

#### **4.14. Cotas**

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão de cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos no Capítulo XIV do Regulamento e na Seção “Características da Oferta”, na página 51 deste Prospecto.

A emissão das Novas Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo V deste Prospecto, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização, incluído no Regulamento pelo Ato do Administrador.

A subscrição das Novas Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Quando da subscrição das Novas Cotas, o Investidor da Oferta deverá assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, para atestar que tomou ciência (i) do inteiro teor do Regulamento; (ii) do inteiro teor deste Prospecto; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, constantes da Seção “Fatores de Risco”, na página 77 deste Prospecto; (iv) da Política de Investimentos; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

Não poderá ser iniciada nova oferta de cotas do Fundo antes de totalmente subscritas ou canceladas as Novas Cotas remanescentes da presente Oferta.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou Escriturador, e na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

A cada nova oferta de cotas do Fundo, conforme orientação do Gestor, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral de Cotistas e estabelecidos no boletim de subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

As Novas Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

Não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Conforme disposto no artigo 14.17 do Regulamento, é vedada a negociação de fração das Cotas.

Não é permitido o resgate das Cotas por parte dos Cotistas.



#### **4.15. Obrigações do Administrador**

As obrigações do Administrador encontram-se devidamente descritas no “CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.

#### **4.16. Obrigações do Gestor**

As obrigações do Gestor encontram-se devidamente descritas no “CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.

#### **4.17. Substituição do Administrador e/ou do Gestor**

O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo X do Regulamento, ou de descredenciamento pela CVM.

#### **4.18. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Distribuição, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída**

O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% (cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Especializado e ao Escriturador, não incluindo valores correspondentes ao Custodiante aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no artigo 18.1 do Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Com exceção da 1ª Emissão, cujos custos foram arcados pelo Fundo, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Para a presente 3ª Emissão, será cobrada Taxa de Distribuição no Mercado Primário, observado os termos e condições estabelecidos no Capítulo VII, item 7.4, do Regulamento, dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a Taxa de Distribuição no Mercado Primário equivalente a um percentual fixo de 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,01 (quatro reais e um centavo) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode 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 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 registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas.

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

O Fundo não terá taxa de saída.

#### **4.19. Despesas e Encargos do Fundo**

As despesas e encargos do Fundo encontram-se devidamente descritas no “CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo IV deste Prospecto.

#### **4.20. Assembleia Geral de Cotistas**

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações acima elencadas incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que tratam os parágrafos acima incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos no Capítulo XXII do Regulamento.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no artigo 22.12.1 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de formador de mercado que seja Pessoa Ligada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

O percentual acima mencionado deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa acima descrita, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo de até 10 (dez) dias acima previsto, nos termos do item 22.11.3 do Regulamento, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no parágrafo abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

#### **4.21. Exercício Social**

O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

#### **4.22. Política de Distribuição de Resultados**

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos mencionados acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência de nova emissão de cotas na qual poderá ser estabelecido período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, nos termos do item 14.3. do Regulamento.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Capítulo XXII do Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários do Fundo.

Caso a Assembleia Geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

#### **4.23. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo**

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores "[www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br)" e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no item "Informações sobre as partes", na página 23 deste Prospecto.

#### **4.24. Prazo, Dissolução e Liquidação do Fundo**

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no artigo 24.2 do Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o Patrimônio Líquido do Fundo passe a ser inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante decorrente da alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto acima.

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil.

O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no parágrafo anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

#### **4.25. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas do artigo 9.1 do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

#### **4.26. Emissão de Cotas**

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimentos do Fundo, bem como após o encerramento da presente Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

Na hipótese de emissão de novas cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta será fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, e (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

#### **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA**

A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas dentro do Capital Autorizado será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador por meio da divulgação de fato relevante. O fato relevante a ser divulgado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

No âmbito de novas emissões de cotas do Fundo: (i) realizadas até o limite do Capital Autorizado do Fundo, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável; e (ii) realizadas em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência, sendo certo que, caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos dos artigos 14, §2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

#### **4.27. Principais Fatores de Risco**

##### *4.27.1. Risco Referente à Aquisição de Ativos Imobiliários*

O Fundo foi constituído em 28 de dezembro de 2016, e está realizando a sua terceira captação de recursos, possuindo em sua carteira, na presente data, apenas o Maceió Shopping.

Conforme descrito no item "Destinação dos Recursos" deste Prospecto, os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, observado que, a aquisição dos ativos pelo fundo está condicionada a conclusão das negociações, conclusão satisfatória de diligências, comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos proprietários dos ativos, dentre outros fatores, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos no prazo e nas condições pretendidas pelo Gestor.

#### 4.27.2. *Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos*

Na hipótese da transferência da propriedade, integral ou parcial, dos Ativos Imobiliários para o Fundo, condôminos e sócios terão a preferência na aquisição do respectivo Ativo Alvo, em igualdade de condições, devendo o vendedor dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. O eventual exercício da preferência na aquisição do Ativo Alvo poderá frustrar a intenção do Fundo em adquirir o respectivo Ativo Alvo, o que poderá impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

#### 4.27.3. *Risco de Compartilhamento do Controle*

A titularidade dos Ativos Imobiliários poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Ativos Imobiliários. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

#### 4.27.4. *Risco do investimento em shopping center*

O Fundo tem por objeto o investimento em Imóveis, sendo seu principal enfoque o investimento em *shoppings center*. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos 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 dos shopping centers. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode 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, conseqüentemente, 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.

#### 4.27.5. *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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 5.1. Características Básicas

A presente 3ª Emissão foi aprovada por meio do Ato do Administrador, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o item 14.6. e seguintes do Regulamento.

O Montante Inicial da Oferta é de até 4.102.985 (quatro milhões, cento e duas mil e novecentas e oitenta e cinco) Novas Cotas, em série única, perfazendo um montante de, inicialmente, de até R\$ 400.000.007,65 (quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos), sem prejuízo da emissão das Cotas Adicionais. O preço de subscrição e integralização de cada Nova Cota será de R\$ 97,49 (noventa e sete reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no dia 31 de julho de 2019, nos termos do item 14.7. do Regulamento, contemplando um desconto de 10,6% (dez inteiros e seis décimos por cento), acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

Para a presente 3ª Emissão, será cobrada Taxa de Distribuição no Mercado Primário, observado os termos e condições estabelecidos no Capítulo VII, item 7.4, do Regulamento, dos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a Taxa de Distribuição no Mercado Primário equivalente a um percentual fixo de 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) sobre o valor unitário da nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,01 (quatro reais e um centavo) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode 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 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 registro de títulos e documentos competente, e (h) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas. Caso a Oferta seja cancelada, o Fundo será responsável pelo reembolso dos custos e despesas reembolsáveis referidos acima.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 1.025.747 (um milhão e vinte e cinco mil e setecentas e quarenta e sete) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.075,03 (cem milhões, setenta e cinco reais e três centavos). Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o

Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Os Investidores da Oferta deverão adquirir a quantidade mínima de 50 (cinquenta) Novas Cotas, correspondentes ao valor total de R\$ 4.874,50 (quatro mil, oitocentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos), considerando o Preço de Emissão, observando que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 80.000.001,53 (oitenta milhões, um real e cinquenta e três centavos), correspondente a 820.597 (oitocentas e vinte mil, quinhentas e noventa e sete) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Coordenador Líder, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. A emissão das Cotas Adicionais poderá ocorrer até a Data de Liquidação das Cotas.

A Oferta compreenderá a distribuição pública primária da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços, no Período de Colocação. As Novas Cotas do Fundo serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentárias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

## **5.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas**

As Novas Cotas do Fundo serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis.

## **5.3. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização**

As Novas Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Novas Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou Escriturador, e na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

#### 5.4. Direito de Preferência

Observado o disposto no item 14.8. do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem o Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,55606539670331, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início ("Fator de Proporção para Subscrição de Cotas"), observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

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

- (i) terá seu início a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, considerando que o período do procedimento de alocação de ordens estará em curso concomitantemente com o período de exercício do Direito de Preferência
- (ii) e, uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência, nos termos do item (i) acima, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência:
  - (a) até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
  - (b) até o 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador a serem descritas no Prospecto.

Nos termos do item 14.8. do Regulamento, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente:

- (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência e até o 6º (sexto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou
- (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência e até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a serem subscritas, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos neste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas por meio do exercício do Direito de Preferência será no Dia útil seguinte ao encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador, que corresponde à Data de Liquidação do Direito de Preferência, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, comunicado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) dos Coordenadores Contratados; (e) da B3; (f) da CVM; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, nos termos do Art. 11, §3º da Instrução CVM nº 472/08 ("Investimentos Temporários") e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

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

#### **5.5. Pessoas Vinculadas**

Será permitida a participação de Pessoas Vinculadas conforme Plano de Distribuição

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas ordens de investimentos automaticamente canceladas. Essa regra não se aplica ao Direito de Preferência.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO.**

#### **5.6. Alocação e Liquidação Financeira das Novas Cotas**

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento dar-se-á na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela B3, e pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada falha na liquidação ou sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente, junto à B3, observado que tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo da Oferta e permaneça um saldo de Novas Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3.

#### **5.7. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a Distribuição Parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Na hipótese de Distribuição Parcial, o Cotista que tenha exercido o seu Direito de Preferência e o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou **(ii)** do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Cotista que tenha exercido o seu Direito de Preferência e/ou o Investidor da Oferta deverão, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas ou (b) uma proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista que tenha exercido o seu Direito de Preferência e/ou o Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas, sendo que, se o Cotista que tenha exercido o seu Direito de Preferência e/ou o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Cotista que tenha exercido o seu Direito de Preferência e/ou o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição.

Todos os Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto nos subitens "i" e "ii" acima.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS PREVISTOS NA EMISSÃO”, NA PÁGINA 96 DESTE PROSPECTO.**

#### **5.8. Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta**

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação à Oferta ou declarem o seu desejo de retratação em relação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em manter sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente a respeito, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da comunicação por escrito sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

## **5.9. Condições da Oferta**

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

## **5.10. Público Alvo**

A Oferta é destinada a (i) Investidores Não Institucionais, correspondentes a investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos; e (ii) Investidores Institucionais, correspondentes a fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados (nos termos da regulamentação da CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial inexistindo, valores máximos.

É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

## **5.11. Declaração de Inadequação**

**O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS.**

Adicionalmente, os Investidores da Oferta deverão ler atentamente a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 77 a 99 deste Prospecto.

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**



### 5.12. Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA, e (ii) admissão à negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.

As Novas Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3. Para fins deste parágrafo, não serão consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão

### 5.13. Cronograma Tentativo da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

| #  | Eventos  | Data <sup>(1)(2)</sup> |
|----|--|------------------------|
| 1  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM</li><li>• Protocolo do pedido de admissão das Novas Cotas à negociação junto à B3</li></ul>  | 08/08/2019             |
| 2  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Concessão do registro da Oferta pela CVM</li></ul>   | 22/08/2019             |
| 3  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Divulgação do Anúncio de Início</li><li>• Disponibilização do Prospecto</li><li>• Início das Apresentações para Potenciais Investidores (Roadshow)</li></ul>                                   | 23/08/2019             |
| 4  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador</li><li>• Início do Período de Alocação de Ordens</li></ul> | 30/08/2019             |
| 5  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento da Negociação do Direito de Preferência na B3</li></ul>   | 09/09/2019             |
| 6  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3</li></ul>  | 13/09/2019             |
| 7  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador</li></ul>   | 16/09/2019             |
| 8  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador</li></ul>  | 16/09/2019             |
| 9  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Data de Liquidação do Direito de Preferência</li></ul>   | 17/09/2019             |
| 10 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência</li></ul>  | 18/09/2019             |
| 11 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores</li><li>• Encerramento do Período de Alocação de Ordens</li></ul>  | 24/09/2019             |
| 12 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens</li></ul>   | 25/09/2019             |
| 13 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Data de Liquidação da Oferta</li></ul>   | 30/09/2019             |
| 14 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento</li></ul>   | 04/10/2019             |

(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 o item "Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 57 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da CVM e da B3, nos endereços indicados na página 23 deste Prospecto.

O Coordenador Líder da Oferta realizará apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil, no período compreendido entre a data em que o Prospecto for disponibilizado e a data de encerramento do Período de Alocação de Ordens.

#### **5.14. Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsável por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a distribuição pública das Novas Cotas atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem Novas Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição no Mercado Primário. O Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta deverão dar conhecimento aos Investidores, na forma que julgarem pertinente, de que os custos relacionados à Oferta, incluindo o Comissionamento, serão arcados pelos Investidores mediante o pagamento da Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo o nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção "Identificação do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta", na página 23 deste Prospecto.

#### 5.14.1. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento de 3,55% (três inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), a ser dividido da seguinte forma: (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** 0,80% (oitenta décimos por cento), incidente sobre o valor das Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta, incluindo, as Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência; e (ii) **Comissão de Colocação:** 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento), incidente sobre o valor das Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta, incluindo, as Novas Cotas objeto do exercício do Direito de Preferência

O Fundo pagará ao Coordenador Líder o Comissionamento devido à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, com recursos da Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

O valor do Comissionamento devido ao Coordenador Líder, bem como a remuneração das Instituições Contratadas para a Oferta, deverá ser pago em contas correntes a serem indicadas pelas Instituições Participantes da Oferta no Contrato de Distribuição, e nos respectivos termos de adesão, conforme o caso.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

Os pagamentos das comissões acima referidas deverão ser feitos líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a remuneração, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba a os valores como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Da importância recebida a título de Comissionamento, conforme disposto acima, ou de acordo com cada um dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelas Instituições Contratadas, o Coordenador Líder ou qualquer das Instituições Contratadas, conforme o caso, oportunamente emitirão recibo ao Fundo.

O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder nos termos da regulamentação vigente, sendo que neste caso, a critério do Coordenador Líder, poderão ser indicadas contas de titularidade as quais o Fundo deverá utilizar para realizar diretamente o pagamento do Comissionamento a ser repassado.

#### 5.14.2. *Colocação e Procedimento de Distribuição*

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Instituições Contratadas, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição.

#### 5.14.3. *Procedimento de Alocação de Ordens*

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais, conforme o caso.

#### 5.14.4. *Plano de Distribuição*

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, respeitados os prazos para exercício do Direito de Preferência, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas; e **(ii)** deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial, ressalvado que, caso, em razão de rateio proporcional à quantidade demandada após o Período de Alocação de Ordens, o montante alocado para cada Investidor da Oferta seja inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo pelos novos Investidores da Oferta para que seja distribuída a totalidade das Cotas objeto da Oferta. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Novas Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;
- (iv) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshowe/ou one-on-ones*);
- (v) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos ou encaminhados à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;
- (vi) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no Período do Direito de Preferência e formalizar a sua ordem de investimento, observado que a tais Cotistas não se aplica a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial;
- (vii) após os prazos para exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas a serem distribuídas ao mercado;
- (viii) após a divulgação do Anúncio de Início, também tem início o Período de Alocação das Ordens, momento no qual os Investidores Não Institucionais deverão formalizar os Pedidos de Subscrição;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência;

- (x) durante o Período de Alocação de Ordens, que se iniciará concomitantemente com o Período do Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e a ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (xi) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (xii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (xiii) após o término do Período de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições dos respectivos documentos, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com do Plano de Distribuição;
- (xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xvii) encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

Constará dos Pedidos de Subscrição a outorga pelo Investidor Não Institucional à respectiva Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, se for o caso, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia dos documentos assinados ao Investidor Não Institucional, conforme o caso, no endereço constante do respectivo Pedido de Subscrição.

#### 5.14.5. *Oferta Não Institucional*

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o período de subscrição que se inicia em 30 de agosto de 2019 (inclusive) e se encerra em 24 de setembro de 2019 (inclusive).

O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 2.051.492 (dois milhões, cinquenta e uma mil, quatrocentas e noventa e duas) Novas Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição que foram efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Alocação de Ordens, que se iniciará concomitantemente com o Período do Direto de Preferência, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar o seu Pedido de Subscrição de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(ii) no Pedido de Subscrição, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Não Institucional já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Não Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou (b) uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor Não Institucional, sendo que, se o Investidor Não Institucional tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado

Primário, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, incluindo o valor da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação;

(v) até as 16 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.



Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Subscrição, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data do término do Procedimento de Alocação de Ordens, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Subscrição.

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas.

#### 5.14.6. *Oferta Institucional*

Após o término do Período do Direito de Preferência e atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Institucional já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, neste caso, o Investidor Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou (b) uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuídas e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Institucional em receber a totalidade das

Novas Cotas subscritas por tal Investidor Institucional, sendo que, se o Investidor Institucional tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição;

(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Alocação de Ordens; e

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, em via física dos documentos ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições dos respectivos documentos, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

#### 5.14.7. *Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

#### 5.14.8. Custos Estimados de Distribuição

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na Data de Emissão, considerando a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações ao longo da Oferta e em eventual emissão de Cotas Adicionais.

| Comissões e Despesas <sup>(1)</sup>                   | Custo Total da Oferta (R\$) <sup>(3)</sup> | Custo Unitário por Nova Cota Taxa de Distribuição no Mercado Primário (R\$) | % em relação ao Montante Inicial da Oferta |
|---|--|---|--|
| Comissão de Coordenação e Estruturação <sup>(2)</sup> | 3.541.782,03                               | 0,86  | 0,89%                                      |
| Comissão de Colocação <sup>(2)</sup>                  | 12.174.875,72                              | 2,97  | 3,04%                                      |
| Assessor Legal  | 105.000,00                                 | 0,03  | 0,03%                                      |
| Taxa de Registro da CVM                               | 317.314,36                                 | 0,08  | 0,08%                                      |
| Taxa de Análise da B3                                 | 11.702,66                                  | 0,00  | 0,00%                                      |
| Taxa de Registro e de Distribuição na B3              | 157.461,20                                 | 0,04  | 0,04%                                      |
| Taxa de Registro ANBIMA                               | 16.795,55                                  | 0,00  | 0,00%                                      |
| Publicações & Roadshow                                | 80.000,00                                  | 0,02  | 0,02%                                      |
| Outras despesas <sup>(4)</sup>                        | 48.038,34                                  | 0,01  | 0,01%                                      |
| <b>TOTAL</b>  | <b>16.452.969,85</b>                       | <b>4,01</b>   | <b>4,11%</b>                               |

(1) O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas, sendo os valores arredondados e estimados, considerando o Montante Inicial da Oferta.

(2) Custos com gross up: 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

(3) Os custos da distribuição primária das Novas Cotas serão arcados por meio da Taxa de Distribuição no Mercado Primário, sendo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição no Mercado Primário seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas.

*(4) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.*

#### 5.14.9. *Instituições Participantes da Oferta*

O Coordenador Líder poderá contratar as Instituições Contratadas para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Novas Cotas de emissão do Fundo, por meio da celebração de determinados termos de adesão ao Contrato de Distribuição, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

Conforme consta do instrumento particular de 2ª alteração e consolidação do Regulamento, celebrado em 21 de setembro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1899438, em 21 de setembro de 2017, o Fundo autoriza o Coordenador Líder a contratar as Instituições Contratadas por meio da celebração de termos específicos de adesão ao Contrato de Distribuição, o qual regulará a participação das Instituições Contratadas, para os assessorarem e/ou participarem da colocação das Cotas, podendo inclusive substabelecer os poderes outorgados pelo Fundo de maneira irretroatável e irrevogável no Contrato de Distribuição.

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração das Instituições Contratadas, bem como a efetivação do pagamento ("Comissionamento das Instituições Contratadas"), nos termos dos respectivos termos de adesão que vierem a ser celebrados pelas Instituições Contratadas, observado que o montante do Comissionamento das Instituições Contratadas estará limitado ao montante do Comissionamento previsto acima. O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo contará, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação de Corretoras Contratadas que aderiram à Carta Convite, disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3, e, neste caso, poderão ser representados pela B3 para fins de assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Comissionamento das Instituições Contratadas será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação das Instituições Contratadas.

A participação das Instituições Contratadas, assim como as obrigações que assumirem no âmbito da Oferta, não afetará, de qualquer forma, as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição. O Coordenador Líder será responsável, perante o Fundo, pelo pagamento dos valores correspondentes e devidos pelos Investidores da Oferta à integralização das Cotas por eles subscritas e cujos valores eventualmente tenham sido direcionados ao Coordenador Líder, distribuídas no mercado por meio das demais Instituições Contratadas.

## 5.15. Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, preferencialmente em shopping centers que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas, observada a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.

No presente momento, o time de gestão do Fundo possui negociações avançadas para a potencial aquisição de 04 (quatro) shoppings centers espalhados pelo Brasil com os recursos oriundos desta 3ª Emissão. Existem propostas não-vinculantes para aquisição de 2 (dois) desses ativos e estes encontram-se em processo de diligência, sendo que o custo de aquisição destes empreendimentos é de aproximadamente R\$ 210 milhões. Mais informações sobre os ativos podem ser encontradas no Anexo I – Estudo de Viabilidade.

Adicionalmente, conforme Fato Relevante divulgado em 15 de agosto de 2019, foram formalizados instrumentos vinculantes para a potencial aquisição de percentual de participação em 2 (dois) empreendimentos:

(i) 8,0% (oito por cento) do Shopping Taboão, localizado na Rod. Régis Bittencourt, 2643 - Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200; e

(ii) 28,73% (vinte e oito vírgula setenta e três por cento) do Boulevard Shopping Feira, localizado na Av. João Durval Carneiro, 3665 - Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064, incluindo a participação na Loja C&A Feira, localizada neste mesmo endereço.

Caso concluída, a aquisição destes Ativos compreenderá o valor total de R\$ 159.243.564,00 (cento e cinquenta e nove milhões, duzentos e quarenta e três mil, quinhentos e sessenta e quatro reais), o qual poderá sofrer ajustes de preço, e se dará através da aquisição de cotas da empresa proprietária dos Ativos. A conclusão de tal operação está sujeita à superação de determinadas condições que estabelecem os direitos e deveres de cada uma das partes, conforme usualmente adotadas neste tipo de transação. Mais informações sobre os ativos podem ser encontradas no Anexo I – Estudo de Viabilidade.

### **AS AQUISIÇÕES DOS ATIVOS PELO FUNDO ESTÃO CONDICIONADAS À CONCLUSÃO DAS NEGOCIAÇÕES, CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DE DILIGÊNCIAS, COMPROVAÇÃO DA RENÚNCIA OU DO NÃO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS PROPRIETÁRIOS DOS ATIVOS, DENTRE OUTROS FATORES.**

Nesse sentido, os ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (i) Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

#### **5.16. Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. O Administrador, mediante solicitação do Gestor, poderá optar pela contratação de um formador de mercado, visando fomentar a liquidez das Cotas.

O Coordenador Líder recomendou formalmente ao Fundo que, a seu exclusivo critério, contratasse instituição para desenvolvimento de atividade de formador de mercado para as Cotas do Fundo, com o objetivo de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas do Fundo; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação das Cotas do Fundo no mercado secundário.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de Pessoas Ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

#### **5.17. Regras de Tributação**

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas encontram-se descritas a seguir. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que está sujeito na qualidade de Cotista de FII, levando em consideração as circunstâncias específicas do seu investimento.

##### *5.17.1. Imposto de Renda – Carteira do Fundo de Investimento*

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024/09, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo Fundo, sem prejuízo do direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

### 5.17.2. *Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo*

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de cotista que seja pessoa jurídica isenta (art. 17 da Lei nº 8.668/93 e art. 27 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15).

De acordo com a razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável ao Fundo, como regra geral, é apresentada a seguir:

### 5.17.3. *Imposto de Renda – Cotistas do Fundo*

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Cumprе ressaltar que, de acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista, pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de cotas a terceiros. No caso de alienação das cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital na alienação de bens e direitos de qualquer natureza (artigo 28 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da CSLL, bem como do PIS e COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada e nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

Em relação ao PIS e à COFINS, o cotista pessoa jurídica deverá analisar sua situação específica perante a legislação brasileira a fim de verificar a tributação relativa ao seu investimento.

#### 5.17.4. *IOF/Títulos*

##### IOF/Títulos – Carteiras do Fundo

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

#### 5.17.5. *IOF/Títulos – Cotista do Fundo*

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de 5% (cinco por cento) até um ano da data do registro das cotas na CVM.

#### 5.17.6. *Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente*

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de cotistas residentes ou domiciliados no exterior, realizar operações financeiras no País de acordo com as normas e condições estabelecidas pelo CMN, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda (artigo 81, §1º da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995; artigo 69 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15) – exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados.



Por sua vez, os rendimentos com as cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos do inciso II do art. 68 da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em países que tributem a renda com alíquota máxima igual ou inferior a 20% (comumente denominados "Paraísos Fiscais"), sujeitam-se também à alíquota de IRRF a alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos do §3º, inciso I, "b" e inciso II, "c", do artigo 52, da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

#### *5.17.7. Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente*

Nos termos do Decreto nº 6.306/07, a alíquota do IOF terá percentual de 0% (zero por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, a partir de 1º de dezembro de 2011, relativas a transferências do exterior de recursos para aplicação no País em renda variável realizada em bolsa de valores ou em bolsa de mercadorias e futuros, na forma regulamentada pelo CMN, excetuadas operações com derivativos que resultem em rendimentos predeterminados.

Ademais, a alíquota do IOF/Câmbio terá percentual de 6% (seis por cento) nas liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso de recursos no País, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais, excetuadas determinadas operações, dentre as quais não se inclui investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários.

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterada.

#### **5.18. Alteração do Tratamento Tributário**

Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## 6. FATORES DE RISCO

**ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.**

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

### **6.1. Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico**

#### *6.1.1. 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 Imposto de Renda 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 Imposto de Renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%. 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.

#### 6.1.2. *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.

#### 6.1.3. *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.

#### 6.1.4. *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, conseqüentemente, 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 do 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.

#### 6.1.5. *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, conseqüentemente, 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

Capítulo XXIV do 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.

#### 6.1.6. *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.

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.

#### 6.1.7. *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.

6.1.8. *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 registrando 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 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. 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, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### 6.1.9. *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, conseqüentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

## **6.2. Fatores de Riscos relacionados ao Fundo**

### 6.2.1. *Risco Referente à Aquisição de Ativos Imobiliários*

O Fundo foi constituído em 28 de dezembro de 2016, e está realizando a sua terceira captação de recursos, possuindo em sua carteira, na presente data, apenas o Maceió Shopping, cujo histórico ainda é recente. Ainda, conforme Fato Relevante divulgado pelo Administrador e pelo Gestor ao mercado em 30 de julho de 2019, foram celebrados, pelo Fundo, instrumentos vinculantes para a aquisição, com recursos decorrentes da 2ª Emissão, de participação nos seguintes ativos:

- (i) 6,67076% (seis vírgula sessenta e sete mil e setenta e seis por cento) do Shopping Tacaruna, situado à Avenida Governador Agamenon Magalhães, nº 153, Santo Amaro, Recife – PE, pelo valor de R\$ 42.100.000,00 (quarenta e dois milhões e cem mil reais); e
- (ii) 5,0% (cinco por cento) do Maceió Shopping, localizado na Cidade de Maceió - AL, na Avenida Comendador Gustavo Paiva, nº 2.990, Mangabeiras, pelo valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais).



A aquisição da participação no Shopping Tacaruna está subordinada à comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos coproprietários do Shopping, enquanto a aquisição da participação no Maceió Shopping está condicionada à conclusão satisfatória de diligências jurídicas.

Conforme descrito no item “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, os recursos captados com a presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, observado que, a aquisição dos ativos pelo Fundo está condicionada a conclusão das negociações, conclusão satisfatória de diligências, comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos proprietários dos ativos, dentre outros fatores, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos no prazo e nas condições pretendidas pelo Gestor.

#### 6.2.2. *Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos*

Na hipótese da transferência da propriedade, integral ou parcial, dos Ativos Imobiliários para o Fundo, condôminos e sócios terão a preferência na aquisição do respectivo Ativo Alvo, em igualdade de condições, devendo o vendedor dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. O eventual exercício da preferência na aquisição do Ativo Alvo poderá frustrar a intenção do Fundo em adquirir o respectivo Ativo Alvo, o que poderá impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

#### 6.2.3. *Risco de Compartilhamento do Controle*

A titularidade dos Ativos Imobiliários poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Ativos Imobiliários. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

#### 6.2.4. *Risco do investimento em shopping center*

O Fundo tem por objeto o investimento em Imóveis, sendo seu principal enfoque o investimento em *shoppings center*. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos 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 dos shopping centers. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode 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, conseqüentemente, 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.

#### 6.2.5. *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.

#### 6.2.6. *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.

#### 6.2.7. *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.

#### 6.2.8. *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.

#### 6.2.9. *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.

#### 6.2.10. *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.

#### 6.2.11. *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 nº 8.245/91, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

#### 6.2.12. *Risco de alterações na lei nº 8.245/91*

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 nº 8.245/91 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.

#### 6.2.13. *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.

#### 6.2.14. *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.

#### 6.2.15. *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.

#### 6.2.16. *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 ao 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; (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 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.

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, conseqüentemente, 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.

#### 6.2.17. *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, conseqüentemente, 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.

#### 6.2.18. *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 Imóveis 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 Imóveis, 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 Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

6.2.19. *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 patrimônio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, 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 patrimônio 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.

6.2.20. *Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings*

A estrutura concebida para a exploração dos Imóveis envolve a interação de entes despersonalizados, 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 Imóveis 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.

6.2.21. *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.

#### *6.2.22. 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.

#### *6.2.23. 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.

#### *6.2.24. 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.



#### 6.2.25. *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.

#### 6.2.26. *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.

#### 6.2.27. *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 aporem 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 artigo 20.5.1 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.

6.2.28. *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.

6.2.29. *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.

6.2.30. *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.

6.2.31. *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.

6.2.32. *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.

6.2.33. *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, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

6.2.34. *Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH*

Conforme disposto no artigo 6.3 do Regulamento e no item "Política de Investimentos", na página 35 do presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no artigo 18.1 do 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 12.024/09, 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.

6.2.35. *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.

6.2.36. *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 Capítulo X do Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

6.2.37. *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.

6.2.38. *Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos*

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 Investimentos, 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.

6.2.39. *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.

#### 6.2.40. *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 conseqüente 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, conseqüentemente aos Cotistas.

#### 6.2.41. *Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica*

Foi realizada auditoria jurídica cujo escopo abrangeu a análise dos aspectos relevantes: (i) dos Ativos Imobiliários; (ii) das proprietárias dos Ativos Imobiliários; (iii) dos antecessores proprietários dos Ativos Imobiliários em um período retroativo de 10 (dez) anos; e (iv) dos entes jurídicos constituídos para realização da operação de *shopping centers* existente nos Ativos Imobiliários, tais como condomínios pró-indivisos, condomínios edifícios, administradoras e consórcios. No âmbito da referida diligência legal, em consonância com as premissas, escopo e demais disposições constantes do respectivo relatório de *due diligence*, foram formuladas observações e ressalvas em tal documento, relacionadas, em sua maioria, à falta de apresentação de documentos solicitados pelo assessor legal, à existência de demandas judiciais, procedimentos administrativos e inconsistências relativamente aos quais não foram prestados esclarecimentos, sendo que poderão, eventualmente, impactar de forma mais ou menos relevante a presente Oferta.

Caso existam eventuais pendências, divergências, contingências, vícios ou débitos de qualquer natureza constantes nos documentos pendentes de apresentação para a respectiva diligência legal, os Ativos Imobiliários e os direitos que deles decorrem poderão ser afetados adversamente, podendo os rendimentos esperados pelos Investidores da Oferta sofrerem impactos negativos.

#### 6.2.42. *Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis*

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de *shopping centers* dos Ativos Imobiliários podem afetar adversamente suas respectivas 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 Ativos Imobiliários.

#### 6.2.43. *Risco de Potencial Conflito de Interesses*

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução nº 472/08.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

### **6.3. Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas**

#### 6.3.1. *Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos na 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 item "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 56 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.

#### 6.3.2. *Risco de Não Concretização da Oferta*

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, 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 nº 400/03 e no item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 56 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

6.3.3. *O investimento nas 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 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 Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

6.3.4. *Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta*

Este 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 deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

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

Conforme disposto no item “Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3”, na página 59 deste 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.

6.3.6. *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 Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha 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.

6.3.7. *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, conseqüentemente, 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.

6.3.8. *Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros*

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste 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.

6.3.9. *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 o estudo de viabilidade constante como Anexo I 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 I 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.



#### 6.3.10. *Risco de Não Confiabilidade do Estudo de Viabilidade*

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

#### 6.3.11. *O Estudo de Viabilidade foi Elaborado pelo Gestor*

O Estudo de Viabilidade, anexo ao presente Prospecto, foi elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o Investidor 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 e não por um terceiro independente.

#### 6.3.12. *Risco de o Período de Alocação iniciar no mesmo dia do exercício do Direito de Preferência*

Conforme cronograma indicativo da Oferta, o Período de Alocação inicia-se no mesmo dia para exercício do Direito de Preferência, de modo que não há garantia que todos Pedidos de Subscrição recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Alocação sejam atendidos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA**

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

### **7.1. Relacionamento entre as Partes**

#### *7.1.1. Relacionamento do Administrador com o Gestor:*

O Administrador e o Gestor são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, sem qualquer relação de controle societário entre si, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *7.1.2. Relacionamento do Administrador com o Escriturador:*

O Administrador e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *7.1.3. Relacionamento do Administrador com o Custodiante:*

O Administrador e o Custodiante são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Administrador e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *7.1.4. Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente:*

O Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.1.5. *Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder:*

O Gestor e o Coordenador Líder são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.1.6. *Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador:*

O Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.1.7. *Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante:*

O Coordenador Líder e o Custodiante são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

7.1.8. *Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:*

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## 8. INFORMAÇÕES RELEVANTES

### 8.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, à B3 e à CVM, nos endereços a seguir indicados, nos termos do artigo 42 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03:

#### 8.1.1. *Administrador*

##### **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 20091-020

Tel.: (11) 2137-8888

*E-mail:* rodrigo.godoy@brasilplural.com

*Website:* [www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br) (neste *website* clicar em "Investimentos", em seguida, logo abaixo de "Outros Produtos", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e, então, localizar o documento procurado)

#### 8.1.2. *Coordenador Líder*

##### **GENIAL INVESTIMENTOS**

Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro

Rio de Janeiro, RJ

CEP: 20091-020

Tel.: (11) 2137-8888

*E-mail:* produtos@genialinvestimentos.com.br

*Website:* [www.genialinvestimentos.com.br](http://www.genialinvestimentos.com.br)

#### 8.1.3. *CVM*

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

*Website:* [www.cvm.gov.br](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 "2019 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO", e, então, clicar no documento procurado)

8.1.4. **B3**

Praça Antonio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

*Website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", clicar em "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário – 3ª Emissão" e, então, localizar o documento procurado)

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO II** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO III** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO IV** - REGULAMENTO CONSOLIDADO
- ANEXO V** - ATO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO VI** - AVALIAÇÃO - SHOPPING TABOÃO
- ANEXO VII** - AVALIAÇÃO - BOULEVARD SHOPPING FEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO I**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade (“**Estudo de Viabilidade**”) foi elaborado pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (“**Brasil Plural**”) em 15 de agosto de 2019, com o objetivo de analisar a viabilidade da 3ª Emissão de Cotas do **Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário** (“**Fundo**”), veículo de investimento que tem por objetivo a obtenção de renda para seus cotistas, por meio da exploração dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos Imobiliários. Todas as informações financeiras, estimativas e dados de mercado contidos neste Estudo de Viabilidade tiveram como base a data de 31 de julho de 2019.

Para a realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Brasil Plural existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Brasil Plural não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto Definitivo, abaixo definido, em especial os seguintes fatores de risco: (i) “Risco de Não Confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) “O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor”, em razão de o Estudo de Viabilidade ter sido elaborado pela pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do portfólio atual de ativos do Fundo, além do investimento de parte dos recursos provenientes da 3ª Emissão na aquisição de participação em outros Imóveis. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Brasil Plural não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas

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

São Paulo SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel +1 212 388 5600



estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Brasil Plural não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Brasil Plural.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 3ª Emissão do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto Definitivo**”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

As análises contidas neste Estudo de Viabilidade irão contemplar a análise das distribuições de rendimento esperadas para os cotistas bem como da taxa interna de retorno (TIR).

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

São Paulo SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel +1 212 388 5600



## CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA OFERTA

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Fundo</b>                      | Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário  |
| <b>Tipo e Prazo do Fundo</b>      | Condomínio fechado com prazo indeterminado   |
| <b>Gestão</b>                     | Ativa  |
| <b>Administradora</b>             | Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.   |
| <b>Coordenador Líder</b>          | Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.   |
| <b>Coordenadores Contratados</b>  | Outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que venham a aderir à Oferta   |
| <b>Gestor</b>                     | BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.   |
| <b>Escriturador</b>               | Itaú Corretora de Valores S.A.   |
| <b>Taxa de Administração</b>      | O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo. Caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% (cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo. |
| <b>Montante Inicial da Oferta</b> | Será de, inicialmente, até R\$ 400.000.007,65 (quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos), sem considerar as Cotas Adicionais.   |
| <b>Quantidade de novas cotas</b>  | Será de inicialmente, até 4.102.985 (quatro milhões, cento e duas mil e novecentos e oitenta e cinco) Novas Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais.   |

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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 22B  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600

## Racional da Oferta Pública de Cotas

### Tese de Investimentos

A tese de investimentos está baseada principalmente nos seguintes pilares: (i) Momento Favorável; (ii) Ativos Estratégicos; (iii) Consolidação do Setor; (iv) Expertise da Gestão; e (v) Posicionamento no Mercado, conforme a seguir:

| Momento Favorável   | Ativos Estratégicos   | Consolidação do Setor   | Expertise De Gestão  | Posicionamento no Mercado  |
|---|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Momento favorável ao mercado imobiliário com a manutenção de taxas de juros baixas na economia e sinais de retomada econômica</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prospecção de ativos com <i>cap rates</i> na ordem de 7-10% a.a.</li> <li>Ativos consolidados e com <i>dominância regional</i> e com <i>gestão profissional</i></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mercado de shoppings é altamente <i>competitivo</i> e <i>fragmentado</i></li> <li>Vasto potencial de uma <i>consolidação</i> no setor</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipe de Gestão altamente qualificada, com foco no <i>setor imobiliário</i></li> <li>Qualidade reconhecida de gestão, com melhores práticas de governança</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>O aumento no volume de recursos alocados propicia <i>maior relevância</i> ao Fundo no mercado</li> <li><i>Maior liquidez</i> a seus cotistas</li> </ul> |

Fonte: Gestor

### Timeline do Fundo

O Fundo teve início em dez/17 captando cerca de R\$ 186 mm para aquisição de 54,2% do Maceió Shopping. Mais tarde, em dez/18, realizou um *follow-on* captando R\$ 75 mm para novas aquisições - a gestão está buscando novos ativos para compor o portfólio do Fundo.

O Fundo contratou, em jul/19, uma Consultoria Especializada para fomentar as atividades do Fundo no mercado de shopping centers que será exercida pelo Sr. Henrique Christino Cordeiro Guerra Neto através da One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Ainda em jul/19, o Fundo assinou duas propostas vinculantes para a potencial aquisição de participação nos shoppings Maceió Shopping e Shopping Tacarana.

Em ago/19, o Fundo assinou outras duas propostas vinculantes para a potencial aquisição de participação nos ativos Shopping Taboão e Boulevard Shopping Feira de Santana.

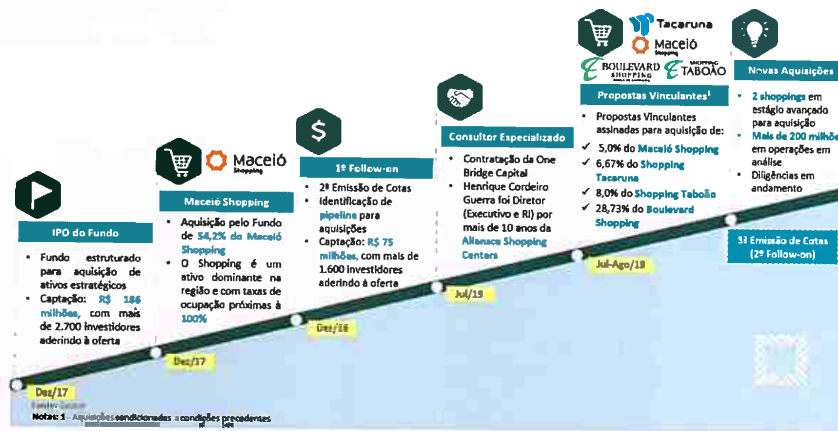
[www.brasilplural.com](http://www.brasilplural.com)

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
11º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600



Fonte: Gestor

## Potenciais Aquisições

A proposta do Fundo é adquirir participações em shoppings pelo Brasil com *cap rates* na ordem de 7-10% a.a., almejando maximizar sua ótica de risco vs. retorno. A Equipe de Gestão possui 6 (seis) negociações avançadas, sendo 4 (quatro) delas com instrumentos vinculantes assinados e outras 2 (duas) com propostas não vinculantes assinadas.

A prospecção de oportunidades está em linha com a estratégia do Fundo: diversificação do portfólio e investimentos que apresentem rentabilidades atrativas ao Fundo e a seus cotistas.

Consolidando todas as oportunidades em análise, alcançamos o volume potencial para alocação de mais de R\$ 450 milhões. Os shoppings-alvo são ativos maduros, com dominância regional e com uma administração profissional por trás.

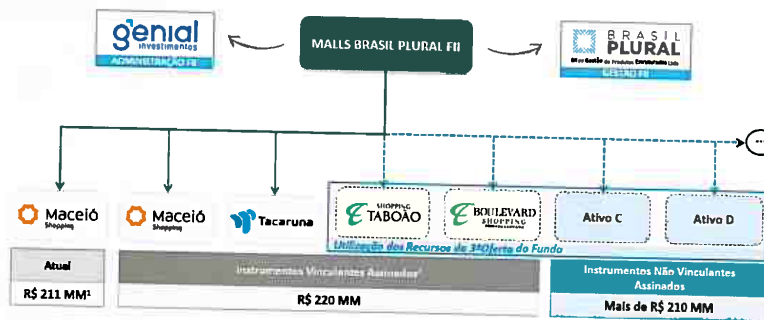
www.brasilplural.com

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600



Fonte: Gestor

Notas: 1 - Valor em carteira do Fundo (jun/19); 2 - Aquisições condicionadas à conclusão satisfatória de diligências, à apresentação das devidas renúncias ao direito de preferência, entre outros.

No entendimento da Equipe de Gestão, a presente Oferta Pública de Cotas tem como objetivo viabilizar a aquisição de novos ativos imobiliários e, assim, aumentar o grau de diversificação do portfólio atual.

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <p><b>Diversificação</b><br/>Permite a estratégia de diversificação de risco através da construção de portfólio pulverizado</p> | <p><b>Aumento de Liquidez</b><br/>Com o aumento do valor de mercado, a liquidez do Fundo tende a se tornar ainda maior</p> | <p><b>Prospecção</b><br/>Diversas oportunidades de aquisição totalizando um potencial de R\$ 450 milhões em aquisições</p> | <p><b>Momento para Aquisições</b><br/>As condições atuais de mercado apontam para a retomada da atividade econômica ao longo dos próximos anos</p> |
|---|--|--|--|

Fonte: Gestor

### Mercado de Fundos de Investimento Imobiliários

De 2016 a 2018, o volume captado por FIIs apresentou aumento expressivo e para 2019 as perspectivas são favoráveis também, dada a correlação inversa de captação de FIIs e a taxa de juros, sendo que, na expectativa do Gestor, existe uma probabilidade de queda da Taxa Selic no ano de 2019. Tal cenário também se reflete no volume de cotas negociadas no mercado secundário da B3, de tal forma que também está havendo um crescimento da negociação dos ativos, conforme podemos observar nos gráficos a seguir.

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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

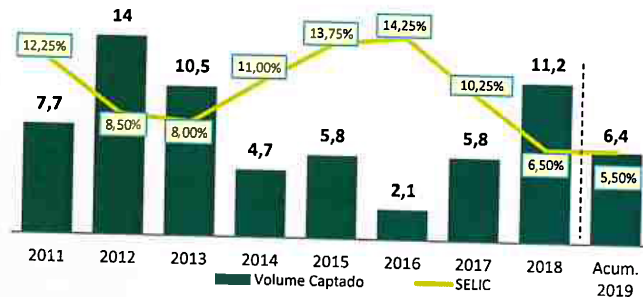
Rio de Janeiro - RJ  
Praça de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600



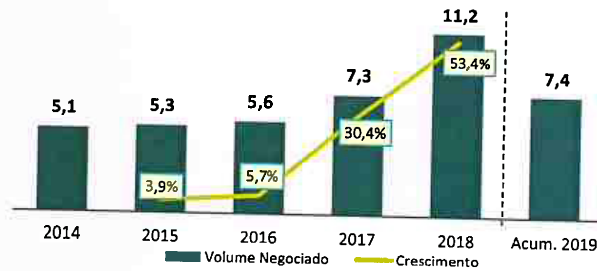
### Volume Captado (R\$ bi) x Meta Selic<sup>1</sup>



Fonte: Boletim Imobiliário B3 - Jun/19; Bacen (31/07/2019)

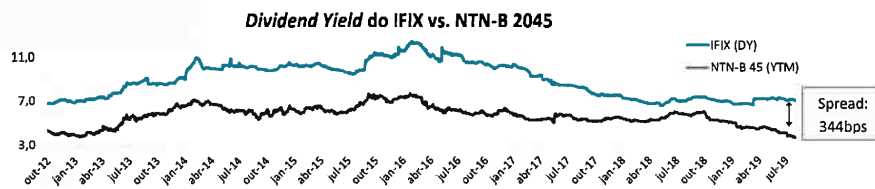
Nota 1: Fim de Período

### Volume Anual de Negociação (R\$ bi)



Fonte: Boletim Imobiliário B3 - Jun/19

Analisando o histórico de *Dividend Yield* dos fundos que compõem o IFIX (índice de mercado de referência para FIIs) e o YTM (*Yield-to-Maturity*) e das NTN-Bs com vencimento em maio de 2045, observa-se que tais taxas caíram, além do *spread* entre elas, demonstrando uma mudança de percepção de risco. Vale ressaltar que no período mais recente, o YTM das NTN-Bs caiu mais que o *Dividend Yield* dos fundos que compõem o IFIX, que pode significar que há espaço para diminuição dos *Dividend Yields* também.



Fonte: Bloomberg (31/07/2019)

Comparando o mercado de FILS com o mercado de ações, através da análise do IFIX e do Ibovespa, é possível observar que, de 2011 até o momento, o IFIX apresentou maior retorno e menor volatilidade, conforme os gráficos abaixo:



Os índices apresentados para o IFIX e Ibovespa foram construídos a partir de uma base zero em fevereiro de 2011, refletindo a acumulação de seus respectivos retornos desde então.

Fonte: Bloomberg (31/07/2019)

www.brasilplural.com

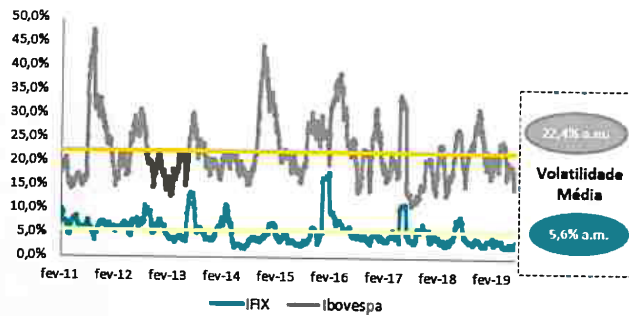
São Paulo - SP  
Rua Surubim 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600

### Volatilidade Base Anual (Desde fev-11)



A volatilidade é calculada a partir dos retornos totais diários do IRIX e Ibovespa, com base numa amostra móvel de 30 dias, sendo anualizada posteriormente.

Fonte: Bloomberg (31/07/2019)

## Mercado de Fundos de Investimento Imobiliários de Shopping Center Comparáveis

Dentre os principais FILs comparáveis – que identificando como sendo os FILs de Shopping Centers com Gestão Ativa – o MALL11 se destaca por apresentar menor taxa de administração, maior Dividend Yield, menor Volatilidade, maior Giro e maior Desconto sobre o Valor Patrimonial, conforme tabela a seguir:

| Fundo                      | Ticker | Dividend Yield <sup>1</sup> | Volatilidade <sup>1</sup> | Market Cap | Volume Médio Negociado <sup>2</sup> | Giro (Volume Diário/ Market Cap) <sup>3</sup> | Prêmio (Desconto) / NAV <sup>4</sup> | Taxa Adm/ Gestão <sup>4</sup> |
|----------------------------|--------|-----------------------------|---------------------------|------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------|
|                            |        | % a.a.                      | % a.a.                    | R\$ mm     | R\$ mil                             | %   | %                                    | a.a.                          |
| Malls Brasil Plural FIL    | MALL11 | 6,9%                        | 11,9%                     | 287        | 922                                 | 0,32%   | (0,6%)                               | 0,50%                         |
| Hedge Brasil Shopping FIL  | HGBS11 | 6,5%                        | 12,1%                     | 1.686      | 2.288                               | 0,14%   | 12,1%                                | 0,60%                         |
| XP Malls FIL               | XPML11 | 6,3%                        | 15,6%                     | 1.020      | 2.696                               | 0,26%   | 8,8%                                 | 0,55%                         |
| Vinci Shopping Centers FIL | VISC11 | 6,3%                        | 12,1%                     | 917        | 2.438                               | 0,27%   | 12,1%                                | 1,35%                         |

Fonte: Bloomberg (em 31/07/2019) e Administradores dos Fundos

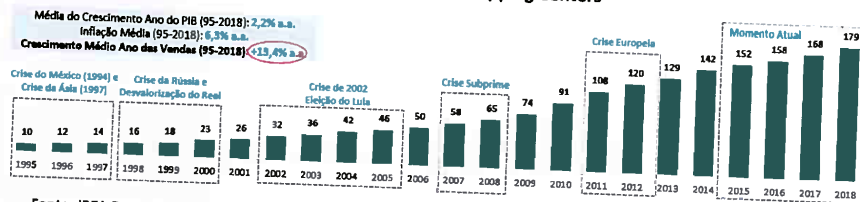
Nota 1: Últimos 12 meses; Nota 2: Média dos últimos 12 meses; Nota 3: NAV – Net Asset Value; Nota 4: Aliquotas vigentes em 31/07/2019 (não considera taxa de performance).



## Mercado de Varejo e Shopping Centers

As vendas dos shopping centers vêm apresentando crescimento ao longo dos anos, inclusive durante a crise econômica que o Brasil passou.

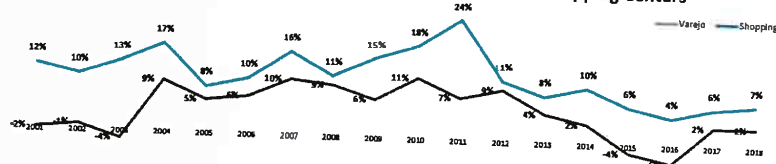
### Vendas no Segmento de Shopping Centers



Fonte: IPEA Data; Abrasce, IBGE

Além disso, o crescimento das vendas no segmento de shopping centers tem se mantido continuamente acima do crescimento das vendas no varejo como um todo, conforme gráfico a seguir.

### Crescimento de vendas no Varejo e no Segmento de Shopping Centers



Fonte: IPEA Data; Abrasce, IBGE

## Investimento em Fundos de Investimento Imobiliários

Dentre as principais vantagens de se investir em FIIs, destacam-se:

**Acesso ao Mercado:** Fundos de investimento imobiliário possuem maior flexibilidade em termos de aplicação mínima, quando comparado ao investimento em imóveis diretamente, o que permite ao investidor a opção de adquirir o número de cotas que melhor se adequa à sua carteira, podendo assim diversificar os seus investimentos.

**Diversificação de Investimentos:** Maior parte dos fundos tendem a diversificar os seus investimentos em diferentes tipos de imóveis e em títulos de renda fixa. Os investidores deverão assim ler o Regulamento/Prospecto e outros documentos relevantes para assim analisar a estratégia do fundo.

www.brasilplural.com

São Paulo - SP  
 Rua Surubim, 373  
 1º andar - Vila Olímpia  
 CEP 04571-050  
 Tel +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
 Praia de Botafogo, 228  
 5º andar - Botafogo  
 CEP 22250-908  
 Tel +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
 Brasil Plural Securities LLC  
 545 Madison Av. 8th Floor  
 10022 - NY - USA  
 Tel +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
 Brasil Plural Securities LLC  
 777 Brickell Av. Suite 500  
 33131 - FL - USA  
 Tel +1 212 388 5600



**Gestão Ativa:** O fundo conta com profissionais qualificados, dedicados à gestão e à administração do Fundo e de seus investimentos. Além disso, possui um Consultor Especializado para auxiliar a gestão dos investimentos do Fundo.

**Isenção Tributária:** O cotista pessoa física terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas. A isenção tributária é aplicável ao Fundo.

**Liquidez:** Cotas de FIs listados são bem mais líquidos que investimentos em imóveis realizados diretamente, o que contribui também para a valorização do investimento.

**Proteção contra Inflação:** Os valores dos aluguéis das lojas dos shoppings são corrigidos por algum índice de preços, como o IGP-M ou o IPCA.

**Crescimento do Mercado de FIs:** Com a queda de juros na economia, investidores buscam investimentos mais atraentes em termos de rentabilidade, com determinado grau de risco. O volume captado por FIs vem aumentando ano a ano, assim como o número de investidores de FIs na bolsa, que mais que triplicou desde abril de 2017<sup>1</sup>.

## Características do Fundo

Considerando a distribuição de dividendos, a rentabilidade acumulada do Fundo está em linha com a do IFIX. Nos últimos 12 meses, a distribuição por cota foi de R\$ 7,48, mantendo-se na média um patamar de distribuição mensal na ordem de aproximadamente R\$ 0,60 por cota. O Fundo está se tornando cada vez mais líquido na bolsa, possuindo uma média diária de R\$ 928 mil de volume de negociação.

- **Dados Gerais**
  - Taxa de Administração<sup>2</sup>: 0,5% a.a.
  - Taxa de Performance: Não possui
  - Valor de Mercado<sup>3</sup>: R\$ 287,4 mm
  - Preço da Cota a Mercado<sup>4</sup>: R\$ 109,00
  - Valor Patrimonial da Cota<sup>5</sup>: R\$ 109,63
  - Ofertas Públicas: 1ª Emissão (dez/17) e 2ª Emissão (dez/18)

<sup>1</sup> Fonte: Boletim imobiliário B3 – Junho 2019

<sup>2</sup> Inclusa a Taxa de Consultoria Especializada

<sup>3</sup> Fonte: Bloomberg (Valor de fechamento de mercado em 31/07/2019)

<sup>4</sup> Fonte: Bloomberg. (Valor de fechamento de mercado em 31/07/2019)

<sup>5</sup> Fonte: Administrador (Informe Mensal de Junho de 2019)

www.brasilplural.com

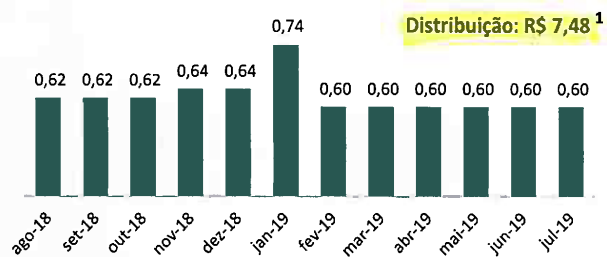
São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP: 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP: 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

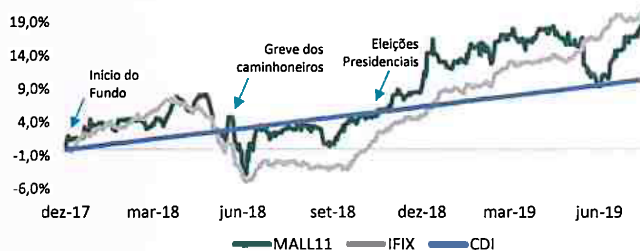
Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600

### Distribuição de Dividendos (R\$/cota)

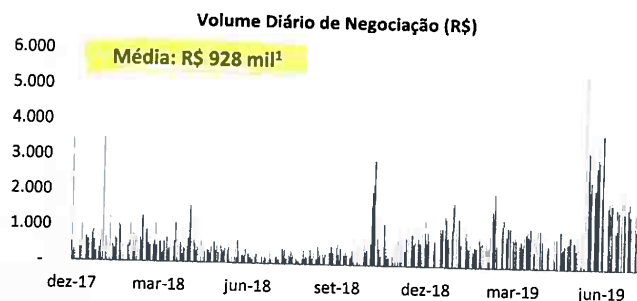


Fonte: Bloomberg; Nota 1: Somatória dos dividendos distribuídos nos últimos 12 meses

### Rentabilidade Acumulada (início do Fundo – dez/17)²



Fonte: Bloomberg (31/07/2019); Nota 2: Rentabilidade considera a distribuição de dividendos



Fonte: Bloomberg (31/07/2019); Nota 1: Média dos últimos 12 meses

### Composição Atual do Fundo

O Fundo possui atualmente 54,2% de participação no Maceió Shopping.

Possuindo uma Área Bruta Locável (ABL) de 44.744 m<sup>2</sup> e foi o primeiro shopping do estado de Alagoas, com 30 anos desde o início de suas operações. Em termos operacionais, o ativo tem mantido taxa de ocupação próximas a 100% nos últimos meses e apresenta crescimento em 2019 em termos de vendas por metro quadrado quando comparado ao mesmo período do ano anterior.

### Alocação dos Recursos da 2ª Emissão de Cotas

Em 26 de dezembro de 2018 foi publicado o Anúncio de Encerramento da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, informando que foi captado o montante de R\$ 74.867.614,00, com a adesão de 1.655 subscritores. Tal Emissão consistia em atender a aquisição de ativos que a Equipe de Gestão havia identificado no seu processo de prospecção.

O Fundo avançou em negociações com alguns shoppings e assim, no dia 30 de julho de 2019, foi divulgado o Fato Relevante informando a celebração de instrumentos vinculantes para aquisição de participações de 6,67076% no Shopping Tacaruna e de 5,0% no Maceió Shopping, que somados representam um investimento de aproximadamente R\$ 61,1 milhões.

A aquisição da participação no Shopping Tacaruna está condicionada a apresentação das devidas renúncias ao direito de preferência, enquanto a aquisição da participação no Maceió Shopping está condicionada a conclusão satisfatória de diligências jurídicas.

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

São Paulo - SP  
Rua Sürubim, 373  
1º andar - Via Olímpica  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600

### Shopping Tacaruna (Recife-PE)

O Shopping Tacaruna possui mais de 20 anos de existência, sendo um ativo dominante na região. Possuindo uma ABL de 44.829 m<sup>2</sup>, detém mais de 200 lojas oferecem produtos/serviços diferenciados, recebendo mais de 1,300 milhão de pessoas/mês. O Shopping também dispõe de um amplo espaço para estacionamento, contando com aproximadamente 2.600 vagas.



|                |                |
|----------------|----------------|
| População      | 756.378        |
| Emprego        | 84,2%          |
| Fluxo pessoas  | 4,4 MM/dia     |
| Consumo Mensal | ~ R\$ 1.050 MM |

|                   |   |       |
|-------------------|---|-------|
| Distribuição Pop. | A | 13,7% |
|                   | B | 16,2% |
|                   | C | 50,6% |
|                   | D | 19,6% |

Fonte: Economapas

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

São Paulo SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro RJ  
Praça de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

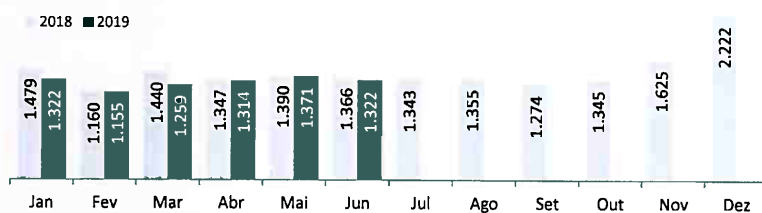
New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600



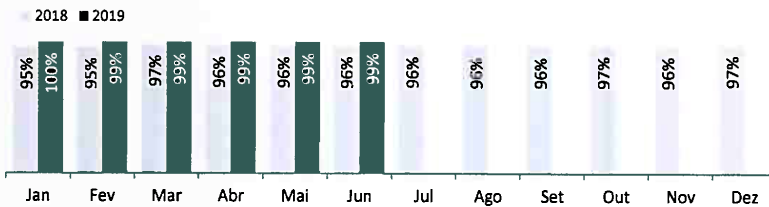


• **Vendas por m<sup>2</sup> Lojas Próprias (R\$)**



Fonte: Gestor

• **Taxa de Ocupação**



Fonte: Gestor

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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP: 04571-090  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP: 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600

### Maceió Shopping (Maceió-AL)

O Maceió Shopping foi o primeiro shopping do estado, responsável por grandes transformações no varejo local. Possui mais de 30 anos de existência, sendo um ativo dominante na região. Com 40.744 m<sup>2</sup> de ABL, o shopping detém mais de 200 lojas oferecendo produtos/serviços diferenciados e recebendo mais de 1 milhão de pessoas/mês.



|                |              |
|----------------|--------------|
| População      | 538.281      |
| Emprego        | 83,9%        |
| Fluxo pessoas  | 2,5 MM/dia   |
| Consumo Mensal | ~ R\$ 500 MM |

|                   |   |       |
|-------------------|---|-------|
| Distribuição Pop. | A | 6,9%  |
|                   | B | 15,6% |
|                   | C | 57,1% |
|                   | D | 20,5% |

Fonte: Economapas

www.brasilplural.com

São Paulo SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

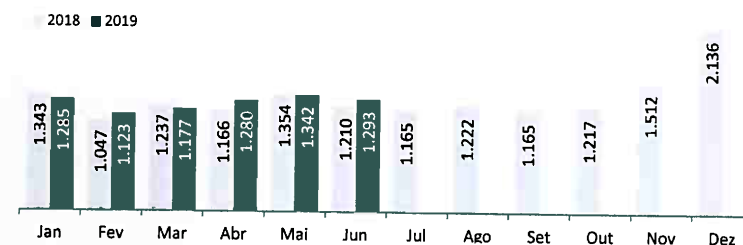
Rio de Janeiro RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600

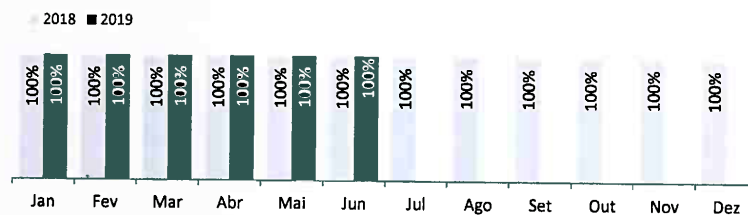


• **Vendas por m<sup>2</sup> Lojas Próprias (R\$)**



Fonte: Gestor

• **Taxa de Ocupação**



Fonte: Gestor

**Aquisição de Ativos com os Recursos da 3ª Emissão de Cotas**

No presente momento, o time de gestão do Fundo possui negociações avançadas para a potencial aquisição de 04 (quatro) shoppings centers pelo Brasil com os recursos oriundos desta 3ª Emissão. O custo previsto para a aquisição destes empreendimentos é de aproximadamente R\$ 370 milhões.

Em linha como exposto acima, foi assinado, instrumento vinculante para aquisição de percentual de dois desses ativos, através da aquisição de cotas da empresa proprietária desses ativos, sendo eles: (i) 8,0% (oito por cento) do Shopping Taboão, localizado na Rod. Régis Bittencourt, 2643 - Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200; (ii) 28% (vinte oito por cento) do Boulevard Shopping Feira, localizado na Av. João Durval Carneiro, 3665 - Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064; e (iii) 48,83% (quarente e oito vírgula oitenta e três por cento) da Loja C&A Feira, localizada

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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Via Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia do Botafogo, 228  
5º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600



na Av. João Durval Carneiro, 3665 - Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064. A aquisição desses ativos perfaz o montante total de R\$ 159.243.564,00 (cento e cinquenta e nove milhões, duzentos e quarenta e três mil, quinhentos e sessenta e quatro reais) e poderá sofrer ajustes de preço, se dará através da aquisição de cotas da empresa proprietária dos imóveis, mediante o cumprimento de condições que norteiam os direitos e deveres de cada uma das partes, usualmente adotadas neste tipo de transação.

Existem duas outras propostas não-vinculantes para aquisição de dois ativos diferentes, e que se encontram em processo de diligência. Ambas aquisições em conjunto representam aproximadamente R\$ 210 milhões, de custo de aquisição.

Ademais, a Equipe de Gestão também está analisando diversos outros shopping centers que podem vir a ser adquiridos, além de poder haver a possibilidade de aumentar a participação em outros ativos que venham a ser adquiridos pelo Fundo, por isso, considerou-se também no presente Estudo de Viabilidade a alocação de R\$ 30 milhões em um ativo hipotético, com base nas oportunidades mapeadas pela Equipe de Gestão.

### **Shopping Taboão**



Inaugurado há dezesseis anos, o Shopping Taboão vem mudando a dinâmica da região, oferecendo em seu espaço uma enorme variedade de lojas, serviços e lazer.

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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
11º andar - Via Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600



O Shopping é um ativo dominante em sua região, possuindo uma Área Bruta Locável (ABL) de 36.893 m<sup>2</sup>, com mais de 200 lojas, 9 lojas âncoras, praça de alimentação completa, clínica, laboratório, cinema com 5 salas de última geração, banco, lotérica, agências de turismo e câmbio, entre outros. Além disso, possui um amplo espaço para estacionamento que conta com mais de 3 mil vagas.

Com a sua facilidade de acesso – localizado em um ponto estratégico da Rodovia Régis Bittencourt – e toda a sua versatilidade de opções de compras e prestação de serviços, o Shopping atrai aproximadamente 1,5 milhão de consumidores todo mês.

#### Taxa de Ocupação



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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praça de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securites LLC  
545 Madison Av 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securites LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600



### **Boulevard Shopping Feira**



Considerado o maior e mais moderno Shopping do interior da Bahia, o Boulevard Feira é um ativo dominante em sua região, possuindo mais de 20 anos de existência. Sendo o principal centro de compras, gastronomia, serviços e lazer da região, o Shopping promoveu profundas mudanças no comércio da cidade, atraindo mensalmente um público de mais de 1 milhão de pessoas.

Com uma ABL de quase 20 mil m<sup>2</sup>, o shopping oferece um mix completo de lojas, serviços e lazer. Possui mais de 120 lojas, 6 lojas âncoras e 2 megalojas, cinema com 4 salas de última geração, entre outras operações.

O Shopping possui forte ancoragem, contando com a presença de grandes marcas como C&A, Riachuelo, Renner, Walmart, Centauro, Colcci, Lacoste, Hope, Imaginarium, Kopenhagen, IPlace, Vivara, dentre outras.

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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
11º andar - Via Olímpica  
CEP 04571-050  
Tel. +55 11 3206 8000

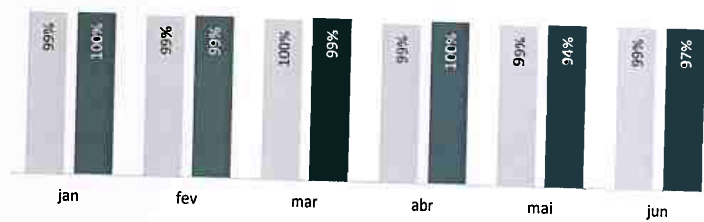
Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel. +55 21 5923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel. +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel. +1 212 388 5600



Taxa de Ocupação



### Equipe de Gestão e Consultor Especializado

#### RODRIGO SELLES – Gestor

Rodrigo Selles é diretor da BRPP (Brasil Plural Gestão de Produtos Estruturados) e sócio do Grupo Brasil Plural desde 2010, possuindo mais de 20 anos no mercado imobiliário. Em 1999 entrou para o Banco CR2 de Investimentos para estruturar, captar e gerir fundos de investimentos com foco no desenvolvimento imobiliário. Em 2007 a CR2 Empreendimentos foi listada no mercado de ações através de um IPO de R\$300 mi e o Rodrigo, como diretor de incorporações, liderou lançamento de R\$1,3 bi em VGV.

No Grupo Brasil Plural Rodrigo participou e liderou diversos projetos, dentre eles: (i) estruturação e gestão do SP Downtown, FII listado na B3; (ii) fundação da ABL Shopping, empresa do Grupo Brasil Plural para desenvolvimento de shopping centers; e (iii) estruturação e gestão do Malls Brasil Plural, FII listado na B3. Rodrigo se formou em Engenharia Civil pela PUC-RJ em 2000.

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

São Paulo SP  
Rue Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel +1 212 388 5600



#### **RAFAEL E. DE VASCONCELOS – Gestor**

Rafael Vasconcelos é diretor da BRPP e sócio do Grupo Brasil Plural, possuindo 13 anos de experiência no mercado financeiro, atuando nos setores imobiliários e de energia. Iniciou sua carreira no Banco CR2 atuando na gestão de fundos imobiliários. Participou da abertura de capital da CR2 Empreendimentos e, como gerente de incorporação, liderou equipe responsável pelo desenvolvimento de projetos de mais de R\$ 500 mi em VGV.

Em 2010 ingressou na Polo Capital, atuando no segmento imobiliário, onde participou da estruturação de diversos fundos de investimento em participação, mais de R\$ 1 bi em projetos imobiliários, nas principais regiões do país.

Se juntou ao Grupo em 2016 e participa da gestão de veículos de investimento, incluindo o Malls Brasil Plural FII, o SP Downtown FII e o FIP ABL. Rafael é administrador de carteiras de valores mobiliários registrado na CVM, possui certificação em Private Equity pela The Wharton School, MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil pela FGV/RJ e é Engenheiro Mecânico pela UFRJ.

#### **HENRIQUE CORDEIRO GUERRA – Consultor Especializado**

Henrique tem extensa experiência no setor de shoppings no Brasil e no Mundo, coordenando a identificação, aquisição, gestão e monetização de ativos. Tendo liderado mais de 70 transações envolvendo shoppings, terrenos e projetos de uso-misto, representando cerca de US\$2,5 bi no Brasil, Colômbia, México, América Central e EUA.

Participou em 2004 da formação da Aliance Shopping Centers, aonde foi Diretor Executivo (2004-16) e de RI (2010-16). Henrique é Trustee da The Thacher School e Conselheiro do Steers Center for Global Real Estate da Georgetown University. Foi Conselheiro da Spectrum na América Central e da Cimento na Colômbia. Fundou em 1999, com o Bank Boston Capital, o portal imobiliário E-Imóveis. Começou sua carreira em Nova York no Credit Suisse (1994-99). Formou-se em Finanças e Economia pela Georgetown University em 1994. Atualmente está à frente da One Bridge Capital, Consultor Especializado contratado pelo Malls Brasil Plural FII.

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

São Paulo SP  
Rua Surubim 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-905  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600





#### **BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. – Gestor**

A BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda., é uma das empresas do Grupo Brasil Plural, conta com uma Equipe de Gestão altamente qualificada e especializada, com mais de 20 anos de atuação no mercado financeiro, sendo composta por profissionais com vasta experiência em gestão, negociação, fusões e aquisições (M&A), Private Equity e reestruturação financeira, com grande foco no setor imobiliário.

#### Destaques:

- Possui aproximadamente R\$ 10,0 bi sob gestão, a Gestora está entre as maiores do Brasil<sup>6</sup>
- Equipe com profundo conhecimento em estruturação, captação, gestão de fundos de investimentos

#### Atuação:

- A BRPP possui Gestão Ativa em seus investimentos, com foco na criação de valor
- Escopo de atuação bastante abrangente, atuando nos setores de:
  - Real Estate
  - Energia
  - Óleo e Gás

A Equipe de Gestão conta com apoio de diversas áreas (RI, Risco de Mercado, Compliance, Jurídico, Middle Office e Operations)

**Nota 1:** Ranking Anbima Junho/19

### Premissas

O presente estudo considera um período de análise de 10 anos, assumindo a liquidação da oferta em setembro de 2019 e tendo outubro de 2019 como primeiro mês completo de operação do Fundo após a captação dos recursos da Oferta.

Para efeitos deste estudo, foram considerados como recursos líquidos obtidos com a 3ª Emissão de Cotas do Fundo o valor de R\$ 400.000.007,65 (quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos), considerando o preço de emissão de R\$ 97,49 por nova cota e a

<sup>6</sup> Ranking Anbima Junho/19

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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 368 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 368 5600



subscrição e integralização da totalidade das 4.102.985 (quatro milhões, cento e duas mil e novecentos e oitenta e cinco) novas cotas emitidas. Os custos de distribuição da oferta são de R\$ 4,01 por nova cota, a serem acrescidos ao preço de emissão.

### Gerais e Resultado dos Ativos

Como premissas gerais para o Estudo de Viabilidade foram considerados:

- **Moeda:** Reais (R\$) em termos nominais
- **Premissas Macroeconômicas:** Para os dados de PIB, IPCA e Selic foram consideradas as medianas das expectativas de mercado do Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central, em 26/07/2019.
- **Preço de Aquisição dos Ativos:** Foram considerados os preços de aquisição para cada ativo em negociação com os vendedores. A média ponderada dos *cap rates* de aquisição dos ativos é de 8,1%, considerando o NOI Caixa dos primeiros 12 meses após a compra do ativo. Ao valor de aquisição foi considerado o pagamento de ITBI de acordo com a alíquota vigente nos municípios em que se encontram cada ativo, além de um valor de 0,2% referentes aos custos de transação, como diligência, cartório e outros;
- **Resultado Operacional Líquido dos Imóveis (NOI Caixa):** Para 2019 foi considerado o orçamento de cada ativo; para 2020 utilizou-se a expectativa da Equipe de Gestão do crescimento de NOI para cada ativo; e para os anos posteriores, o crescimento real esperado para o PIB somado à expectativa do IPCA para os anos de 2021 a 2023 segundo a mediana do Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central (em 26/07/2019). De 2024 a 2029 foram mantidos constantes as premissas adotadas para 2023;
- **Resultado Financeiro:** Considerou-se que o caixa disponível e não alocado em investimentos imobiliários, será aplicado em Letras Financeiras do Tesouro, com remuneração atrelada à taxa Selic e alíquota de imposto de 22,5%. A expectativa das medianas das taxas Selic 2019 a 2023 foram obtidas do Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central (em 26/07/2019). De 2024 a 2029 foram mantidos constantes as premissas adotadas para 2023;
- **Capex:** Para 2019 foi considerado o orçamento de cada ativo e para os anos posteriores foi considerado 2,0% do NOI Caixa de cada ativo para investimentos em Capex, este valor engloba gastos como manutenção e outras benfeitorias dos empreendimentos.

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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-905  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600

## Ativos Imobiliários após a 3ª Emissão de Cotas

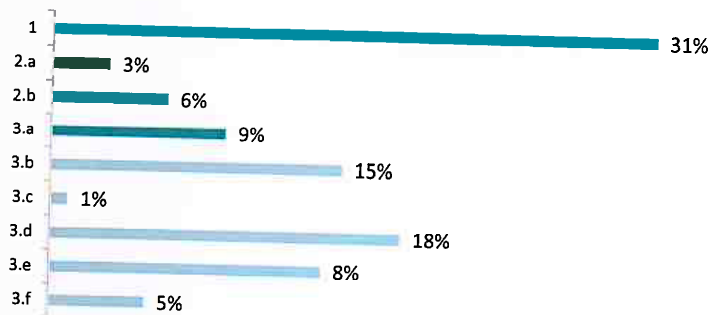
Na tabela abaixo apresentamos os ativos que foram considerados no Estudo de Viabilidade.

|                        | Ativo | Localização            | Situação do Ativo com o Fundo | ABL (mil m <sup>2</sup> )        | Valor (R\$ mm) | Part. Shopping | Part. Fundo | Cap Rate <sup>1</sup> (NOI NTM) |
|------------------------|-------|------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|-------------|---------------------------------|
| Recursos da 2ª Emissão | 1     | Maceió Shopping        | Maceió – AL                   | 41                               | 211            | 54%            | 31%         | 10,8% <sup>2</sup>              |
|                        | 2.a   | Maceió Shopping        | Maceió – AL                   | 41                               | 19             | 5%             | 3%          | 9,1%                            |
|                        | 2.b   | Shopping Tacaruna      | Recife – PE                   | 49                               | 42             | 7%             | 6%          | 8,4%                            |
| Recursos da 3ª Emissão | 3.a   | Shopping Taboão        | Taboão da Serra – SP          | 36                               | 57             | 8%             | 9%          | 7,9%                            |
|                        | 3.b   | Boulevard Shopping     | Feira de Santana – BA         | 20                               | 97             | 28%            | 15%         | 8,3%                            |
|                        | 3.c   | C&A Boulevard Shopping | Feira de Santana – BA         | 2                                | 6              | 49%            | 1%          | 8,7%                            |
|                        | 3.d   | Confidencial           | Nordeste                      | Confidencial                     | ≈115           | 19%            | 18%         | Confidencial                    |
|                        | 3.e   | Confidencial           | Grande São Paulo              | Confidencial                     | ≈95            | 30%            | 14%         | Confidencial                    |
|                        | 3.f   | Em fase de prospecção  | n.a.                          | Ativos em análise para aquisição | n.a.           | 30             | n.a.        | 5%                              |

Notas: 1 – Cap Rate referente à aquisição de participação no ativo, com base no valor já pago (portfólio atual) ou negociado para futuras aquisições e o NOI Caixa dos próximos 12 meses a partir do mês de aquisição; 2 – Considera o valor de participação no Maceió Shopping pelo Fundo em 2017 (R\$ 170 mm) e o NOI Caixa do ativo para os próximos 12 meses (contando a partir do mês subsequente de liquidação da Oferta).

Fonte: Gestor

### Participação dos ativos no Fundo após Alocação dos Recursos da 3ª Emissão



Fonte: Gestor

www.brasilplural.com

São Paulo SP  
Rua Surubim 373  
1º andar - Via Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro RJ  
Praia de Botafogo 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600



### Principais Custos e Despesas

Após o recebimento do fluxo de caixa líquido dos ativos, existem custos para manutenção do Fundo, conforme seu Regulamento e demais contratos firmados para o funcionamento das operações correntes, dentro os quais valem ser destacados:

- Taxa de Administração
- Custodiante
- Escriturador
- Auditoria
- Avaliação Anual

### Cálculo do Valor de Avaliação dos Ativos no 10º ano do Estudo de Viabilidade (Cálculo do Valor Terminal)

A fim de calcular o retorno potencial a ser obtido no prazo de análise adotado no presente estudo, estipulou-se como premissa a venda hipotética dos ativos do Fundo no 10º ano de projeção. Para efeitos dessa venda considerou-se uma avaliação utilizando os 12 meses de projeção de Resultado Líquido Operacional (NOI na sigla em inglês) para os ativos do Fundo, e um *Cap Rate* de saída de 8,0%, estimado com base na dinâmica verificada pela Equipe de Gestão do mercado de shopping centers, com relação à liquidez de seus ativos e ao cenário econômico adotado nas projeções deste estudo.

### Distribuição de Rendimentos

Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas mensalmente, conforme previsto no Regulamento.

### Resultados do Estudo de Viabilidade

Com base nas projeções elaboradas tendo em vista as premissas acima descritas, estima-se a possibilidade de alcançar um *Dividend Yield* com as distribuições de rendimento de aproximadamente 7,5% em termos nominais nos 12 primeiros meses após a Oferta.

Considerando a distribuição dos rendimentos advindos dos ativos ao longo do tempo e a venda dos imóveis no ano 10, estima-se também uma Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal de aproximadamente 14,0%.

As estimativas foram feitas com base no valor de cota equivalente ao Preço de Emissão, de R\$ 97,49.

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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
1º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praia de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av. 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600



(Página de assinatura do Estudo de Viabilidade elaborado pela BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. para a 3ª Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário)

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2019.

  
Rafael Vasconcelos

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.

Aldair Salvadori  
CPF: 890.342.967-87

Rafael Vasconcelos  
CPF: 023.957.687-07

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

São Paulo - SP  
Rua Surubim, 373  
11º andar - Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

Rio de Janeiro - RJ  
Praça de Botafogo, 228  
9º andar - Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

New York Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
545 Madison Av 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

Miami Affiliate  
Brasil Plural Securities LLC  
777 Brickell Av. Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600



## ANEXO I – PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA

| Valores em R\$ Milhões<br>(Exceto quando indicado diferente) | Ano 1        | Ano 2        | Ano 3        | Ano 4        | Ano 5        | Ano 6        | Ano 7        | Ano 8        | Ano 9        | Ano 10       |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Entradas de Caixa</b>                                     |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Fluxo de Caixa Líquido dos Ativos Imobiliários               | 53,0         | 57,5         | 61,0         | 64,8         | 68,7         | 72,9         | 77,3         | 82,0         | 87,0         | 92,3         |
| Resultado Financeiro   | 0,5          | 0,3          | 0,4          | 0,3          | 0,3          | 0,3          | 0,3          | 0,3          | 0,3          | 0,3          |
| <b>Total Entradas de Caixa</b>                               | <b>53,6</b>  | <b>57,8</b>  | <b>61,4</b>  | <b>65,1</b>  | <b>69,0</b>  | <b>73,2</b>  | <b>77,7</b>  | <b>82,4</b>  | <b>87,4</b>  | <b>92,7</b>  |
| <b>Saídas de Caixa</b>                                       |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Taxa de Administração  | (3,7)        | (3,7)        | (3,7)        | (3,7)        | (3,7)        | (3,7)        | (3,7)        | (3,7)        | (3,7)        | (3,7)        |
| Demais Custos e Despesas                                     | (0,6)        | (0,6)        | (0,7)        | (0,7)        | (0,7)        | (0,7)        | (0,8)        | (0,8)        | (0,8)        | (0,8)        |
| <b>Total Saídas de Caixa</b>                                 | <b>(4,3)</b> | <b>(4,3)</b> | <b>(4,3)</b> | <b>(4,4)</b> | <b>(4,4)</b> | <b>(4,4)</b> | <b>(4,4)</b> | <b>(4,5)</b> | <b>(4,5)</b> | <b>(4,5)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>                                 | <b>49,3</b>  | <b>53,5</b>  | <b>57,1</b>  | <b>60,8</b>  | <b>64,7</b>  | <b>68,8</b>  | <b>73,2</b>  | <b>77,9</b>  | <b>82,9</b>  | <b>88,2</b>  |
| <b>Fluxo Distribuível do FII</b>                             | <b>49,3</b>  | <b>53,5</b>  | <b>57,1</b>  | <b>60,8</b>  | <b>64,7</b>  | <b>68,8</b>  | <b>73,2</b>  | <b>77,9</b>  | <b>82,9</b>  | <b>88,2</b>  |
| <b>Fluxo Distribuível do FII - por cota (R\$ por cota)</b>   | <b>7,3</b>   | <b>7,9</b>   | <b>8,5</b>   | <b>9,0</b>   | <b>9,6</b>   | <b>10,2</b>  | <b>10,9</b>  | <b>11,6</b>  | <b>12,3</b>  | <b>13,1</b>  |
| <b>Dividend Yield Anual @ R\$ 97,49</b>                      | <b>7,5%</b>  | <b>8,1%</b>  | <b>8,7%</b>  | <b>9,2%</b>  | <b>9,8%</b>  | <b>10,5%</b> | <b>11,1%</b> | <b>11,9%</b> | <b>12,6%</b> | <b>13,4%</b> |

Fonte: Gestor

www.brasilplural.com

**São Paulo SP**  
Rua Surubim, 373  
1º andar, Vila Olímpia  
CEP 04571-050  
Tel: +55 11 3206 8000

**Rio de Janeiro RJ**  
Praça de Botafogo, 228  
9º andar, Botafogo  
CEP 22250-906  
Tel: +55 21 3923 3000

**New York, Affiliate**  
Bread Plural Securities LLC  
545 Madison Av 8th Floor  
10022 - NY - USA  
Tel: +1 212 388 5600

**Miami Affiliate**  
Bread Plural Securities LLC  
777 Brickell Av, Suite 500  
33131 - FL - USA  
Tel: +1 212 388 5600

**ANEXO II**

---

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)




**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administrador do **MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.499.833/0001-32 ("Fundo"), o qual realizará a sua 3ª (terceira) oferta pública de distribuição primária de cotas ("Oferta"), cujo pedido de registro está sob análise da CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), expor e declarar o quanto segue:

- (i) o *Prospecto da Oferta Pública Primária da 3ª (terceira) Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário* ("Prospecto") conterà, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta serão, na data de sua divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03;
- (iv) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2019.

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

  
Evandro Luiz de Almeida Garcia Ana Clara Rodrigues  
Nome: \_\_\_\_\_ Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **EVANDRO PEREIRA** Cargo: **Ana Clara Rodrigues**  
**DIRETOR** **Diretora**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO III**

---

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do **MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.499.833/0001-32 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Administrador"), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), expor e declarar o quanto segue:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram um único consultor legal para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, pelo Administrador e pelo gestor do Fundo os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e do assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (iv) o Administrador e o gestor do Fundo, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do *Prospecto da Oferta Pública Primária da 3ª (terceira) Emissão de Cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário* ("Prospecto");
- (v) o Prospecto contém, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (vi) as informações prestadas no Prospecto, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta serão, na data de sua divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que integrem o



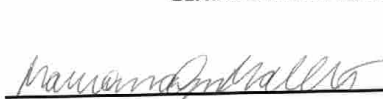
1 / 2

Prospecto sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (viii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03;
- (ix) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto sejam suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (x) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2019.

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



Nome:

Cargo:

**Mariana Mallet**  
Diretora



Nome:

Cargo:

**Ana Clara Rodrigues**  
Diretora



**ANEXO IV**

---

**REGULAMENTO CONSOLIDADO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 4ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO MALLS  
BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/MF nº 26.499.833/0001-32**

Pelo presente instrumento particular **GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimentos imobiliários, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 6.385/76, nos termos do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 6.819, de 17 de maio de 2002, neste ato representado na forma do seu estatuto social, por sua representante infra-assinada (“Administrador”), na qualidade de Administrador do **MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.499.833/0001-32, constituído sob a forma de condomínio fechado (“Fundo”) conforme “*Instrumento Particular de Constituição*” do Fundo celebrado pelo Administrador em 19 de outubro de 2016 e registrado em conjunto com o regulamento do Fundo no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1888413, em 24 de outubro de 2016, devidamente alterado por meio da formalização (i) do “*Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 19 de dezembro de 2016 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1890389, em 20 de dezembro de 2016, (ii) do “*Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Américas 700 Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 21 de setembro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1899438, em 21 de setembro de 2017, e (iii) do “*Instrumento Particular de 3ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Malls Brasil Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pelo Administrador em 17 de outubro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1900105, em 17 de outubro de 2017 (“Regulamento”).

**CONSIDERANDO QUE:**



A. o Administrador deseja realizar todas e quaisquer alterações necessárias ao Regulamento do Fundo, com fundamento no artigo 16 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), e no artigo 47, inciso I, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, em virtude das exigências apresentadas pela CVM, por meio da Gerência de Acompanhamento de Fundos Estruturados, e pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no âmbito do processo de registro da oferta da primeira emissão de cotas do Fundo;

B. até a presente data, não foi realizada qualquer distribuição de cotas do Fundo, não havendo, portanto, qualquer cotista do Fundo. Dessa forma, não são aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472/08, e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento constantes do próprio Regulamento; e

C. o Administrador pretende deliberar pela alteração e consolidação do Regulamento, que passa a vigorar a partir da data de protocolo na CVM, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08, com a redação constante do Anexo A do presente instrumento (“Anexo A”).

RESOLVE, neste ato:

1. aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do Fundo e seus anexos I e II, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo A, o qual é parte integrante do presente instrumento; e
2. submeter à CVM o presente instrumento.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 3 (três) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2017.

---

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
**ADMINISTRADOR**



**ANEXO A - REGULAMENTO CONSOLIDADO**



**REGULAMENTO DO  
MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2017.



## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES.....  | 6  |
| CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....  | 13 |
| CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO.....  | 15 |
| CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....   | 16 |
| CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....  | 18 |
| CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE.....                               | 19 |
| CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO.....   | 21 |
| CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL.....   | 22 |
| CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....  | 22 |
| CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....                                 | 25 |
| CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES.....   | 27 |
| CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....   | 28 |
| CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES.....   | 29 |
| CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS..... | 30 |
| CAPÍTULO XV - RESGATES.....   | 33 |
| CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....   | 33 |
| CAPÍTULO XVII - RISCOS.....   | 34 |
| CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS.....  | 34 |
| CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....   | 36 |
| CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....   | 38 |
| CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO.....  | 40 |
| CAPÍTULO XXII - ASSEMBLEIA GERAL.....   | 41 |
| CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES.....   | 48 |
| CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO.....   | 50 |
| CAPÍTULO XXV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....  | 52 |
| CAPÍTULO XXVI - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....   | 52 |
| CAPÍTULO XXVII - FORO.....  | 53 |
| ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO                                 | 54 |



## CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados aqui atribuídos. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <u>“Administrador”</u>       | <b>GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimentos imobiliários, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 6.385/76, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, ou quem venha a substituí-lo. |
| <u>“ANBIMA”</u>              | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.   |
| <u>“Assembleia Geral”</u> ou | Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.  |



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> |  |
| <u>“Ativos Financeiros”</u>           | <p>Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) LH; (vii) LCI; (viii) LIG; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.</p> |
| <u>“Ativos Imobiliários”</u>          | <p>Significam: (i) os Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de</p>   |



|                           |  |
|---------------------------|--|
|                           | investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vi) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos. |
| “Auditor Independente”    | A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.  |
| “BACEN”                   | Banco Central do Brasil.   |
| “B3”                      | B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.   |
| “Boletim de Subscrição”   | Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.  |
| “Capital Autorizado”      | Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).   |
| “CNPJ/MF”                 | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.   |
| “Código ANBIMA”           | Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.   |
| “Código Civil Brasileiro” | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.  |





|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <u>“Conflito de Interesses”</u>   | Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.   |
| <u>“Contrato de Gestão”</u>       | Significa o “ <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira de Ativos Financeiros, e de Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.                               |
| <u>“Cotas”</u>                    | Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.   |
| <u>“Cotistas”</u>                 | Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.  |
| <u>“Custodiante”</u>              | Instituição de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.   |
| <u>“CVM”</u>                      | Comissão de Valores Mobiliários.   |
| <u>“Data de Emissão”</u>          | Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.   |
| <u>“Data de Início”</u>           | A data da primeira integralização de Cotas por qualquer Cotista, que deverá ocorrer na Primeira Liquidação.  |
| <u>“Data de Liquidação”</u>       | Significa a data da integralização de Cotas do Fundo, que deverá ocorrer no 1º (primeiro) Dia Útil contado da data em que forem subscritas Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Primeira Emissão.   |
| <u>“Despesas Extraordinárias”</u> | Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de |



|  |   |
|--|---|
|  | habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. |
| “Dia Útil”                             | Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.   |
| “Escriturador”                         | Instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.   |
| “Formador de Mercado”                  | Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.  |
| “Fundo”                                | Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário.  |
| “Gestor”                               | <b>BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 373, sala 12 (parte), Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83.  |
| “Instituições Financeiras Autorizadas” | São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.  |
| “Imóveis”                              | Empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de <i>shopping centers</i> , <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , <i>power centers</i> , imóveis comerciais, e outros tipos de ativos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, que o Administrador e o Gestor, em conjunto, julguem adequados para atender ao objetivo do Fundo.   |
| “IPCA”                                 | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado   |



|  |   |
|--|---|
|  | pele Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.   |
| <u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>             | Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.  |
| <u>“Instrução CVM nº 472/08”</u>             | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.   |
| <u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>             | Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.   |
| <u>“Instrução CVM nº 494/11”</u>             | A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;   |
| <u>“Instrução CVM nº 516/11”</u>             | Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.  |
| <u>“Lei nº 8.668/93”</u>                     | Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.  |
| <u>“Lei nº 9.779/99”</u>                     | Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.   |
| <u>“Lei nº 11.196/05”</u>                    | Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada.  |
| <u>“Montante Mínimo da Primeira Emissão”</u> | Corresponde a 1.860.000 (um milhão oitocentas e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 186.000.000,00 (cento e oitenta e seis milhões) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.  |
| <u>“Oferta Pública”</u>                      | Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.  |
| <u>“Oferta Restrita”</u>                     | Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na |



|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
|                                      | Instrução CVM nº 476/09.  |
| <u>“Ofertas”</u>                     | Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.   |
| <u>“Pessoas Ligadas”</u>             | Significa:<br>I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas;<br>II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e<br>III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima. |
| <u>“Patrimônio Líquido do Fundo”</u> | Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.  |
| <u>“Política de Investimento”</u>    | Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.   |
| <u>“Primeira Emissão”</u>            | A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo I desse Regulamento.   |
| <u>“Prospecto”</u>                   | Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.   |
| <u>“Regulamento”</u>                 | O presente regulamento do Fundo.  |
| <u>“SELIC”</u>                       | Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.   |
| <u>“Suplemento”</u>                  | É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;  |
| <u>“Taxa de Administração”</u>       | Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.  |



|   |   |
|---|---|
| <u>“Taxa de Distribuição no Mercado Primário”</u> | A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, com exceção da Primeira Emissão de Cotas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas. |
| <u>“Termo de Adesão”</u>                          | Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.   |

## CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### 2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, bem como as atribuições do Gestor, nos termos deste Regulamento.

### 2.2. GESTOR



**2.2.1.** A gestão da carteira de Ativos Financeiros, e de Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

### **2.3. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**2.3.1.** A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, enquanto que os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

**2.3.2.** Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

**2.3.3.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

### **2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS**

**2.4.1.** A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

### **2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE**



**2.5.1.** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

## **2.6. FORMADOR DE MERCADO**

**2.6.1.** Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

## **2.7. DISTRIBUIDOR**

**2.7.1.** A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

## **2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**2.8.1.** O Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor.

**2.8.2.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

## **CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO**



**3.1.** As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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.

#### **CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR**

**4.1.** O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

i) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação ou aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

ii) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de interesses, Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à administração e ao monitoramento dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, e à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao





direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

- v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
- vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou venham a compor, o patrimônio do Fundo;
- viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- x) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e sugerir (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- xi) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e sugerir (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;



- xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xiv) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- xv) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos Imóveis;
- xvi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- xvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- xviii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico:  
[http://www.brasilplural.com/produtosestruturados/Content/Files/Politica\\_de\\_Voto\\_BRPP%20Gestao%20de%20Produtos.pdf](http://www.brasilplural.com/produtosestruturados/Content/Files/Politica_de_Voto_BRPP%20Gestao%20de%20Produtos.pdf)

**O GESTOR DESTES FUNDOS ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este indique ao Fundo os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, conforme a Política de Investimento do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

#### **CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**



5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

5.2. Para fins do Código ANBIMA Fundos de Investimento e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como “FII Renda/Gestão Ativa/Shoppings”.

#### **CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**

6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários.

6.1.1. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em imóveis ou outros Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

6.1.2. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.3. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor ao Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

6.1.4. O Administrador pode, conforme orientações do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, estejam de acordo com a Política de Investimento, observado que tais quantias



serão arcadas somente com os recursos do Fundo, e os Cotistas não serão chamados a aportar mais recursos no Fundo.

**6.2.** A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

**6.3.** A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

**6.3.1.** O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou do Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.4.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

**6.5.** O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

**6.6.** O Gestor selecionará os investimentos a serem realizados pelo Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a seleção de investimentos em Ativos Imobiliários que não sejam títulos ou valores mobiliários deverá ser objeto de análise e aprovação pelo Administrador.



**6.7.** Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

**6.8.** O Fundo, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

## **CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO**

**7.1.** O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

**7.1.1.** Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% (cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.

**7.2.** A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do



Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.3. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

7.5. O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

7.6. O Fundo não terá taxa de saída.

#### **CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL**

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

#### **CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, observado o escopo de atuação do Gestor:

a) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;



- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
  
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
  
- d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
  
- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;
  
- f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliário que sejam títulos e valores mobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;
  
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
  
- h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na e regulamentação aplicável;



- i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
  
- j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
  
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
  
- l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
  
- m) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observadas as atribuições do Gestor nos termos deste Regulamento;
  
- n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
  
- o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
  
- p) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
  - (i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova Oferta;
  
  - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;





(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos “i”, “ii” e “iii” da alínea “p” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

#### **CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

10.1. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por



Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

**10.5.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

**10.5.1.** No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**10.6.** A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

**10.7.** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

**10.8.** Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo.

**10.9.** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.



**10.10.** No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

**10.11.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

#### **CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES**

**11.1.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;



- ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## **CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar,



negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

**12.2.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “b” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

**12.3.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

**12.4.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.5.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

#### **CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES**

**13.1.** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.



**13.2.** Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

#### **CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**14.1.** O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

**14.2.** As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

**14.3.** Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**14.4.** As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

**14.4.1.** A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

**14.5.** Observado o disposto no item 14.8, abaixo, fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de



cessão do direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

**14.6.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

**14.6.1.** As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

**14.6.2.** A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador, ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

**14.7.** Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

**14.8.** No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição



das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**14.9.** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

**14.10.** Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

**14.11.** As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

**14.12.** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

**14.13.** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

**14.14.** Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.





**14.15.** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta.

**14.15.1.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

**14.15.2.** A cada nova Oferta, conforme recomendação do Gestor, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

**14.16.** As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

**14.16.1.** Para efeitos do disposto neste item 14.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

**14.17.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

## **CAPÍTULO XV - RESGATES**

**15.1.** Não é permitido o resgate das Cotas.

## **CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

**16.1.** A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do



Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

**16.2.** O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

**16.3.** No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

**16.4.** Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

**16.5.** Caberá ao Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 16.4., acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

## **CAPÍTULO XVII - RISCOS**

**17.1.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

## **CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS**



**18.1.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

**18.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.



**18.3.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**18.4.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

#### **CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**19.1.** O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores “www.genialinvestimentos.com.br” e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

**19.2.** As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

**19.3.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;



- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

**19.4.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

**19.5.** O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.



**19.6.** O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

**19.7.** O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**19.8.** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física.

**19.9.** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

## **CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**20.1.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**20.1.1.** Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo



Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

**20.2.** Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

**20.2.1.** Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

**20.2.2.** O Administrador, conforme recomendação do Gestor, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

**20.2.3.** O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

**20.2.4.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.



**20.3.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

**20.4.** O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

**20.5.** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários do Fundo.

**20.5.1.** Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## **CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO**

**21.1.** Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

**21.2.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50





(cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**21.3.** O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## **CAPÍTULO XXII - ASSEMBLEIA GERAL**

**22.1.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**22.2.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

**22.2.1.** Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

**22.3.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.



**22.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**22.5.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I - em sua página na rede mundial de computadores;

II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**22.6.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**22.7.** Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**22.8.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.



**22.9.** Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Pessoa Ligada, observado o quórum de aprovação previsto no item 22.12.7., abaixo;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.



**22.9.1.** A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**22.10.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

**22.11.** Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**22.11.1.** O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**22.11.2.** O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**22.11.3.** Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.



**22.12.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

**22.12.1.** A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**22.12.2.** Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

**22.12.3.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I - ser Cotista;

II - não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e



VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**22.12.4.** O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**22.12.5.** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**22.12.6.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**22.12.7.** As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” do item 22.9, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.



**22.12.8.** Os percentuais de que trata o item 22.12.7, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**22.13.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

**22.13.1.** Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**22.13.2.** Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**22.13.3.** É vedado ao administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;

II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III - condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.13.2.

**22.13.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.



**22.13.5.** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador ou Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III - empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**22.13.6.** Não se aplica a vedação prevista no item 22.13.5., acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 22.13.5., acima;

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III - todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES**

**23.1.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.





**23.2.** Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

**23.2.1.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III - a paralização das atividades dos Imóveis;

IV - o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII - a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII - alteração do Gestor ou Administrador;



IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas do Fundo;

XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII - desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

XIII - emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

#### **CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO**

**24.1.** O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**24.2.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e

c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

**24.3.** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.



**24.4.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**24.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**24.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.

**24.5.1.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**24.5.2.** Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**24.5.3.** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

**24.5.4.** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador



poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**24.6.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**24.6.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**24.7.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

#### **CAPÍTULO XXV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**25.1.** Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

#### **CAPÍTULO XXVI - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**



**26.1.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cuius* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

#### **CAPÍTULO XXVII - FORO**

**27.1.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2017.

---

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A**

*Administrador*



**ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

|  |   |
|--|---|
| <b>Montante Total da Primeira Emissão:</b>                         | R\$ 336.000.000,00 (trezentos e trinta e seis milhões de reais).  |
| <b>Quantidade de Cotas:</b>  | 3.360.000 (três milhões trezentas e sessenta mil) Cotas.  |
| <b>Preço de Subscrição:</b>  | R\$ 100,00.   |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:</b> | Será admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Primeira Emissão correspondente a 1.860.000 (um milhão oitocentas e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 186.000.000,00 (cento e oitenta e seis milhões) para a manutenção da Primeira Emissão. |
| <b>Aplicação Mínima Inicial por Investidor:</b>                    | 50 (cinquenta) Cotas, equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).   |
| <b>Número de Séries:</b>   | Única.  |
| <b>Forma de Distribuição:</b>                                      | Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.   |
| <b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b>   | As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão. |
| <b>Tipo de Distribuição:</b>                                       | Primária.   |
| <b>Público Alvo:</b>   | A Primeira Oferta Pública é destinada à   |



**Período de Colocação:**

**Coordenador Líder:**

investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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. Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.

**GERAÇÃO FUTURO CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 3c3fa6cab708bc29b6197d302c1c31c9

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1900545

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 281,11  
Distribuidor: R\$ 19,64  
Leis 590/82 e 3761/2002: R\$ 14,44  
Lei 3217/99: R\$ 59,02  
Lei 4.664/05: R\$ 14,75  
Lei 111/06: R\$ 14,75  
Lei 6281/12: R\$ 11,80  
ISSQN: R\$ 14,79  
Total: R\$ 430,30

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECGB35934-HEI  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 30/10/2017  
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** 4ª Alteração Regulamento (Exigências CVM) - FII BR Malls\_Assinado.pdf  
**Páginas:** 55  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Instrumento de Alteração  
**Registro:** Normal  
**Protocolo averbado:** -

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=GABRIEL OTAVIO LANSAC:33785606818, OU=Autenticado por AR CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 28/11/2016 à 28/11/2017  
**Data/Hora computador local:** 30/10/2017 08:02:29  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR CERTISIGN, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 29/11/2016 à 29/11/2017  
**Data/Hora computador local:** 30/10/2017 08:02:52  
**Carimbo do tempo:** Não



**ANEXO V**

---

ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA REGISTRO DO SUPLEMENTO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 3ª (TERCEIRA)  
EMISSÃO DE COTAS DO  
MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32**

Por este instrumento particular ("Instrumento"), **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.385/76"), nos termos do Ato Declaratório CVM nº 6.819, de 17 de maio de 2002, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, conforme instrumento particular de constituição, celebrado pelo Administrador em 19 de outubro de 2016 e registrado em conjunto com o regulamento no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1888413, em 24 de outubro de 2016, alterado pela última vez por meio do Instrumento Particular de 4ª Alteração e Consolidação do Regulamento, celebrado em 30 de outubro de 2017 e registrado no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1900545, em 30 de outubro de 2017 ("Regulamento"), inscrito no CNPJ nº 26.499.833/0001-32 ("Fundo"),

**Considerando que:**

1. o Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08");
2. nos termos do Regulamento, o Administrador pode deliberar pela emissão de novas cotas até o limite do capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais);
3. o Fundo realizou sua 1ª (primeira) emissão de cotas em 11 de dezembro de 2017, por meio da qual foram subscritas e integralizadas 1.860.134 (um milhão, oitocentos e sessenta mil e cento e trinta e quatro) cotas, correspondentes à R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais);
4. o Fundo realizou sua 2ª (segunda) emissão de cotas em 21 de junho de 2018, por meio da qual foram subscritas e integralizadas 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trinta e cinco) cotas, correspondentes à R\$ 74.867.614,00 (setenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, seiscentos e quatorze reais);
5. o Administrador deliberou pela emissão de até 4.102.985 (quatro milhões, cento e duas mil e novecentas e oitenta e cinco) novas cotas ("Novas Cotas"), totalizando um montante de emissão correspondente à R\$ 400.000.007,65 (quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos), considerando o preço de



emissão de R\$ 97,49 (noventa e sete reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no dia 31 de julho de 2019, informando pela B3, nos termos do item 14.7. do Regulamento, contemplando um desconto de 10,6% (dez inteiros e seis décimos por cento) e sem considerar a taxa de distribuição no mercado primário, que serão distribuídos por meio de oferta primária de cotas, nos termos das disposições da Instrução CVM nº 472/08 e da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

6. os custos decorrentes da emissão das Novas Cotas serão arcados pelos investidores que venham a adquirir as Novas Cotas, por meio do pagamento da taxa de distribuição no mercado primário prevista nos termos do item 7.4 do Regulamento;

7. será assegurado aos cotistas, cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do anúncio de início da oferta, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da 3ª (terceira) emissão, até a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do referido anúncio de início. Adicionalmente, será permitida a cessão do direito de preferência acima referido, nos termos do item 14.8. do regulamento do Fundo. Os prazos para o exercício do direito de preferência e sua cessão estarão previstos no cronograma da Oferta a ser divulgado nos documentos da Oferta; e

8. o Fundo emitirá, para distribuição pública, série de cotas em classe única, mediante preenchimento do respectivo suplemento, na forma do Anexo I ao Regulamento ("Suplemento").

**Resolve:**

1. registrar o Suplemento correspondente à 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, para distribuição pública, observado o considerando "5", acima.

Este Instrumento e o Suplemento deverão ser registrados à margem do registro do Regulamento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 06 de agosto de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administrador do Fundo



**ANEXO I**  
**SUPLEMENTO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE**  
**INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

|  |   |
|--|---|
| <b>Montante Total da Oferta:</b>                 | R\$ 400.000.007,65 (quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos).   |
| <b>Quantidade de Cotas:</b>                      | 4.102.985 (quatro milhões, cento e duas mil e novecentas e oitenta e cinco).  |
| <b>Preço de Subscrição:</b>                      | R\$ 97,49 (noventa e sete reais e quarenta e nove centavos) por nova cota, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no dia 31 de julho de 2019, informando pela B3, nos termos do item 14.7. do Regulamento, contemplando um desconto de 10,6% (dez inteiros e seis décimos por cento), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, conforme abaixo definida.  |
| <b>Taxa de Distribuição no Mercado Primário:</b> | Taxa de distribuição no mercado primário, devida pelos investidores da oferta quando da subscrição e integralização das novas cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do direito de preferência, em um percentual fixo de 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) sobre o valor unitário da nova cota integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R\$ 4,01 (quatro reais e um centavo) por nova cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das novas cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das novas cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao coordenador líder da oferta; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao coordenador líder da oferta; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta; (d) taxa de registro da oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das novas |



|  |  |
|--|--|
|  | <p>cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (h) outros custos relacionados à oferta; e (ii) o Montante Total da Oferta.</p>   |
| <b>Valor em reais equivalente ao somatório do preço de Emissão e da Taxa de Distribuição no Mercado Primário</b> | <p>R\$ 101,50 (cento e um reais e cinquenta centavos), sendo que deste valor, R\$ 97,49 (noventa e sete reais e quarenta e nove centavos) corresponde ao preço de emissão por nova cota, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no dia 31 de julho de 2019, informando pela B3, nos termos do item 14.7. do Regulamento, contemplando um desconto de 10,6% (dez inteiros e seis décimos por cento), e R\$ 4,01 (quatro reais e um centavo) corresponde a Taxa de Distribuição no Mercado Primário.</p> |
| <b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:</b>   | <p>Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo da oferta correspondente a 1.025.747 (um milhão, vinte e cinco mil, setecentas e quarenta e sete) novas cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 100.000.075,03 (cem milhões, setenta e cinco reais e três centavos) para a manutenção da emissão.</p>   |
| <b>Aplicação Mínima Inicial por Investidor:</b>  | <p>50 (cinquenta) novas cotas, equivalente a R\$ 4.874,50 (quatro mil, oitocentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário.</p>   |
| <b>Número de Séries:</b>   | <p>Única.</p>  |
| <b>Forma de Distribuição:</b>  | <p>Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.</p>   |
| <b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:</b>   | <p>As novas cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As novas cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições</p>  |



Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

**Tipo de Distribuição:**

Primária.

**Público Alvo:**

A oferta é destinada a investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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.

**Período de Colocação:**

Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da oferta.

**Coordenador Líder:**

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.



5 / 5

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 82aae2ed6777e29b8894fae2c2340084

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1925856

CUSTAS:  
Emolumentos: R\$ 136,52  
Distribuidor: R\$ 0,41  
Lei 3217/99: R\$ 30,88  
Lei 4.664/05: R\$ 7,71  
Lei 111/06: R\$ 7,71  
Lei 6281/12: R\$ 6,17  
ISSQN: R\$ 8,28  
Total: R\$ 218,26

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EDCR35456-FFI  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 07/08/2019  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

Arquivo: IPA\_26499833000132\_06.08.2019\_MAL  
LS BRASIL PLURAL FII.pdf  
Páginas: 5  
Nomes: 1  
Descrição: Ato do Administrador

### Assinaturas digitais do documento original



Certificado:  
CN=RODRIGO DE GODDY:00665141777, OU=Autenticado por AR Certigital,  
OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, O=CP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 28/11/2018 a 28/11/2019

Data/Hora computador local: 07/08/2019 07:08:31

Carimbo do tempo: Não



**ANEXO VI**

---

**AVALIAÇÃO - SHOPPING TABOÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BRASIL  
**PLURAL**

**Laudo de Avaliação**  
Shopping Taboão – Agosto 2019



## Aviso Legal

A BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (“Brasil Plural”) na qualidade de Gestora do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (“Malls BP FI”) elaborou laudo de avaliação econômico-financeira do ativo denominado Shopping Taboão (“Ativo”). O presente relatório de avaliação (“Relatório”) foi elaborado exclusivamente para benefício e uso interno do Malls BP FI, para quem é endereçado. O conteúdo da apresentação está sujeito a todas as premissas, qualificações, ressalvas e outras declarações nela destacadas.

Na preparação do Relatório, a Brasil Plural (i) utilizou informações fornecidas à Brasil Plural pela proprietária do Ativo, incluindo, mas não se limitando, a informações operacionais e financeiras relacionadas aos negócios, operações, estimativas e projeções do Ativo; (ii) revisou determinadas informações financeiras e comerciais disponíveis relativos ao Ativo; (iii) manteve entendimentos com a administração do Ativo com relação a suas operações atuais e passadas, bem como sobre a situação financeira e perspectivas do mesmo; e (iv) conduziu outras análises que considerou apropriadas.

Na preparação do Relatório, não foi assumida qualquer obrigação de investigação independente de qualquer informação financeira, comercial, relativa a contratos de longo prazo ou outras informações utilizadas, revisadas ou consideradas pela Brasil Plural. Neste sentido, a análise baseou-se em tais informações, incluindo todas as informações de domínio público ou fornecidas à Brasil Plural pela proprietária do Ativo, considerando tais informações como sendo exatas, verificadas e completas em todos os seus aspectos relevantes.

Qualquer estimativa ou projeção aqui contida envolve inúmeras e significativas variáveis, hipóteses e determinações subjetivas, não havendo qualquer garantia de que tais estimativas e projeções se concretizarão e, em se concretizando, os resultados podem ser significativamente mais ou menos favoráveis do que o contido em nossa análise. Também foi assumido que não ocorreu qualquer alteração relevante em relação aos ativos, condição financeira, resultados das operações, negócios ou perspectivas das Companhias desde as datas respectivas em que as mais recentes demonstrações financeiras ou outras informações financeiras ou comerciais a elas relativas nos foram disponibilizadas ou mesmo quaisquer fatos ou circunstâncias que fariam com que qualquer informação ou dado se tornasse impreciso ou enganoso, de qualquer forma relevante. Não foi entregue à Brasil Plural qualquer avaliação independente do Ativo, e não assumimos qualquer responsabilidade quanto à preparação de uma avaliação, determinação ou inspeção física independente em relação a qualquer dos ativos ou passivos (contingentes ou não) do Ativo. Não avaliamos também a solvência ou o valor justo sob quaisquer leis relacionadas à falência, insolvência ou questões similares. Não realizamos qualquer revisão ou auditoria com relação às demonstrações financeiras da proprietária do Ativo. Adicionalmente, a Brasil Plural não solicitou indicações de interesse de terceiros com relação ao Ativo.

O Relatório está baseado em condições econômicas, monetárias e mercadológicas em vigor nesta data e nas informações disponibilizadas à Brasil Plural até a presente data. Nós não fazemos, nem faremos, expressa ou implicitamente, qualquer declaração ou daremos qualquer garantia com relação à precisão, veracidade ou completude de tais informações e nada neste material é ou deve ser considerado como uma declaração, seja com relação ao passado, presente ou futuro. Assim sendo, embora desenvolvimentos subsequentes possam afetar os resultados deste Relatório, a Brasil Plural não assume qualquer obrigação de atualizar, revisar ou reafirmar o mesmo.



BRASIL  
**PLURAL**

## Aviso Legal

O Relatório está limitado à avaliação das operações atuais do Ativo do ponto de vista financeiro e relativamente à data base aqui apresentada. Além disso, a avaliação não foi analisada e/ou verificada do ponto de vista legal, contábil, tributário, fiscal ou de qualquer outro ponto de vista que não o econômico-financeiro e, assim sendo, não compete a Brasil Plural qualquer responsabilidade (seja por força de contrato, disposições de responsabilidade civil ou por outros motivos) oriunda de tal análise. Ao prepararmos o Relatório, não levamos em conta o impacto de eventuais contingências não informadas pela proprietária do Ativo.

O Relatório é emitido com a finalidade exclusiva de ser utilizado pelo Malls BP Fil. A finalidade deste Relatório não é a de conferir direitos ou medidas assecuratórias a qualquer acionista, credor ou outra pessoa. Da mesma forma, este relatório não deverá ser utilizado ou considerado para nenhuma outra finalidade que não seu uso exclusivo pelo Malls BP Fil, não podendo ser divulgado, utilizado, citado, distribuído, reproduzido, copiado ou mencionado para qualquer outra finalidade que não o uso previsto acima, sem o consentimento prévio e por escrito da Brasil Plural.

O conteúdo deste Relatório deve ser analisado como um todo e a análise de partes selecionadas, sumários ou aspectos específicos, sem o conhecimento e análise do Relatório em sua totalidade pode resultar num entendimento incompleto ou incorreto.

Este material não é uma due diligence e não deve ser considerado como tal. O Relatório não é e não deve ser considerado como opinião, parecer ou recomendação, implícita ou não, a respeito de qualquer aspecto ou qualquer outra operação relacionada. Este material não trata dos méritos de qualquer transação societária, não trata dos méritos que suportam a decisão comercial do Ativo de consumir qualquer transação, e não constitui uma recomendação aos credores, acionistas, diretores, conselheiros, funcionários, membros do conselho fiscal ou qualquer terceiro de como estes deveriam votar ou agir, de acordo com qualquer matéria ou operação aqui relacionada.

Este Relatório não constitui uma oferta ou solicitação de venda ou compra de quaisquer títulos ou valores mobiliários, não constituindo ainda um compromisso por parte da Brasil Plural de providenciar a concessão de um financiamento para qualquer operação ou para a compra de qualquer título ou valor mobiliário relacionado a tal transação. Não assumimos qualquer obrigação de atualizar, retificar, revogar ou revisar este material, no todo ou em parte, como resultado de um desenvolvimento subsequente ou por qualquer outra razão. Este material pode não refletir as informações de conhecimento de profissionais de outras áreas de negócios da Brasil Plural.

A proprietária do Ativo não direcionou, limitou, dificultou ou praticou quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso ou a utilização de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das nossas conclusões.

Este material contém cálculos que podem não produzir uma soma ou resultado preciso devido a arredondamentos realizados. Este material não deve ser copiado, divulgado, distribuído ou mencionado, no todo ou em parte, exceto conforme previsto em acordo por escrito da Brasil Plural.



BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.



Agente Sênior  
CPF: 590.342.587-87

**Rafael Vasconcelos**  
CPF: 023.957.897-07

## Sumário Executivo

- Conforme Fato Relevante anunciado em 15 de Agosto de 2019 do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), Fundo sob a Gestão da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda., foi assinado instrumento vinculante para a aquisição de participação de 8,0% no Shopping Taboão (“Ativo”), localizado na Rod. Régis Bittencourt, 2643 - Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200. A aquisição está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais neste tipo de operação (“Operação”).
- A BRPP Gestão de Produtos Estruturados vem apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com finalidade de atendimento ao código da Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme capítulo IV, Art. 9º, §1º., item XVII.

|                      |   |
|----------------------|---|
| Solicitante          | Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário - FI  |
| Finalidade           | Avaliação de Ativos para atendimento ao código Anbima e inclusão no prospecto da 3ª Emissão de cotas do referido FI |
| Data de referência   | Julho de 2019   |
| Tipologia dos Ativos | Shopping Centers  |



BRASIL  
PLURAL

## Sumário Executivo

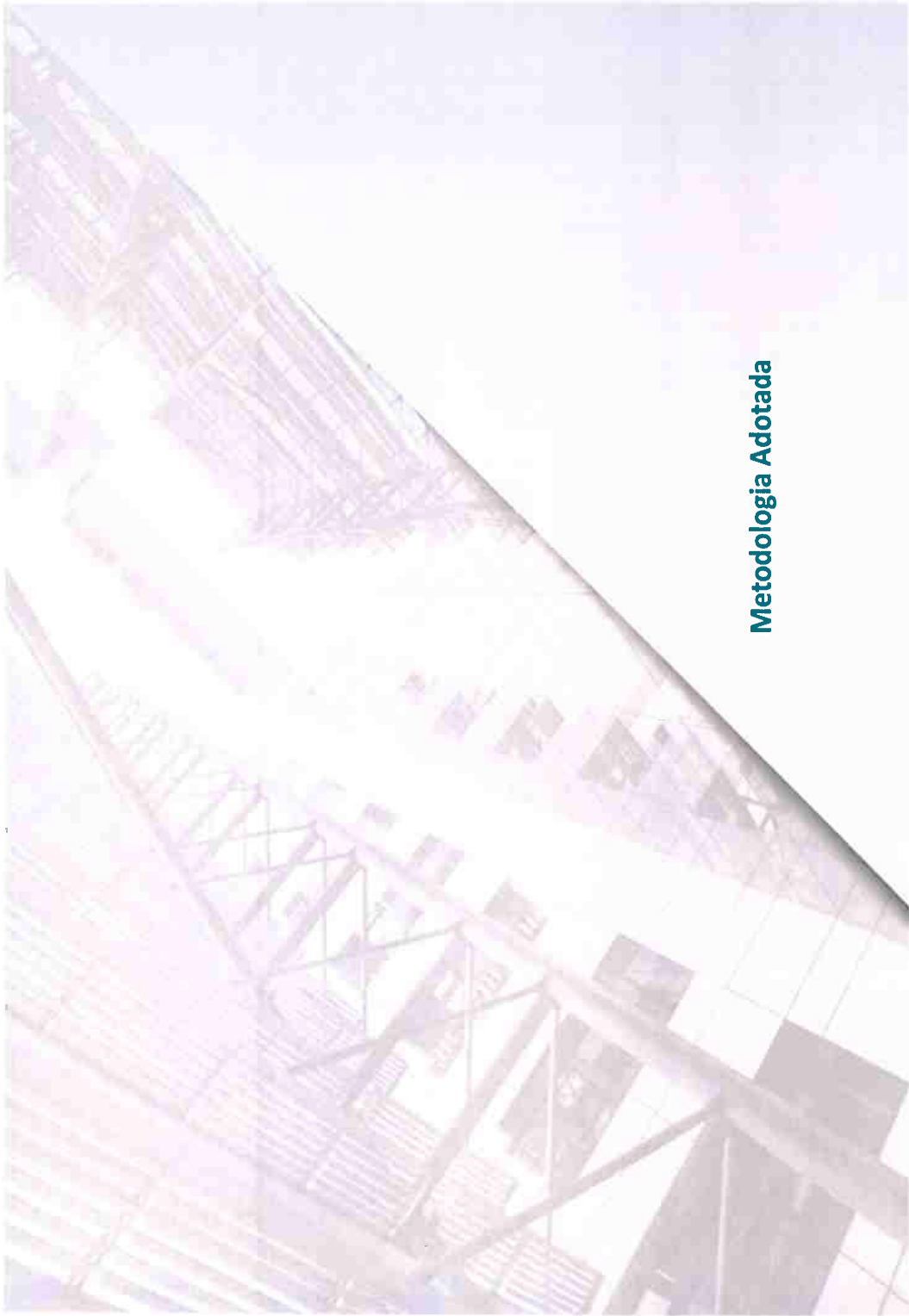
---

- **Metodologia(s) utilizada(s):** Fluxo de Caixa Descontado (FCD)
- **Data-base da avaliação:** 31/07/2019
- **Propósito da avaliação:** Avaliação do ativo
- **Nome do ativo:** Shopping Taboão
- **Tipologia do ativo:** Shopping Center
- **Solicitante:** Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário
- **Participação avaliada:** 8,0%
- **Área bruta locável total:** 36.893 m<sup>2</sup>
- **Valor final:** R\$ 775.338.983,66
- **Valor da participação (8,0%):** R\$ 62.027.118,69

## Índice

1. Metodologia Adotada
2. Indicadores do Setor – Brasil
3. Informações sobre o Ativo
4. Avaliação
  - a) *Premissas Macroeconômicas*
  - b) *Premissas Gerais*
  - c) *Premissas Operacionais/Financeiras*
  - d) *Projeções Financeiras*
  - e) *Fluxo de Caixa Descontado*
5. Conclusões
6. Anexos
  - a) Cálculo da Taxa de Desconto



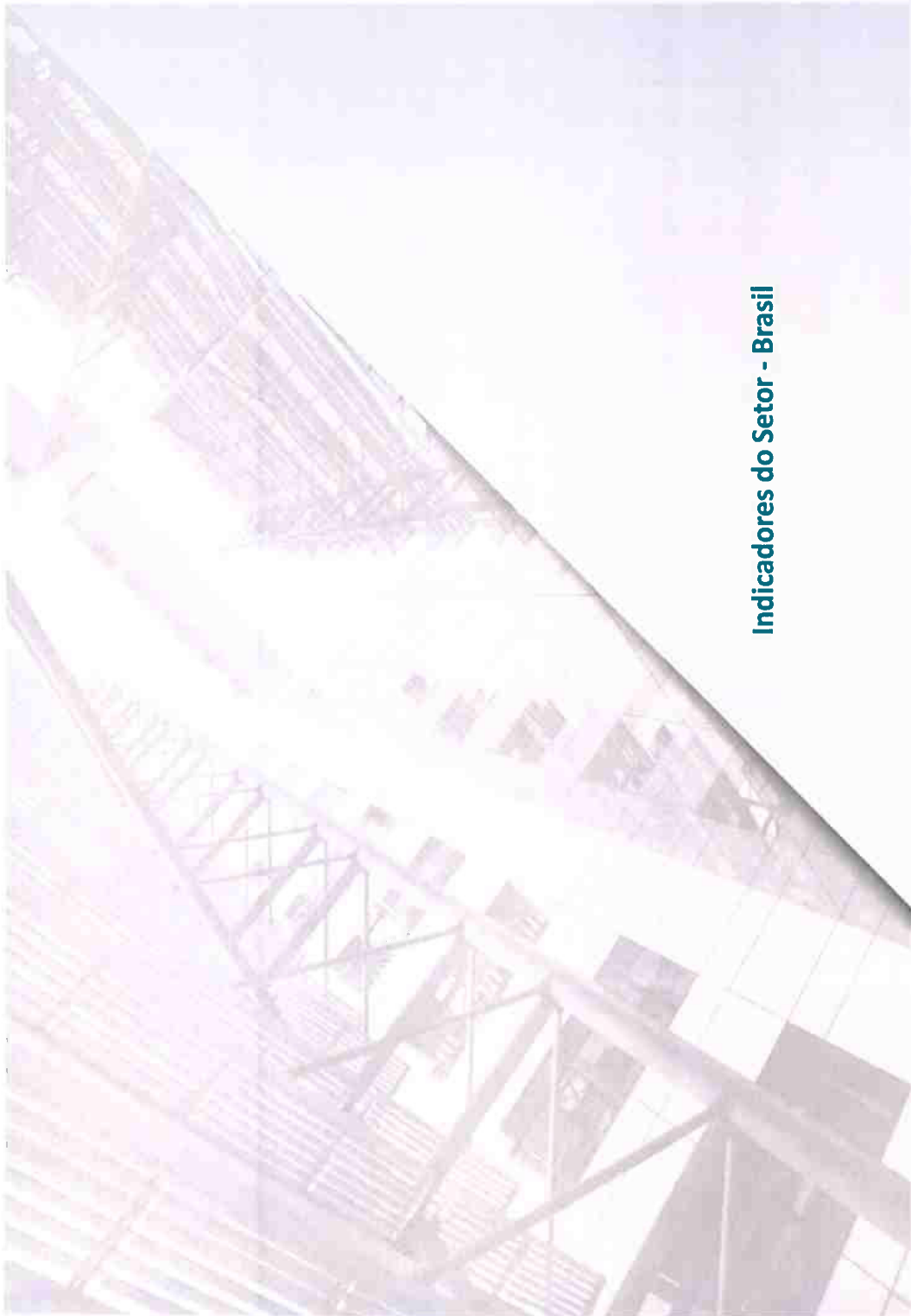


## Metodologia Adotada

## Metodologia Adotada

### Fluxo de Caixa Descontado (Nominal)

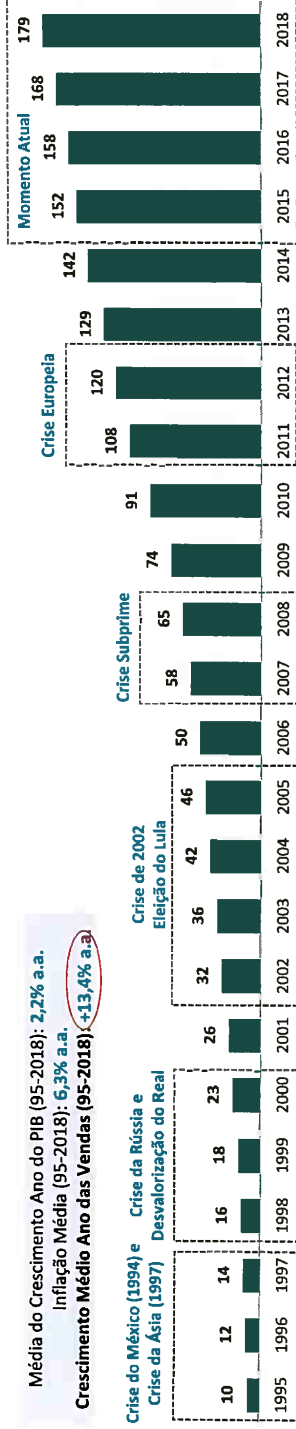
- A metodologia do Fluxo de Caixa Descontado ou DCF na sigla em inglês (*Discounted Cash Flow*) considera que os fluxos de caixa futuros gerados pela empresa ou pelo ativo serão distribuídos aos acionistas ou acionistas e credores (no caso do fluxo de caixa para a firma). Adicionalmente, é considerado que tais fluxos serão descontados por uma taxa de retorno esperada que reflete o risco do negócio, além do custo de oportunidade e o tempo do investimento.
- Considerou-se que 100% dos excedentes de caixa estarão disponíveis para distribuição na época em que forem gerados e para se estimar o fluxo de caixa futuro gerado pela operação do ativo foram projetadas as linhas de receitas, custos, despesas, investimentos, entre outras que afetam a geração de caixa do ativo.
- Foi utilizado a abordagem de Fluxo de Caixa para Firma, FCFF na sigla em inglês (*Free Cash Flow to Firm*), o qual considera a avaliação da empresa (ou ativo) como um todo, ou seja, sua potencial geração de caixa para todos os provedores de capital – acionistas e credores.
- Para descontar os fluxos de caixa projetados foi utilizado uma taxa de desconto que reflete o custo de capital do empreendimento em questão, com base na metodologia do WACC (sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital - *Weighted Average Cost of Capital*).



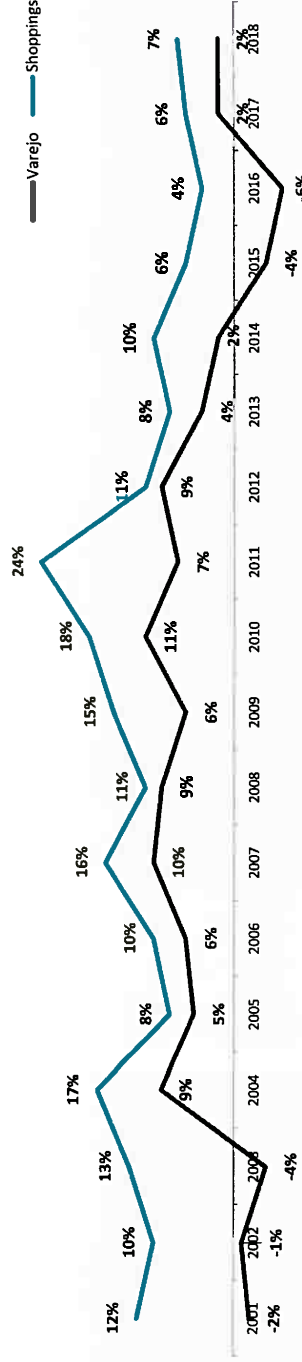
**Indicadores do Setor - Brasil**

# Indicadores do Setor – Brasil

Vendas dos shoppings cresceram continuamente nos últimos anos mesmo durante períodos de crise

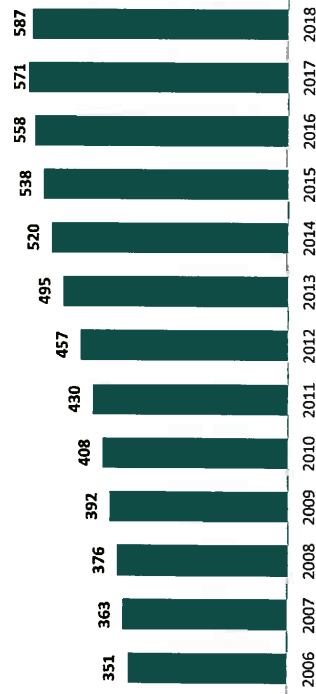


## Historicamente as vendas em shoppings apresentaram crescimento superior ao varejo tradicional

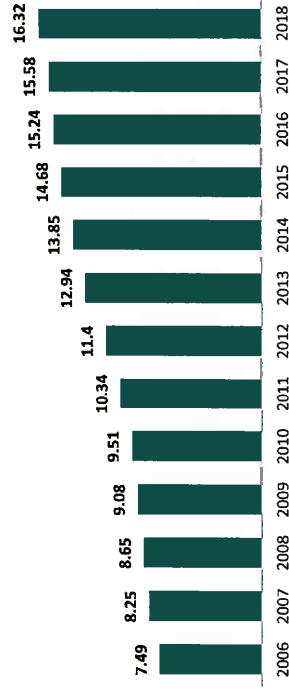


## Indicadores do Setor – Brasil

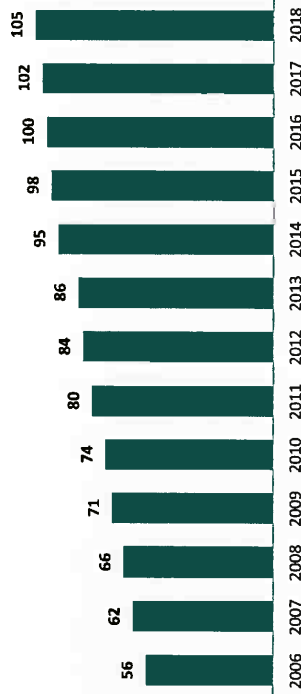
Número de Shoppings



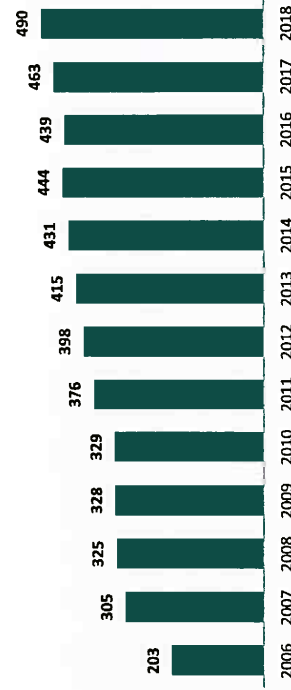
ABL (milhões de m<sup>2</sup>)



Número de Lojas (mil)



Tráfego de Pessoas (milhões de visitas / mês)








**BRASIL  
PLURAL**

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasca).



**Informações sobre o Ativo**

## Informações sobre o Ativo

| Taboão da Serra  | Localização  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Polo de atração de serviços</b> da região sudoeste da Grande São Paulo.</li> <li>• Cidade com a <b>maior densidade demográfica</b> do País, chegando a 14.012 hab/ km<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Quarta economia</b> no estado de São Paulo que mais gerou empregos em 2018.</li> <li>• População de <b>285.570</b> pessoas.</li> <li>• PIB per capita de <b>R\$ 30.259,41</b>.</li> <li>• <b>18 km</b> da capital do estado.</li> </ul> |      |
| Consumo Mensal (5km de Raio de Influência)   |  |
| Alimentação  | R\$ 65.939.626   |
| Vestuário  | R\$ 17.053.447   |
| Higiene e Cuidados Pessoais  | R\$ 7.463.917  |
| Recreação e cultura  | R\$ 7.163.790  |
| Serviços pessoais  | R\$ 4.160.520  |

# Informações sobre o Ativo

## Shopping Taboão

### Destaques

- Área Bruta Locável de **36.893 m<sup>2</sup>**.
- **Mais de 200 lojas**, com 9 lojas âncora e 6 mega lojas.
- Recebe aproximadamente **1,5 milhão de consumidores** por mês.
- Possui **mais de 3 mil vagas** de estacionamento.
- **100%** de Taxa de Ocupação no ativo (jun/19).
- Shopping resiliente, enfrentando bem o período de crise, aumentando as vendas/m<sup>2</sup> e mantendo a sua taxa de ocupação a níveis próximos a 100%.



### Taxa de Ocupação





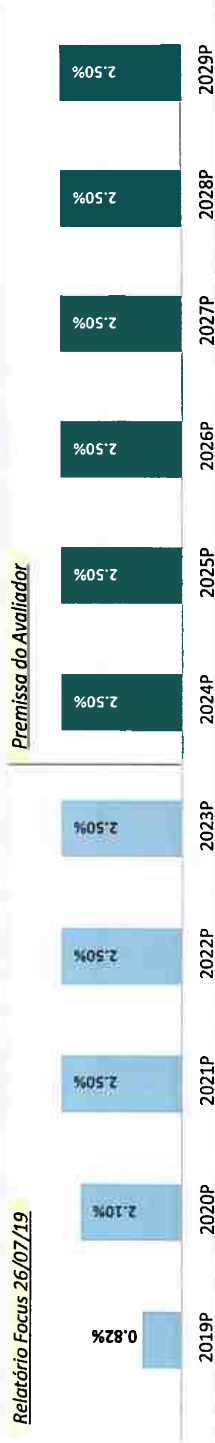


## Avaliação

## Premissas Macroeconômicas

### Crescimento PIB Real (%)

Relatório Focus 26/07/19



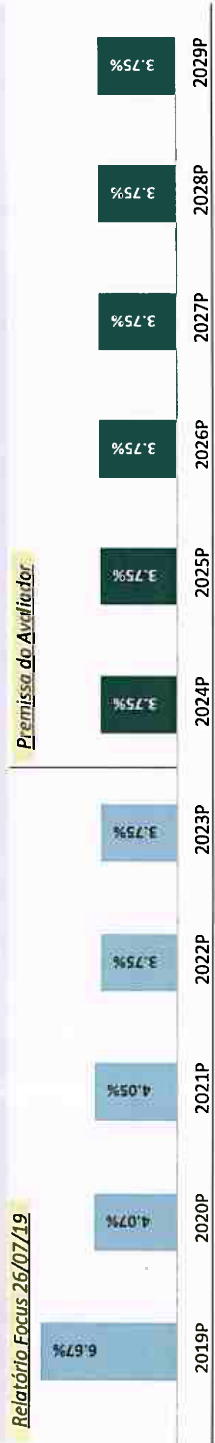
### IPCA (%)

Relatório Focus 26/07/19



### IGP-DI (%)

Relatório Focus 26/07/19



BRASIL  
PLURAL

## Premissas Gerais

|   |  |
|---|--|
| <p style="text-align: center;"><b>FONTES DE<br/>INFORMAÇÃO</b></p>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para a elaboração da presente avaliação, foram utilizadas informações passadas pelo <i>Management do Ativo</i>.</li> <li>▪ As projeções operacionais e financeiras foram fornecidas e/ou discutidas com a <i>Management do Ativo</i>, sempre tendo sido testadas sua consistência e sensibilizadas quando aplicável.</li> </ul> |
| <p style="text-align: center;"><b>MOEDA</b></p>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projeções em R\$ e fluxos estimados em termos nominais (corrigidos pela inflação).</li> </ul>   |
| <p style="text-align: center;"><b>DATA BASE E<br/>PRAZO DE<br/>PROJEÇÃO</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Data Base da avaliação: 31 de julho de 2019.</li> <li>▪ Projeções financeiras efetuadas em um horizonte de 10 anos, com periodicidade anual, a partir de 31 de julho de 2019 até 31 de julho de 2029.</li> <li>▪ Assume que os fluxos são gerados ao longo do ano - convenção de fim do período.</li> </ul>                     |
| <p style="text-align: center;"><b>TAXA DE DESCONTO</b></p>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O WACC foi estimado nas atuais condições de mercado por negócio, em R\$ e em base nominal, refletindo o setor de atuação e risco-país dos negócios, conforme demonstrado no Anexo A.</li> <li>▪ WACC de 11,07% a.a. para todos os anos projetados.</li> </ul>   |
| <p style="text-align: center;"><b>TAXA DE CAPITALIZAÇÃO</b></p>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ao término do período de análise foi simulada a venda do shopping center através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (<i>terminal cap rate</i>), fixada em 8,00% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 10º ano de operação.</li> </ul>                                   |

## Premissas Operacionais/Financeiras

### Base de Projeção

Foi estimado que o Fechamento da Operação se desse em outubro de 2019, estando o Fundo elegível a auferir os lucros provenientes do Ativo a partir deste mês:

- **Orçamento 2019:** Para os meses de outubro a dezembro de 2019, foram utilizados os valores contemplados no Orçamento do Ativo para o ano de 2019, ponderando-se todos os itens pela sazonalidade de faturamento do shopping para este período.
- **Área Bruta Locável (ABL):** Não foi considerada expansão/retração de ABL no Ativo nas projeções.
- **Taxa de Ocupação:** Foi mantida a taxa de ocupação prevista no Orçamento para os próximos anos de projeção.
- **Aluguel Mínimo/m<sup>2</sup>:** Considerou-se crescimento pela variação do PIB Nominal.
- **CAPEX:** Para 2019, foi considerado o CAPEX estimado para investimentos e para os próximos anos, 2,0% do NOI para CAPEX de manutenção.
- **Imposto:** Alíquota de 12,50% para os 5 primeiros meses de operação - partir de outubro de 2019 (aquisição se dará por meio de uma SPE).



BRASIL  
PLURAL

## Premissas Operacionais/Financeiras

### Receitas

| Item                                   | Descrição   | Projeção   |
|--|---|--|
| R.1<br><b>Aluguel Mínimo</b>           | Receita proveniente do aluguel fixo pago por lojas satélites, âncoras e mega-lojas.   | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos, considerou-se o valor reajustado de vendas/m <sup>2</sup> ponderado pela ABL locada do Shopping. |
| R.2<br><b>Aluguel Variável</b>         | Receita proveniente do aluguel variável pago por lojas satélites, âncoras e mega-lojas, com base em desempenho de vendas do Shopping. | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação de aluguel variável/aluguel mínimo de 2019.                          |
| R.3<br><b>Aluguel Quiosques/Stands</b> | Receita proveniente do aluguel fixo + variável pago por quiosques/stands do Shopping.   | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se a fixa a relação de aluguel de quiosques/aluguel mínimo de 2019.                    |
| R.4<br><b>Estacionamento</b>           | Receita proveniente do estacionamento do Shopping.  | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos, considerou-se a crescimento pelo IPCA.   |
| R.5<br><b>Outras Receitas</b>          | Receitas provenientes de cessão de direito de uso, taxas de transferência, etc.   | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação outras receitas/aluguel mínimo de 2019.                              |



BRASIL  
**PLURAL**

## Premissas Operacionais/Financeiras

### Despesas

| Item  | Descrição  | Projeção  |
|---|--|---|
| <b>D.1</b><br><b>Encargos de Lojas Vagas</b>            | Despesas de manutenção referentes a lojas vagas do Shopping.   | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação de encargos de lojas vagas/aluguel mínimo de 2019.        |
| <b>D.2</b><br><b>Inadimplência Líquida</b>              | Considera a inadimplência no período, em conjunto com o recebimento de regularização de débitos dos lojistas de exercícios anteriores. | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação de inadimplência líquida/aluguel mínimo de 2019.          |
| <b>D.3</b><br><b>Fundo de Propaganda &amp; Promoção</b> | Fundo constituído para promover a estratégia de marketing e propaganda do Shopping.  | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação de fundo de propaganda e promoção/aluguel mínimo de 2019. |
| <b>D.4</b><br><b>Taxa de Administração</b>              | Tarifa cobrada pela Administração do Shopping para gerir o ativo.  | 4,0% do Resultado Operacional do Shopping (Receitas – Despesas).  |

## Premissas Operacionais/Financeiras

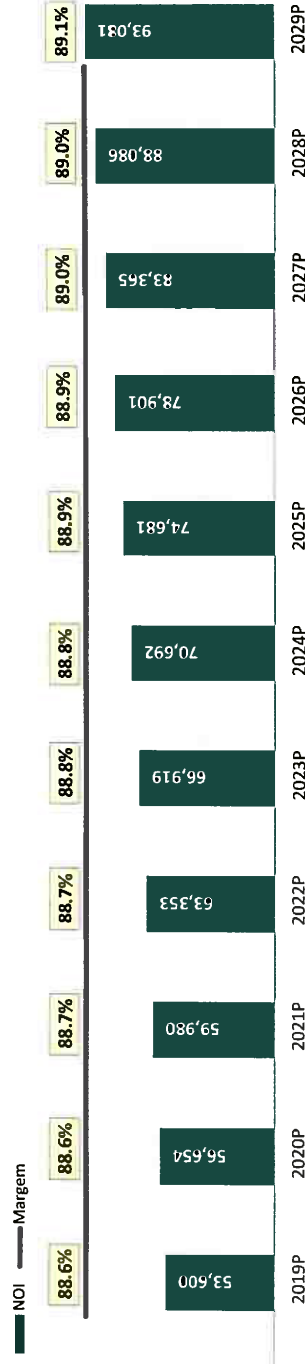
| Despesas                              |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| Item                                  | Descrição  | Projeção   |
| <b>D.5 Administrativas</b>            | Considera despesas com auditoria, assessoria jurídica, seguros, despesas bancárias, pessoal, entre outros. | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação de despesa/aluguel mínimo de 2019.         |
| <b>D.6 Despesas de Estacionamento</b> | Pessoal, encargos, manutenção do estacionamento, entre outros.   | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação despesa/receita do estacionamento de 2019. |



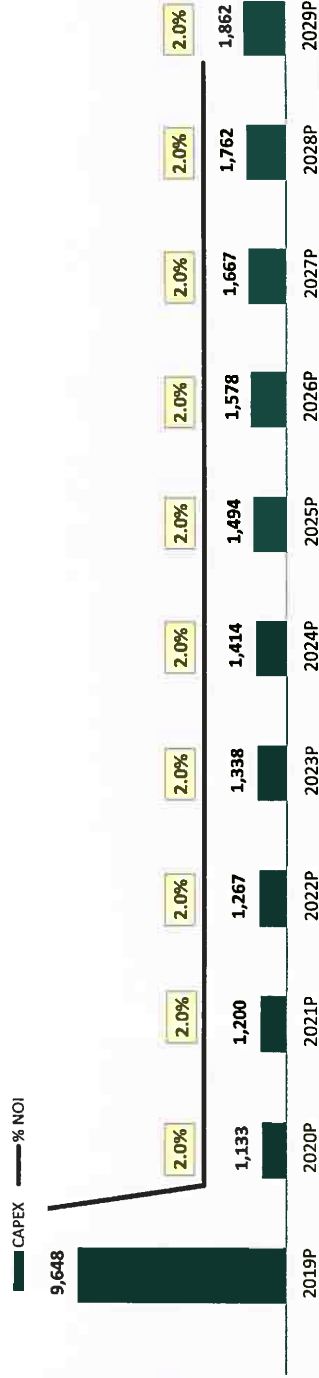
BRASIL  
**PLURAL**

## Projeções Financeiras

NOI (R\$ mil) e Margem (%)



Investimentos em CAPEX (R\$ e % do NOI)



Nota: 2019 considera CAPEX de investimento



## Fluxo de Caixa Descontado

| ANO                         | 2019P    | 2020P    | 2021P    | 2022P    | 2023P    | 2024P    | 2025P    | 2026P    | 2027P    | 2028P    | 2029P    |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RECEITA OPERACIONAL         | 60.518   | 63.935   | 67.647   | 71.408   | 75.383   | 79.585   | 84.028   | 88.724   | 93.690   | 98.941   | 104.493  |
| RESULTADO OPERACIONAL (NOI) | 53.600   | 56.654   | 59.980   | 63.353   | 66.919   | 70.692   | 74.681   | 78.901   | 83.365   | 88.086   | 93.081   |
| RESULTADO LÍQUIDO           | 37.252   | 54.341   | 58.781   | 62.086   | 65.581   | 69.278   | 73.188   | 77.323   | 81.697   | 86.325   | 91.220   |
| Data                        | 31/12/19 | 31/12/20 | 31/12/21 | 31/12/22 | 31/12/23 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/26 | 31/12/27 | 31/12/28 | 31/12/29 |
| Percentual Ano              | 24,0%    | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   |
| Fator de Desconto           | 95,7%    | 86,1%    | 77,5%    | 69,8%    | 62,9%    | 56,6%    | 50,9%    | 45,9%    | 41,3%    | 37,2%    | 33,5%    |
| FLUXO DE CAIXA DESCONTADO   | 8.556    | 46.805   | 45.583   | 43.347   | 41.224   | 39.196   | 37.282   | 35.462   | 33.734   | 32.083   | 30.523   |



BRASIL  
**PLURAL**



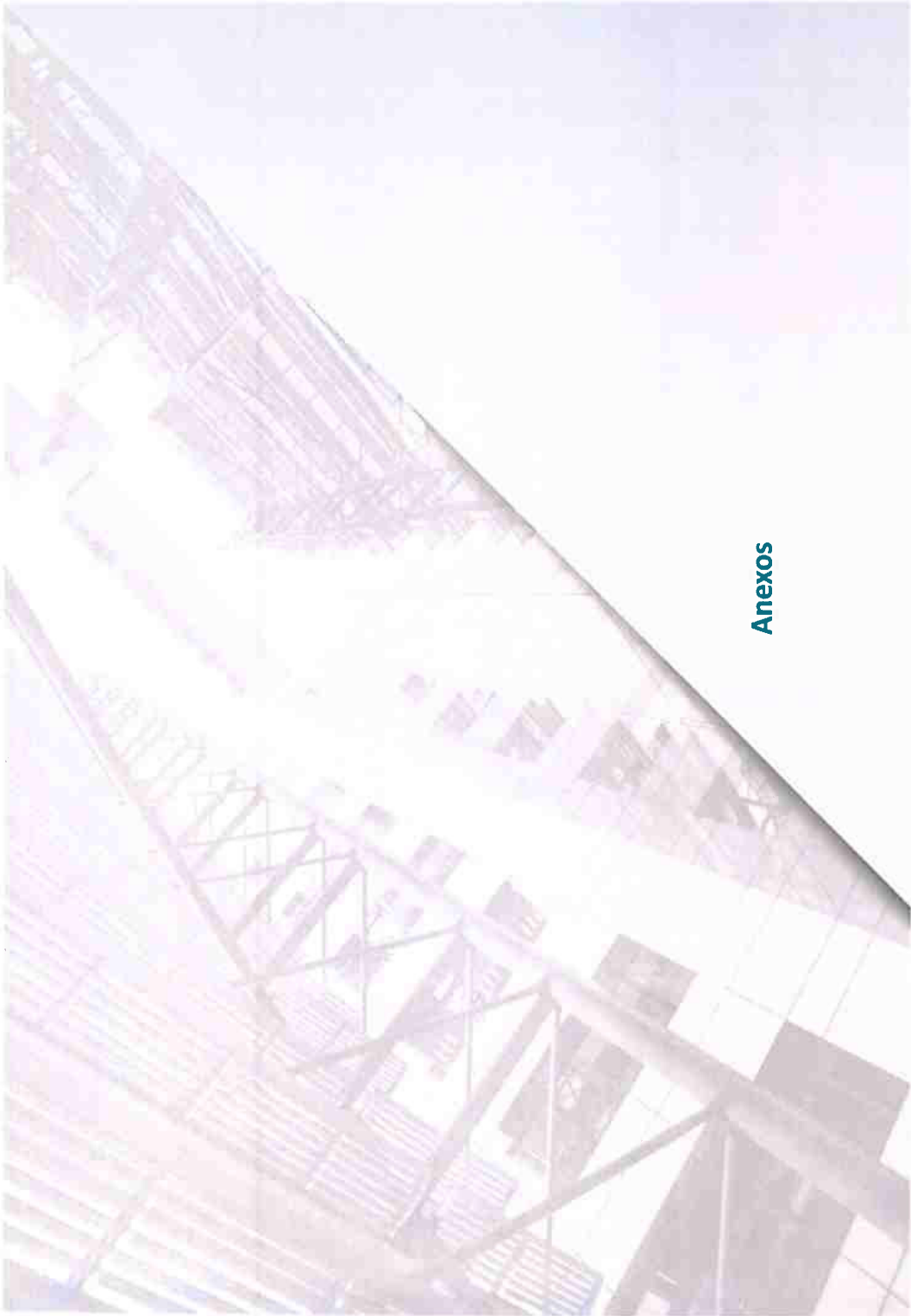
## Conclusões

## Conclusões

- Para fins de avaliação do Ativo foi utilizado o WACC de **11,07% a.a.** (cálculo indicado em Anexo).
- Com base nas informações financeiras históricas, nas discussões com o *Management* do Ativo, nas premissas detalhadas neste relatório, concluímos que o valor de 8,0% do Ativo, na data base de 31/07/19 é de **R\$ 62,0 milhões**.



|                   |      | WACC   |        |               |        |        |  |                |
|-------------------|------|--------|--------|---------------|--------|--------|--|----------------|
|                   |      | 10,1%  | 10,6%  | 11,1%         | 11,6%  | 12,1%  |  |                |
| Cap Rate de Saída | 7,0% | 71.430 | 68.850 | 66.388        | 64.037 | 61.793 |  |                |
|                   | 7,5% | 68.874 | 66.412 | 64.062        | 61.818 | 59.675 |  |                |
|                   | 8,0% | 66.638 | 64.279 | <b>62.027</b> | 59.876 | 57.822 |  |                |
|                   | 8,5% | 64.665 | 62.397 | 60.732        | 58.163 | 56.187 |  |                |
|                   | 9,0% | 62.911 | 60.724 | 58.636        | 56.640 | 54.733 |  |                |
|                   |      |        |        |               |        |        | <b>Valor Terminal</b>                    | <b>BRL 000</b> |
|                   |      |        |        |               |        |        | Resultado Ativo Ano Terminal             | <b>381.542</b> |
|                   |      |        |        |               |        |        | Fator de Desconto                        | <b>BRL 000</b> |
|                   |      |        |        |               |        |        | Cap Rate de Saída                        | <b>% a.a.</b>  |
|                   |      |        |        |               |        |        |  | <b>33,46%</b>  |
|                   |      |        |        |               |        |        |  | <b>8,0%</b>    |
|                   |      |        |        |               |        |        | <b>Enterprise Value</b>                  | <b>BRL 000</b> |
|                   |      |        |        |               |        |        |  | <b>775.339</b> |
|                   |      |        |        |               |        |        | Participação a ser adquirida:            | <b>%</b>       |
|                   |      |        |        |               |        |        |  | <b>8,0%</b>    |
|                   |      |        |        |               |        |        | <b>Equity Value @ 8,0%</b>               | <b>BRL 000</b> |
|                   |      |        |        |               |        |        |  | <b>62.027</b>  |
|                   |      |        |        |               |        |        | <b>Σ dos Fluxos de Caixa Descontados</b> | <b>BRL 000</b> |
|                   |      |        |        |               |        |        |  | <b>393.796</b> |



## Anexos

## Cálculo da Taxa de Desconto

- Foi utilizada a metodologia do WACC (sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital - Weighted Average Cost of Capital) para cálculo taxa de desconto.
- Para a estrutura de capital, foi considerado 100% de capital próprio, ou seja, que o ativo não terá dívidas. Dessa forma, o custo de capital do ativo (WACC) é equivalente ao capital próprio (ke), calculado com base na metodologia CAPM (*Capital Asset Pricing Model*).

| Componente                                       | Critério   | Fonte                           | Valor  |
|--|--|---------------------------------|--------|
| (+) Taxa livre de risco – USD (Nominal)          | Treasury Bond – 10 anos (EUA)  | Bloomberg                       | 2,64%  |
| (-) Inflação americana                           | Taxa de inflação de longo prazo  | Bloomberg                       | 2,20%  |
| (=) Taxa livre de risco – Real                   |  |                                 | 0,43%  |
| (+) Inflação brasileira                          | Taxa de inflação de longo prazo  | Sistema de Expectativas – Bacen | 3,50%  |
| (=) Taxa livre de risco ajustada – BRL (Nominal) |  |                                 | 3,95%  |
| (x) Beta realavancado                            | Companhias comparáveis   | Bloomberg                       | 0,271  |
| (x) Prêmio de risco de mercado (ERP)             | Spread do retorno do T-Bond vs. SP 500 (1928-2018)                     | Aswath Damodaran                | 5,96%  |
| (+) Prêmio de risco país                         | Título do Governo Brasileiro em USD (Global) vs T-Bond (EUA) (10 anos) | Bloomberg                       | 1,84%  |
| (+) Prêmio Pelo tamanho                          | Retornos adicionais esperados para companhias dado seu tamanho         | Duff & Phelps                   | 3,67%  |
| (=) Custo de capital próprio (ke)                |  |                                 | 11,07% |

# BRASIL PLURAL



## São Paulo

Rua Surubim, 373, 1º andar  
Vila Olímpia, São Paulo - SP  
CEP 04571-050 - Brasil  
Telefone: +55 11 5206-8000

## Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 228, 9º andar  
Botafogo, Rio de Janeiro - RJ  
CEP 22250-906 - Brasil  
Telefone: +55 21 3923-3000

## New York

Escritório Parceiro  
545 Madison Avenue, 8º andar  
10022 - New York - NY - USA  
Telefone: +1 212 388-5600

## Miami

Escritório Parceiro  
777 Brickell Avenue, 5º andar  
33131 - Miami - FL - USA  
Telefone: +1 212 388-5600

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

**ANEXO VII**

---

**AVALIAÇÃO - BOULEVARD SHOPPING FEIRA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



BRASIL  
**PLURAL**



**Laudo de Avaliação**  
Boulevard Shopping Feira – Agosto 2019



## Aviso Legal

A BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. (“Brasil Plural”) na qualidade de Gestora do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (“Malls BP FI”) elaborou laudo de avaliação econômico-financeira do ativo denominado Boulevard Shopping Feira (“Ativo”). O presente relatório de avaliação (“Relatório”) foi elaborado exclusivamente para benefício e uso interno do Malls BP FI, para quem é endereçado. O conteúdo da apresentação está sujeito a todas as premissas, qualificações, ressalvas e outras declarações nela destacadas.

Na preparação do Relatório, a Brasil Plural (i) utilizou informações fornecidas à Brasil Plural pela proprietária do Ativo, incluindo, mas não se limitando, a informações operacionais e financeiras relacionadas aos negócios, operações, estimativas e projeções do Ativo; (ii) revisou determinadas informações financeiras e comerciais disponíveis relativos ao Ativo; (iii) manteve entendimentos com a administração do Ativo com relação a suas operações atuais e passadas, bem como sobre a situação financeira e perspectivas do mesmo; e (iv) conduziu outras análises que considerou apropriadas.

Na preparação do Relatório, não foi assumida qualquer obrigação de investigação independente de qualquer informação financeira, comercial, relativa a contratos de longo prazo ou outras informações utilizadas, revisadas ou consideradas pela Brasil Plural. Neste sentido, a análise baseou-se em tais informações, incluindo todas as informações de domínio público ou fornecidas à Brasil Plural pela proprietária do Ativo, considerando tais informações como sendo exatas, verídicas e completas em todos os seus aspectos relevantes.

Qualquer estimativa ou projeção aqui contida envolve inúmeras e significativas variáveis, hipóteses e determinações subjetivas, não havendo qualquer garantia de que tais estimativas e projeções se concretizarão e, em se concretizando, os resultados podem ser significativamente mais ou menos favoráveis do que o contido em nossa análise. Também foi assumido que não ocorreu qualquer alteração relevante em relação aos ativos, condição financeira, resultados das operações, negócios ou perspectivas das Companhias desde as datas respectivas em que as mais recentes demonstrações financeiras ou outras informações financeiras ou comerciais a elas relativas nos foram disponibilizadas ou mesmo quaisquer fatos ou circunstâncias que fariam com que qualquer informação ou dado se tornasse impreciso ou enganoso, de qualquer forma relevante. Não foi entregue à Brasil Plural qualquer avaliação independente do Ativo, e não assumimos qualquer responsabilidade quanto à preparação de uma avaliação, determinação ou inspeção física independente em relação a qualquer dos ativos ou passivos (contingentes ou não) do Ativo. Não avaliamos também a solvência ou o valor justo sob quaisquer leis relacionadas à falência, insolvência ou questões similares. Não realizamos qualquer revisão ou auditoria com relação às demonstrações financeiras da proprietária do Ativo. Adicionalmente, a Brasil Plural não solicitou indicações de interesse de terceiros com relação ao Ativo.

O Relatório está baseado em condições econômicas, monetárias e mercadológicas em vigor nesta data e nas informações disponibilizadas à Brasil Plural até a presente data. Nós não fazemos, nem faremos, expressa ou implicitamente, qualquer declaração ou daremos qualquer garantia com relação à precisão, veracidade ou completude de tais informações e nada neste material é ou deve ser considerado como uma declaração, seja com relação ao passado, presente ou futuro. Assim sendo, embora desenvolvimentos subsequentes possam afetar os resultados deste Relatório, a Brasil Plural não assume qualquer obrigação de atualizar, revisar ou reafirmar o mesmo.



B R A S I L  
**PLURAL**

## Aviso Legal

O Relatório está limitado à avaliação das operações atuais do Ativo do ponto de vista financeiro e relativamente à data base aqui apresentada. Além disso, a avaliação não foi analisada e/ou verificada do ponto de vista legal, contábil, tributário, fiscal ou de qualquer outro ponto de vista que não o econômico-financeiro e, assim sendo, não compete a Brasil Plural qualquer responsabilidade (seja por força de contrato, disposições de responsabilidade civil ou por outros motivos) oriunda de tal análise. Ao prepararmos o Relatório, não levamos em conta o impacto de eventuais contingências não informadas pela proprietária do Ativo.

O Relatório é emitido com a finalidade exclusiva de ser utilizado pelo Malls BP Fl. A finalidade deste Relatório não é a de conferir direitos ou medidas assecuratórias a qualquer acionista, credor ou outra pessoa. Da mesma forma, este relatório não deverá ser utilizado ou considerado para nenhuma outra finalidade que não seu uso exclusivo pelo Malls BP Fl, não podendo ser divulgado, utilizado, citado, distribuído, reproduzido, copiado ou mencionado para qualquer outra finalidade que não o uso previsto acima, sem o consentimento prévio e por escrito da Brasil Plural.

O conteúdo deste Relatório deve ser analisado como um todo e a análise de partes selecionadas, sumários ou aspectos específicos, sem o conhecimento e análise do Relatório em sua totalidade pode resultar num entendimento incompleto ou incorreto.

Este material não é uma due diligence e não deve ser considerado como tal. O Relatório não é e não deve ser considerado como opinião, parecer ou recomendação, implícita ou não, a respeito de qualquer aspecto ou qualquer outra operação relacionada. Este material não trata dos méritos de qualquer transação societária, não trata dos méritos que suportam a decisão comercial do Ativo de consumir qualquer transação, e não constitui uma recomendação aos credores, acionistas, diretores, conselheiros, funcionários, membros do conselho fiscal ou qualquer terceiro de como estes deveriam votar ou agir, de acordo com qualquer matéria ou operação aqui relacionada.

Este Relatório não constitui uma oferta ou solicitação de venda ou compra de quaisquer títulos ou valores mobiliários, não constituindo ainda um compromisso por parte da Brasil Plural de providenciar a concessão de um financiamento para qualquer operação ou para a compra de qualquer título ou valor mobiliário relacionado a tal transação. Não assumimos qualquer obrigação de atualizar, retificar, revogar ou revisar este material, no todo ou em parte, como resultado de um desenvolvimento subsequente ou por qualquer outra razão. Este material pode não refletir as informações de conhecimento de profissionais de outras áreas de negócios da Brasil Plural.

A proprietária do Ativo não direcionou, limitou, dificultou ou praticou quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso ou a utilização de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das nossas conclusões.

Este material contém cálculos que podem não produzir uma soma ou resultado preciso devido a arredondamentos realizados. Este material não deve ser copiado, divulgado, distribuído ou mencionado, no todo ou em parte, exceto conforme previsto em acordo por escrito da Brasil Plural.



BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.



B R A S I L  
**PLURAL**

Atribuído: Scipio Cósti  
CPF: 530.342.807-87

**Rafael Vasconcelos**  
CPF: 023.957.687-07

## Sumário Executivo

- Conforme Fato Relevante anunciado em 15 de Agosto de 2019 do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), Fundo sob a Gestão da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda., foi assinado instrumento vinculante para a aquisição de participação de 28,73% no Boulevard Shopping Feira (“Ativo”), localizado na Av. João Durval Carneiro, 3.665 - Caseb, Feira de Santana – BA, 44051-900, incluindo a participação na Loja C&A Feira, localizada no mesmo endereço. A aquisição está sujeita ao cumprimento de condições precedentes usuais neste tipo de operação (“Operação”).
- A BRPP Gestão de Produtos Estruturados vem apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com finalidade de atendimento ao código da Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme capítulo IV, Art. 9º, §1º., item XVII.

|                      |  |
|----------------------|--|
| Solicitante          | Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário - FII  |
| Finalidade           | Avaliação de Ativos para atendimento ao código Anbima e inclusão no prospecto da 3ª Emissão de cotas do referido FII |
| Data de referência   | Julho de 2019  |
| Tipologia dos Ativos | Shopping Centers   |



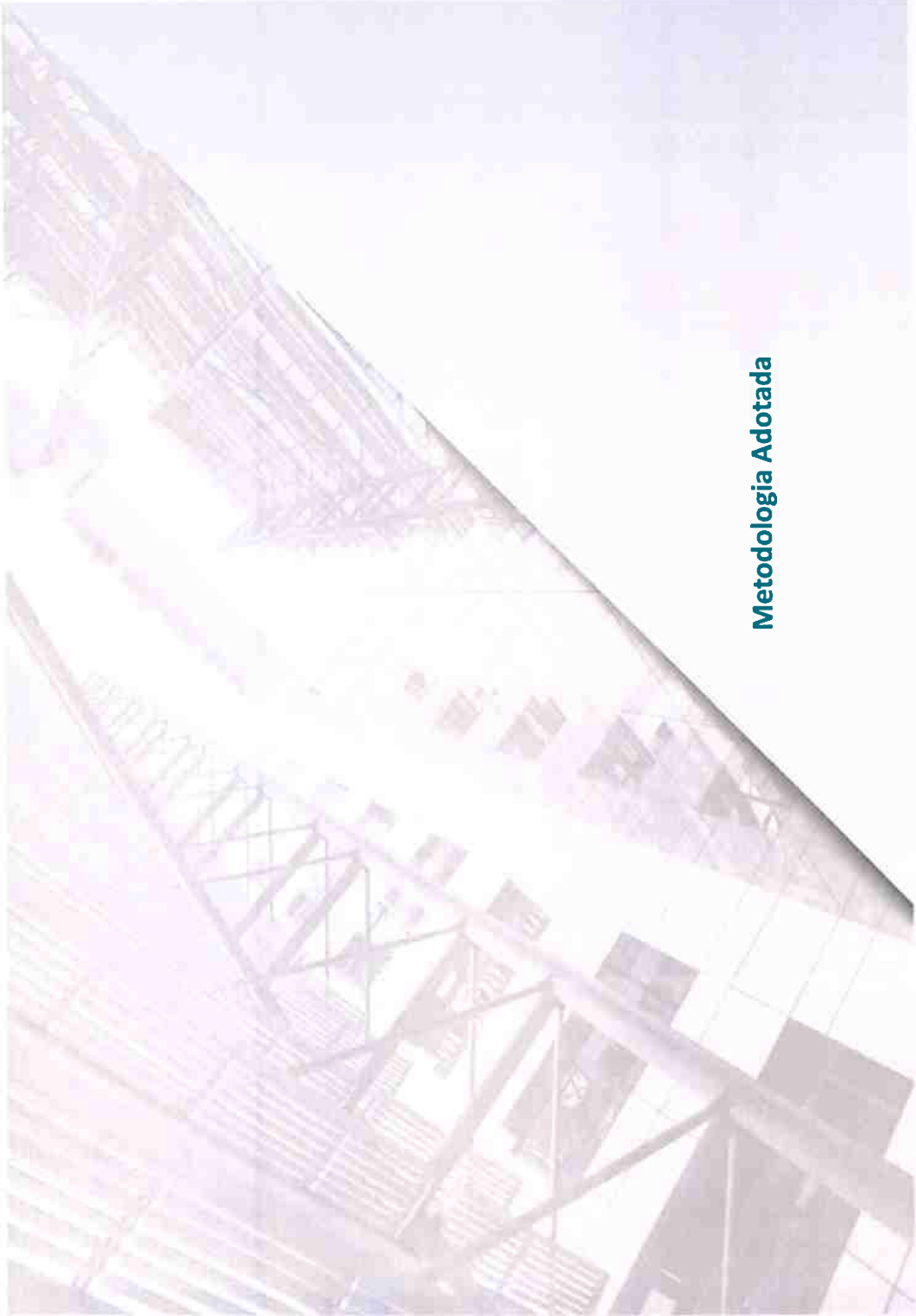
BRASIL  
**PLURAL**

## Sumário Executivo

- **Metodologia(s) utilizada(s):** Fluxo de Caixa Descontado (FCD)
- **Data-base da avaliação:** 31/07/2019
- **Propósito da avaliação:** Avaliação do ativo
- **Nome do ativo:** Boulevard Shopping Feira
- **Tipologia do ativo:** Shopping Center
- **Solicitante:** Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário
- **Participação avaliada:** 28,73%
- **Área bruta locável total:** 19.996 m<sup>2</sup>
- **Valor final:** R\$ 408.070.611,49
- **Valor da participação (28,73%):** R\$ 117.238.686,68

## Índice

1. Metodologia Adotada
2. Indicadores do Setor – Brasil
3. Informações sobre o Ativo
4. Avaliação
  - a) *Premissas Macroeconômicas*
  - b) *Premissas Gerais*
  - c) *Premissas Operacionais/Financeiras*
  - d) *Projeções Financeiras*
  - e) *Fluxo de Caixa Descontado*
5. Conclusões
6. Anexos
  - a) Cálculo da Taxa de Desconto



## Metodologia Adotada

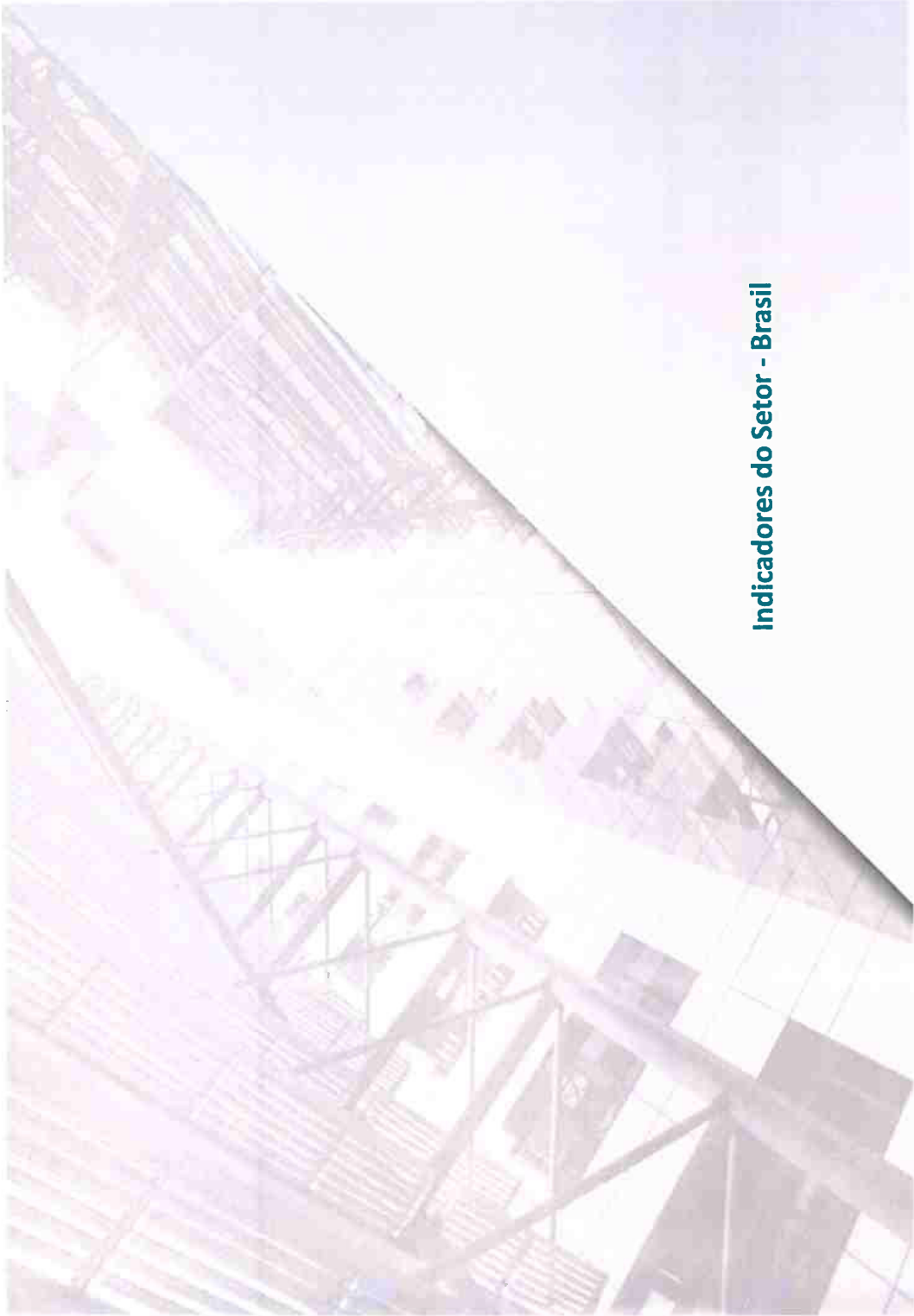
## Metodologia Adotada

### Fluxo de Caixa Descontado (Nominal)

- A metodologia do Fluxo de Caixa Descontado ou DCF na sigla em inglês (*Discounted Cash Flow*) considera que os fluxos de caixa futuros gerados pela empresa ou pelo ativo serão distribuídos aos acionistas ou acionistas e credores (no caso do fluxo de caixa para a firma). Adicionalmente, é considerado que tais fluxos serão descontados por uma taxa de retorno esperada que reflete o risco do negócio, além do custo de oportunidade e o tempo do investimento.
- Considerou-se que 100% dos excedentes de caixa estarão disponíveis para distribuição na época em que forem gerados e para se estimar o fluxo de caixa futuro gerado pela operação do ativo foram projetadas as linhas de receitas, custos, despesas, investimentos, entre outras que afetam a geração de caixa do ativo.
- Foi utilizado a abordagem de Fluxo de Caixa para Firma, FCFF na sigla em inglês (*Free Cash Flow to Firm*), o qual considera a avaliação da empresa (ou ativo) como um todo, ou seja, sua potencial geração de caixa para todos os provedores de capital – acionistas e credores.
- Para descontar os fluxos de caixa projetados foi utilizado uma taxa de desconto que reflete o custo de capital do empreendimento em questão, com base na metodologia do WACC (sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital - *Weighted Average Cost of Capital*) .



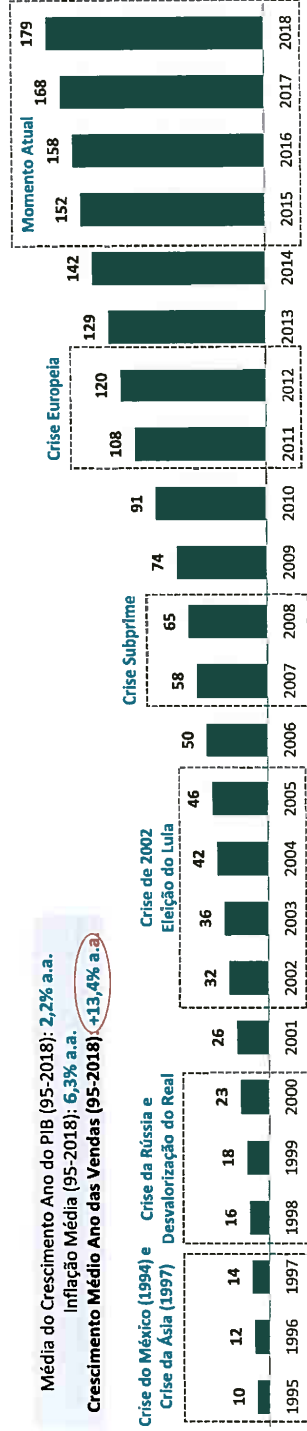




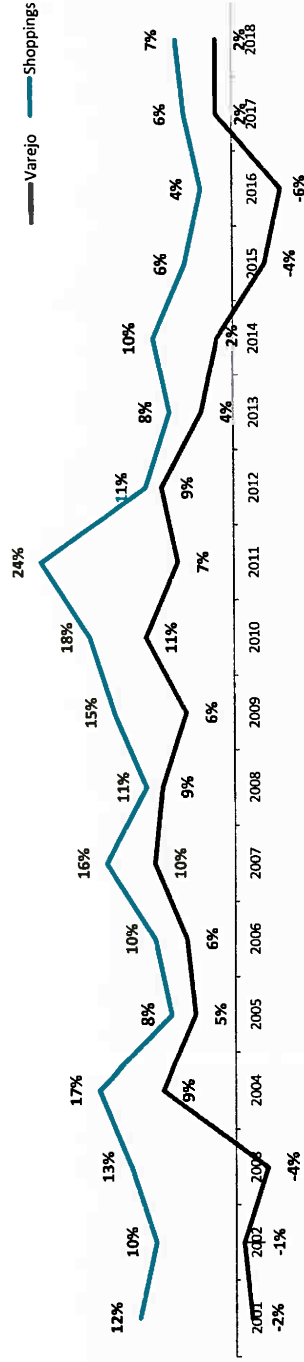
**Indicadores do Setor - Brasil**

# Indicadores do Setor – Brasil

Vendas dos shoppings cresceram continuamente nos últimos anos mesmo durante períodos de crise



Historicamente as vendas em shoppings apresentaram crescimento superior ao varejo tradicional

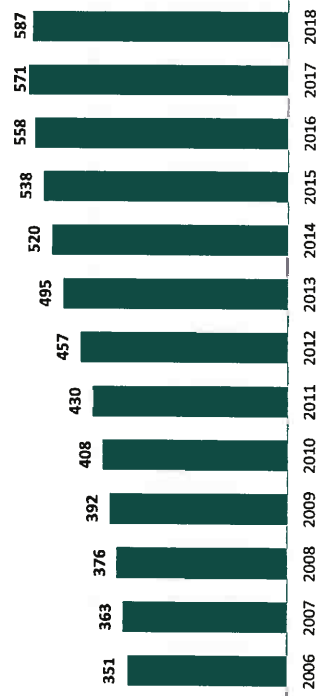


BRASIL  
**PLURAL**

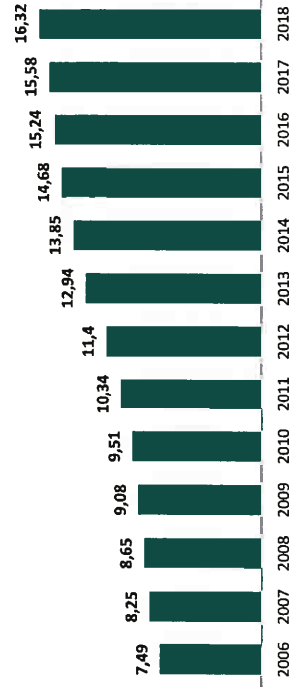
Fonte: IPEA Data; Abrasce, IBGE.

## Indicadores do Setor – Brasil

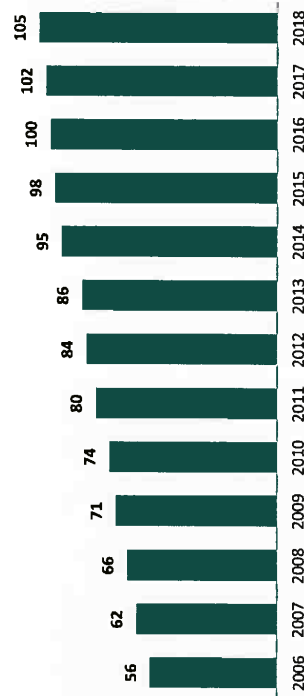
Número de Shoppings



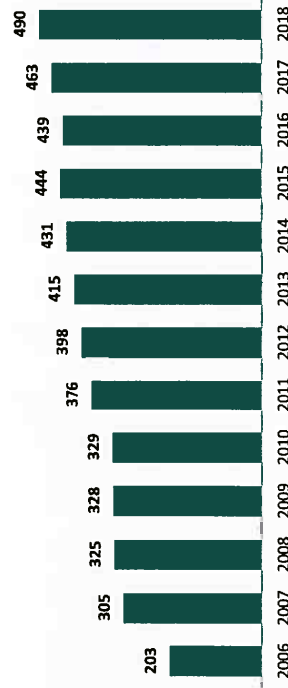
ABL (milhões de m<sup>2</sup>)



Número de Lojas (mil)

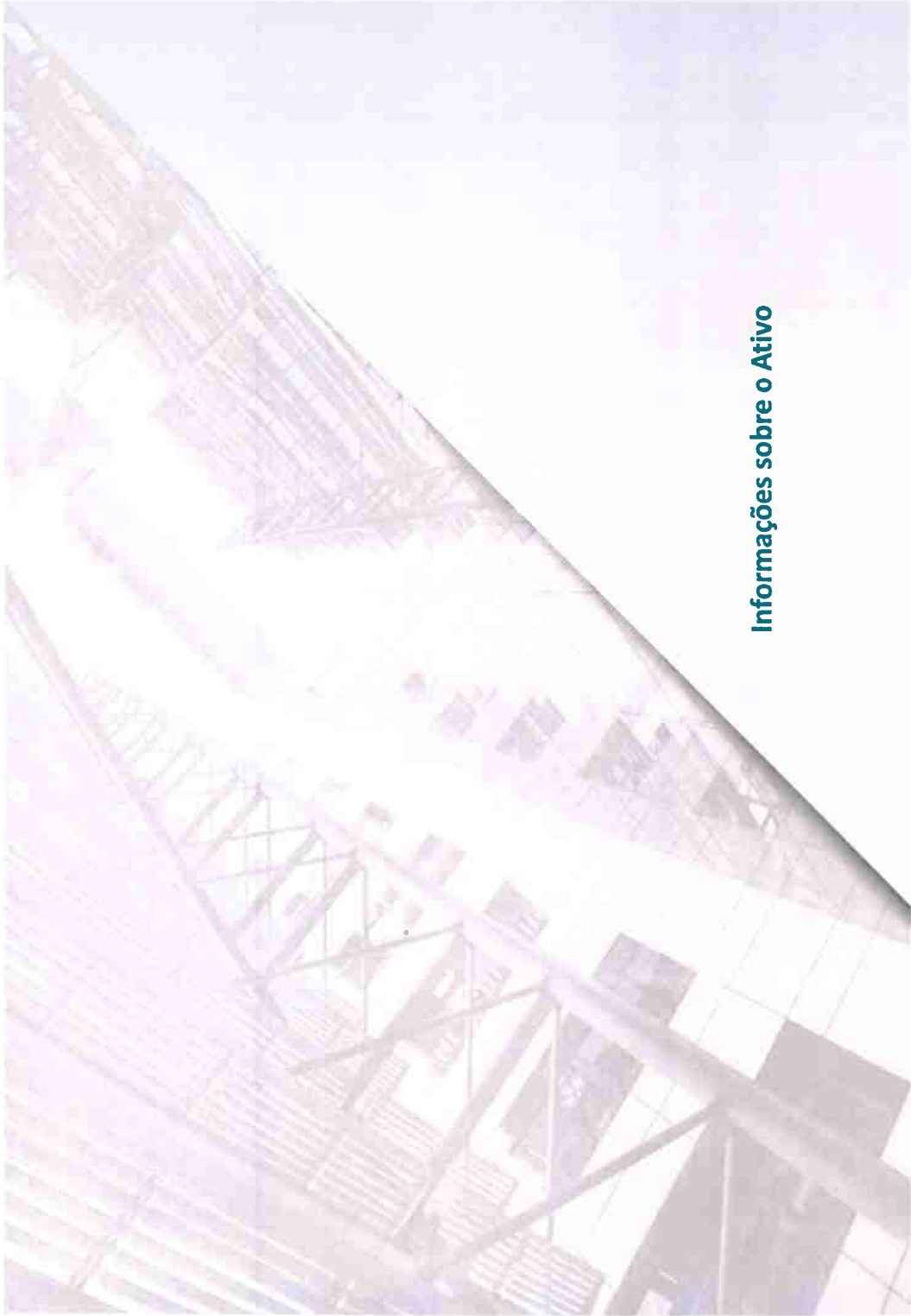


Tráfego de Pessoas (milhões de visitas / mês)



BRASIL  
**PLURAL**

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasca).



**Informações sobre o Ativo**

## Informações sobre o Ativo

### Feira de Santana

- Segunda maior cidade do estado da Bahia, com aproximadamente **610 mil habitantes**.
- PIB de **R\$ 13,1 Bilhões** – maior PIB de um município localizado do interior do Nordeste.
- PIB per capita de **R\$ 21.051,29**.
- Localizada a **116 km** da capital do estado, Salvador.
- **5ª** maior IDH do estado da Bahia.

### Localização



### Consumo Mensal (5 km de Raio de Influência)

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Alimentação                 | R\$ 123.156.315 |
| Vestuário                   | R\$ 35.340.646  |
| Higiene e Cuidados Pessoais | R\$ 15.085.755  |
| Recreação e cultura         | R\$ 10.651.757  |
| Serviços pessoais           | R\$ 6.995.893   |



BRASILL  
**PLURAL**

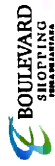
Fonte: PNUD, Ipea e FIP.

# Informações sobre o Ativo

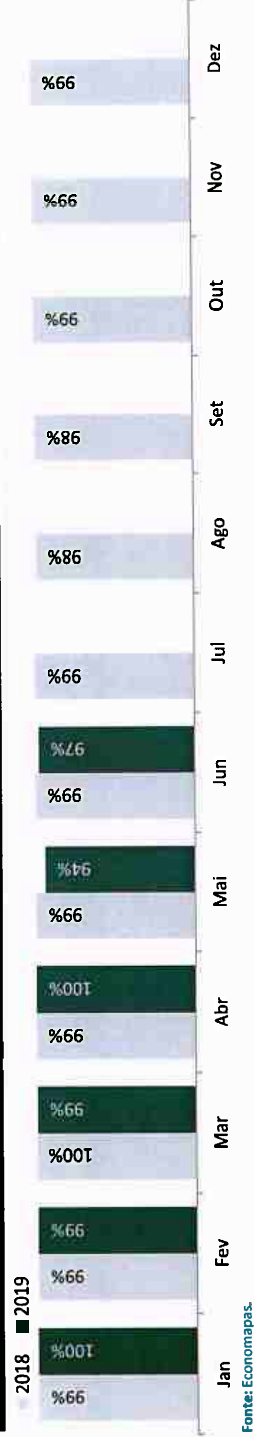
## Boulevard Shopping Feira

### Destaques

- Área Bruta Locável de **19.996 m<sup>2</sup>**.
- **Mais de 120 lojas**, com 6 lojas âncora e 2 mega lojas.
- Recebe aproximadamente **1,0 milhão de consumidores** por mês.
- Possui **mais de 1,4 mil vagas** de estacionamento.
- **97% de Taxa de Ocupação** no ativo (jun/19).
- Shopping resiliente, enfrentando bem o período de crise, **aumentando as vendas/m<sup>2</sup> e mantendo a sua taxa de ocupação a níveis próximos a 100%**.



### Taxa de Ocupação



BRASIL  
PLURAL



# Premissas Macroeconômicas

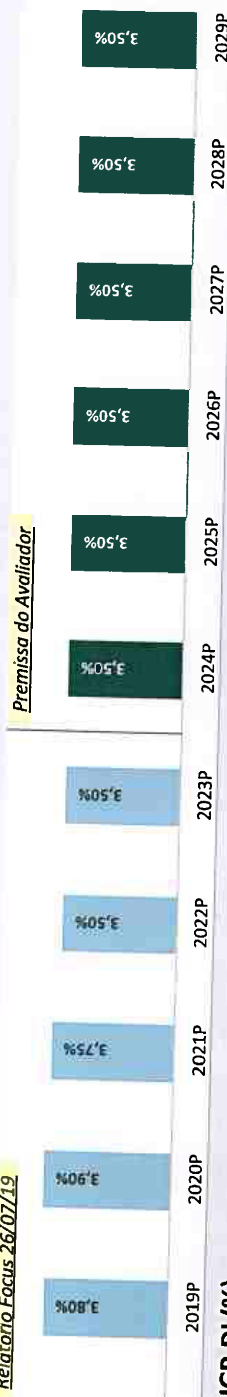
## Crescimento PIB Real (%)

Relatório Focus 26/07/19



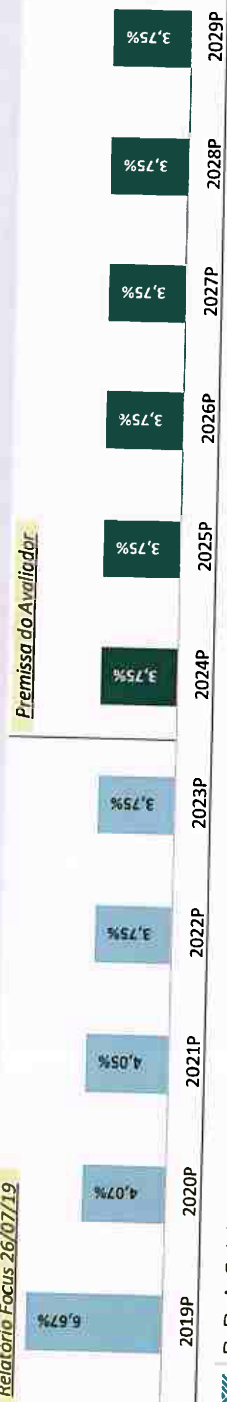
## IPCA (%)

Relatório Focus 26/07/19



## IGP-DI (%)

Relatório Focus 26/07/19



BRASIL  
PLURAL



## Premissas Gerais

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <p>FONTES DE INFORMAÇÃO</p>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Para a elaboração da presente avaliação, foram utilizadas informações passadas pelo <i>Management do Ativo</i>.</li> <li>▪ As projeções operacionais e financeiras foram fornecidas e/ou discutidas com a <i>Management do Ativo</i>, sempre tendo sido testadas sua consistência e sensibilizadas quando aplicável.</li> </ul> |
| <p>MOEDA</p>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Projeções em R\$ e fluxos estimados em termos nominais (corrigidos pela inflação).</li> </ul>   |
| <p>DATA BASE E PRAZO DE PROJEÇÃO</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Data Base da avaliação: 31 de julho de 2019.</li> <li>▪ Projeções financeiras efetuadas em um horizonte de 10 anos, com periodicidade anual, a partir de 31 de julho de 2019 até 31 de julho de 2029.</li> <li>▪ Assume que os fluxos são gerados ao longo do ano - convenção de fim do período.</li> </ul>                     |
| <p>TAXA DE DESCONTO</p>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O WACC foi estimado nas atuais condições de mercado por negócio, em R\$ e em base nominal, refletindo o setor de atuação e risco-país dos negócios, conforme demonstrado no Anexo A.</li> <li>▪ WACC de 11,07% a.a. para todos os anos projetados.</li> </ul>   |
| <p>TAXA DE CAPITALIZAÇÃO</p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ao término do período de análise foi simulada a venda do shopping center através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (<i>terminal cap rate</i>), fixada em 8,0% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 10º ano de operação.</li> </ul>                                    |



## Premissas Operacionais/Financeiras

### Base de Projeção

Foi estimado que o Fechamento da Operação se desse em outubro de 2019, estando o Fundo elegível a auferir os lucros provenientes do Ativo a partir deste mês:

- **Orçamento 2019:** Para os meses de outubro a dezembro de 2019, foram utilizados os valores contemplados no Orçamento do Ativo para o ano de 2019, ponderando-se todos os itens pela sazonalidade de faturamento do shopping para este período.
- **Área Bruta Locável (ABL):** Não foi considerada expansão/retração de ABL no Ativo nas projeções.
- **Taxa de Ocupação:** Foi mantida a taxa de ocupação prevista no Orçamento para os próximos anos de projeção.
- **Aluguel Mínimo/m<sup>2</sup>:** Considerou-se crescimento pela variação do PIB Nominal.
- **CAPEX:** Para 2019, foi considerado o CAPEX estimado para investimentos e para os próximos anos, 2,0% do NOI para CAPEX de manutenção.
- **Imposto:** Alíquota de 12,50% para os 5 primeiros meses de operação - partir de outubro de 2019 (aquisição se dará por meio de uma SPE).



BRASIL  
PLURAL

## Premissas Operacionais/Financeiras

### Receitas

| Item                                   | Descrição   | Projeção   |
|--|---|--|
| R.1<br><b>Aluguel Mínimo</b>           | Receita proveniente do aluguel fixo pago por lojas satélites, âncoras e mega-lojas.   | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos, considerou-se o valor reajustado de vendas/m <sup>2</sup> ponderado pela ABL locada do Shopping. |
| R.2<br><b>Aluguel Variável</b>         | Receita proveniente do aluguel variável pago por lojas satélites, âncoras e mega-lojas, com base em desempenho de vendas do Shopping. | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação de aluguel variável/aluguel mínimo de 2019.                          |
| R.3<br><b>Aluguel Quiosques/Stands</b> | Receita proveniente do aluguel fixo + variável pago por quiosques/stands do Shopping.   | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se a fixa a relação de aluguel de quiosques/aluguel mínimo de 2019.                    |
| R.4<br><b>Estacionamento</b>           | Receita proveniente do estacionamento do Shopping.  | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos, considerou-se a crescimento pelo IPCA.   |
| R.5<br><b>Outras Receitas</b>          | Receitas provenientes de cessão de direito de uso, taxas de transferência, etc.   | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação outras receitas/aluguel mínimo de 2019.                              |



BRASIL  
**PLURAL**

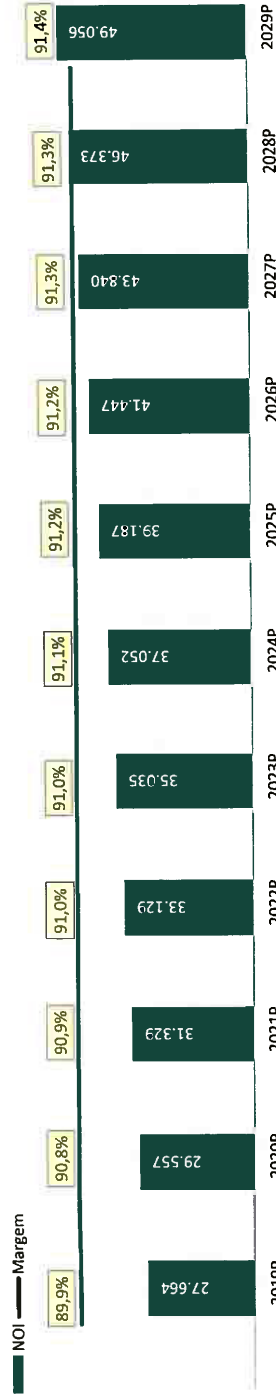
## Premissas Operacionais/Financeiras

### Despesas

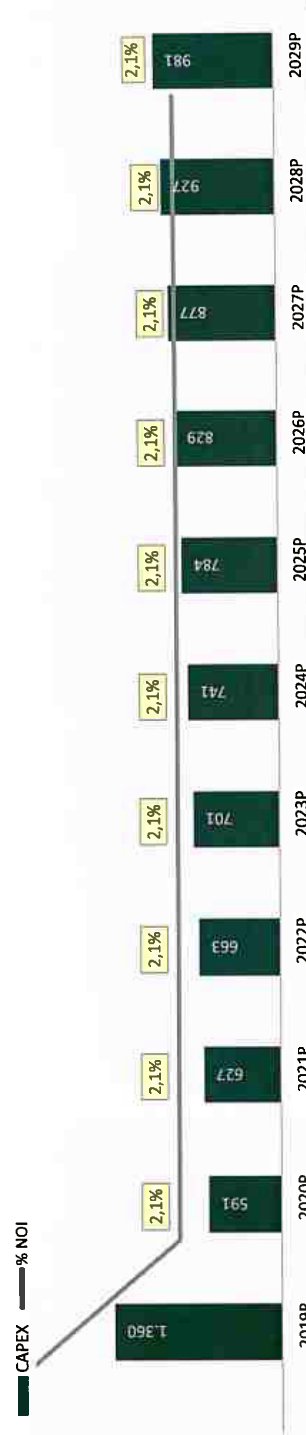
| Item  | Descrição  | Projeção  |
|---|--|---|
| <b>D.1</b><br><b>Inadimplência Líquida</b>              | Considera a inadimplência no período, em conjunto com o recebimento de regularização de débitos dos lojistas de exercícios anteriores. | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação de inadimplência líquida/aluguel mínimo de 2019.          |
| <b>D.2</b><br><b>Fundo de Propaganda &amp; Promoção</b> | Fundo constituído para promover a estratégia de marketing e propaganda do Shopping.  | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação de fundo de propaganda e promoção/aluguel mínimo de 2019. |
| <b>D.3</b><br><b>Taxa de Administração</b>              | Tarifa cobrada pela Administração do Shopping para gerir o ativo.  | 4,0% do Resultado Operacional do Shopping (Receitas – Despesas).  |
| <b>D.5</b><br><b>Administrativas</b>                    | Considera despesas com auditoria, assessoria jurídica, seguros, despesas bancárias, pessoal, outros.                                   | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação de despesa/aluguel mínimo de 2019.                        |
| <b>D.6</b><br><b>Despesas de Estacionamento</b>         | Pessoal, encargos, manutenção do estacionamento, entre outros.   | Valor orçado para 2019 e para os próximos anos considerou-se fixa a relação despesa/receita do estacionamento de 2019.                |

## Projeções Financeiras

NOI (R\$ mil) e Margem (%)



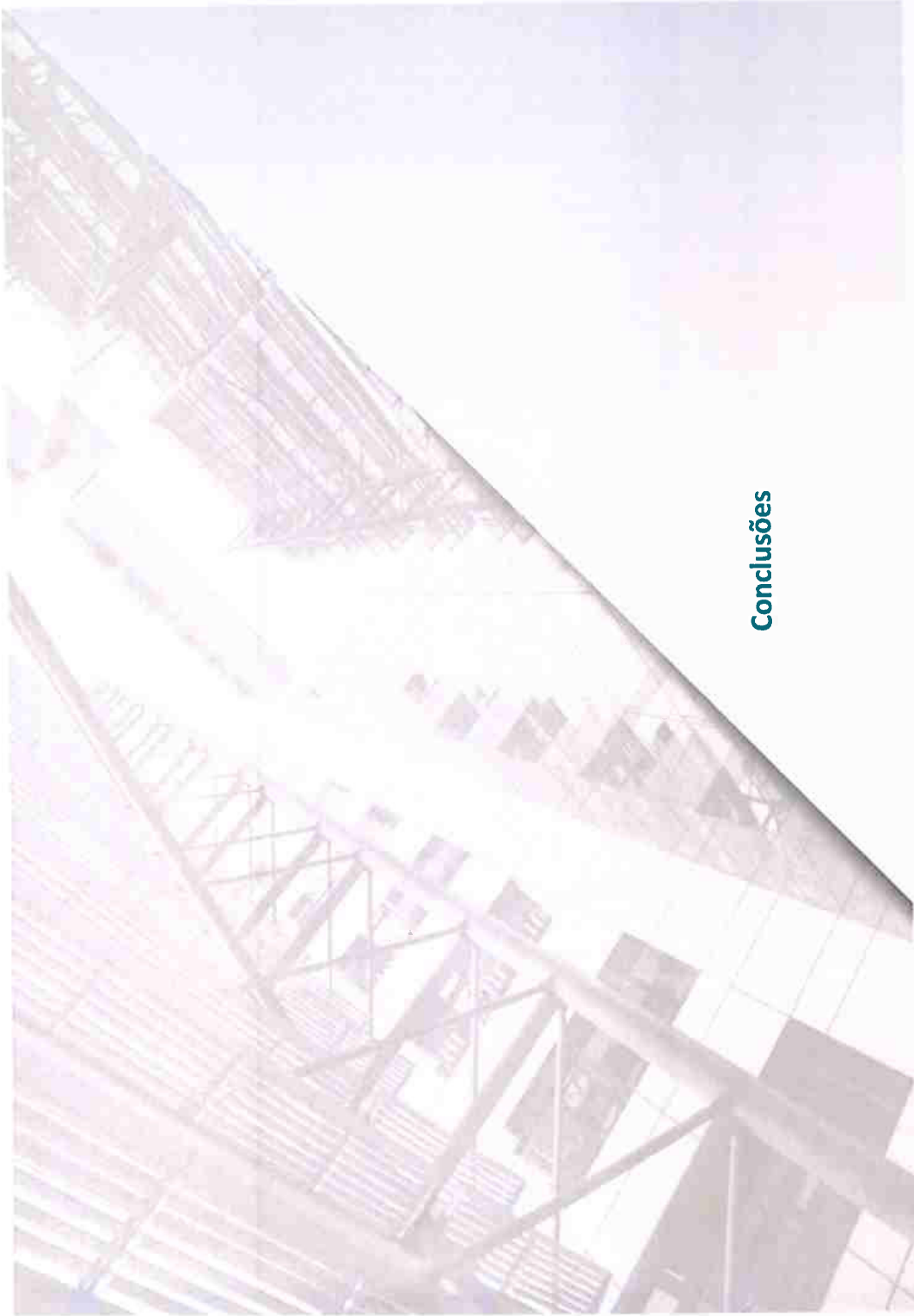
Investimentos em CAPEX (R\$ e % do NOI)



Nota: 2019 considera CAPEX de investimento

## Fluxo de Caixa Descontado

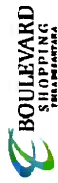
|                             | 2019P    | 2020P    | 2021P    | 2022P    | 2023P    | 2024P    | 2025P    | 2026P    | 2027P    | 2028P    | 2029P    |
|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| RECEITA OPERACIONAL         | 31.734   | 33.558   | 35.550   | 37.571   | 39.709   | 41.971   | 44.365   | 46.898   | 49.579   | 52.416   | 55.418   |
| RESULTADO OPERACIONAL (NOI) | 27.664   | 29.557   | 31.329   | 33.129   | 35.035   | 37.052   | 39.187   | 41.447   | 43.840   | 46.373   | 49.056   |
| RESULTADO LÍQUIDO           | 22.036   | 28.350   | 30.702   | 32.467   | 34.334   | 36.311   | 38.403   | 40.618   | 42.963   | 45.446   | 48.074   |
| Data                        | 31/12/19 | 31/12/20 | 31/12/21 | 31/12/22 | 31/12/23 | 31/12/24 | 31/12/25 | 31/12/26 | 31/12/27 | 31/12/28 | 31/12/29 |
| Percentual Ano              | 24,0%    | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   | 100,0%   |
| Fator de Desconto           | 95,7%    | 86,1%    | 77,5%    | 69,8%    | 62,9%    | 56,6%    | 50,9%    | 45,9%    | 41,3%    | 37,2%    | 33,5%    |
| FLUXO DE CAIXA DESCONTADO   | 5.061    | 24.418   | 23.809   | 22.668   | 21.582   | 20.544   | 19.562   | 18.629   | 17.740   | 16.890   | 16.086   |



## Conclusões

## Conclusões

- Para fins de avaliação do Ativo foi utilizado o WACC de **11,07% a.a.** (cálculo indicado em Anexo).
- Com base nas informações financeiras históricas, nas discussões com o *Management* do Ativo e nas premissas detalhadas neste relatório, concluímos que o valor de 28,73% do Ativo, na data base de 31/07/19, é de **R\$ 117,2 milhões**.

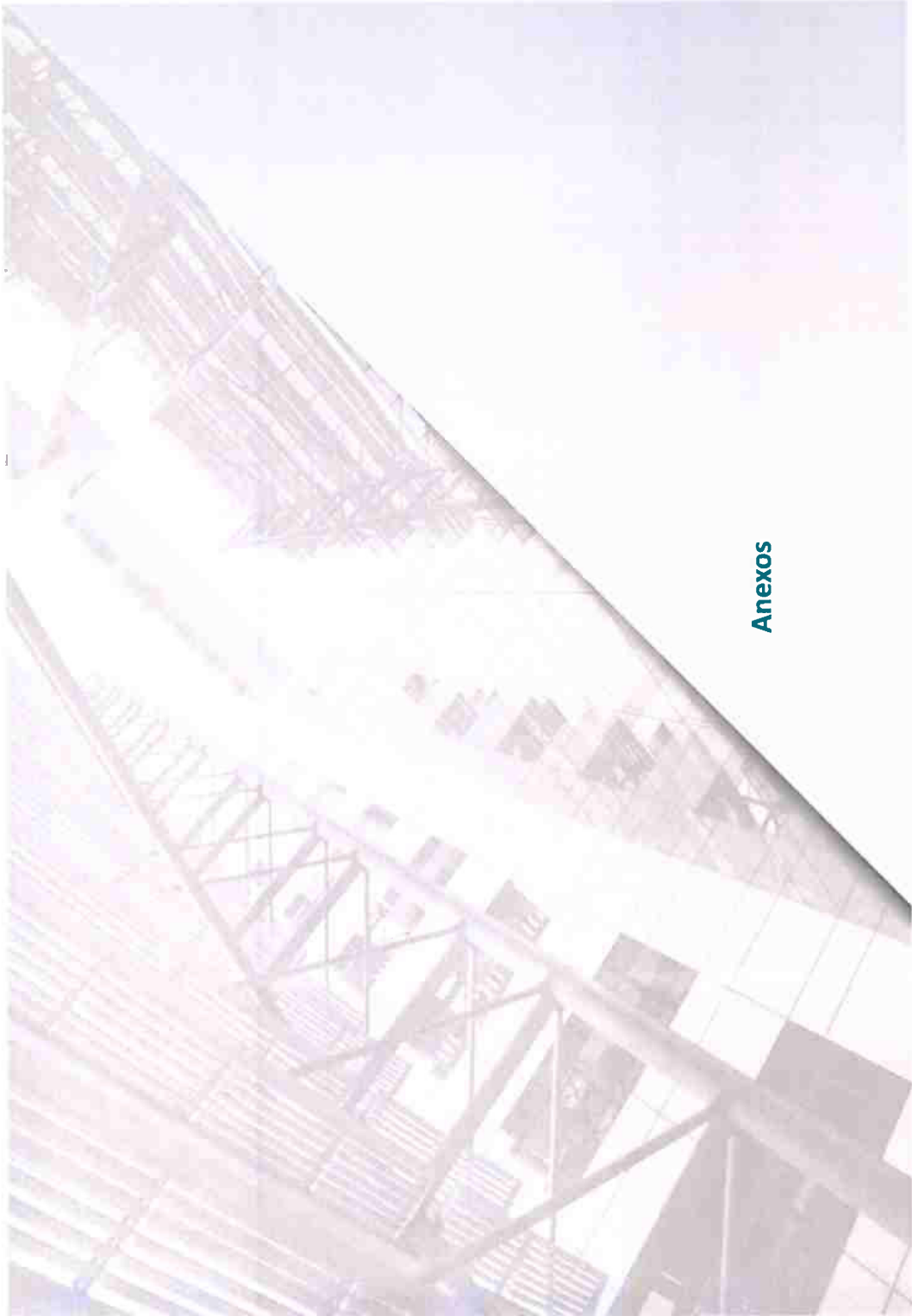


| Cap Rate de Saída | WACC    |         |                |         |         |         |
|-------------------|---------|---------|----------------|---------|---------|---------|
|                   | 10,1%   | 10,6%   | 11,1%          | 11,6%   | 12,1%   | 12,6%   |
| 7,0%              | 135.024 | 130.146 | 125.492        | 121.049 | 116.806 | 112.797 |
| 7,5%              | 130.187 | 125.533 | 121.090        | 116.848 | 112.797 | 109.290 |
| 8,0%              | 125.955 | 121.496 | <b>117.239</b> | 113.173 | 109.290 | 106.195 |
| 8,5%              | 122.220 | 117.934 | 113.840        | 109.931 | 106.195 | 103.444 |
| 9,0%              | 118.901 | 114.768 | 110.820        | 107.048 | 103.444 |         |

| Σ dos Fluxos de Caixa Descontados |        | BRL 000 | 206.991 |
|-----------------------------------|--------|---------|---------|
| Valor Terminal                    |        | BRL 000 | 201.080 |
| Resultado Ativo Ano Terminal      |        | BRL 000 | 48.074  |
| Fator de Desconto                 | % a.a. |         | 33,46%  |
| Cap Rate de Saída                 | %      |         | 8,0%    |
| Enterprise Value                  |        | BRL 000 | 408.071 |
| Participação a ser adquirida:     | %      |         | 28,73%  |
| Equity Value @ 28,7%              |        | BRL 000 | 117.239 |







## Cálculo da Taxa de Desconto

- Foi utilizada a metodologia do WACC (sigla em inglês para Custo Médio Ponderado de Capital - Weighted Average Cost of Capital) para cálculo taxa de desconto.
- Para a estrutura de capital, foi considerado 100% de capital próprio, ou seja, que o ativo não terá dívidas. Dessa forma, o custo de capital do ativo (WACC) é equivalente ao capital próprio (ke), calculado com base na metodologia CAPM (*Capital Asset Pricing Model*).

| Componente | Critério                                     | Fonte  | Valor                           |        |
|------------|--|--|---------------------------------|--------|
| (+)        | Taxa livre de risco – USD (Nominal)          | Treasury Bond – 10 anos (EUA)  | Bloomberg                       | 2,64%  |
| (-)        | Inflação americana                           | Taxa de inflação de longo prazo  | Bloomberg                       | 2,20%  |
| (=)        | Taxa livre de risco – Real                   |  |                                 | 0,43%  |
| (+)        | Inflação brasileira                          | Taxa de inflação de longo prazo  | Sistema de Expectativas – Bacen | 3,50%  |
| (=)        | Taxa livre de risco ajustada – BRL (Nominal) |  |                                 | 3,95%  |
| (x)        | Beta realavancado                            | Companhias comparáveis   | Bloomberg                       | 0,271  |
| (x)        | Prêmio de risco de mercado (ERP)             | Spread do retorno do T-Bond vs. SP 500 (1928-2018)                     | Aswath Damodaran                | 5,96%  |
| (+)        | Prêmio de risco país                         | Título do Governo Brasileiro em USD (Global) vs T-Bond (EUA) (10 anos) | Bloomberg                       | 1,84%  |
| (+)        | Prêmio Pelo tamanho                          | Retornos adicionais esperados para companhias dado seu tamanho         | Duff & Phelps                   | 3,67%  |
| (=)        | Custo de capital próprio (ke)                |  |                                 | 11,07% |



BRASIL  
**PLURAL**

# B R A S I L PLURAL



## São Paulo

Rua Surubim, 373, 1ª andar  
Vila Olímpia, São Paulo - SP  
CEP 04571-050 - Brasil  
Telefone: +55 11 3206-8000

## Rio de Janeiro

Praia de Botafogo, 228, 9º andar  
Botafogo, Rio de Janeiro - RJ  
CEP 22250-906 - Brasil  
Telefone: +55 21 3923-3000

## New York

Escritório Parceiro  
545 Madison Avenue, 8º andar  
10022 - New York - NY - USA  
Telefone: +1 212 388-5600

## Miami

Escritório Parceiro  
777 Brickell Avenue, 5º andar  
33131 - Miami - FL - USA  
Telefone: +1 212 388-5600

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)