

# PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DA TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 28.757.546/0001-00

Administrado pelo



## BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23,

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

e gerido pela



## XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98

Avvenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar (parte), São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de até

# R\$ 375.000.000,00

(trezentos e setenta e cinco milhões de reais)

Código ISIN nº BRXPMLCTF000

Código de Negociação na B3 nº XPML1

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



O **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo")** está realizando uma emissão de até 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) cotas ("Novas Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada Cota, definido com base no Valor de Mercado, compreendendo um desconto de 5,57% (cinco inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) ("Preço de Emissão"), totalizando, até, R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08 ("Montante Inicial da Oferta" e "Oferta", respectivamente). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a R\$2,21 (dois reais e vinte e um centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$102,21 (cento e dois reais e vinte e um centavos) aos respectivos subscritores.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 2.400.000 (dois milhões e quatrocentos mil) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER SEÇÃO "DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA" NA PÁGINA 54 DESTES PROSPECTO.** Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas do Lote Adicional, correspondentes a R\$75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo à até de encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional"), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78 ("Coordenador Líder") será responsável por coordenar a Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder 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 (conforme definidos neste Prospecto), sem lances mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONHECIDAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO. 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 "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 90 DESTES PROSPECTO.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº "CVM/SRE/RF/2019/006", em 01 de fevereiro de 2019. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento" vigente a partir de 1º de julho de 2016 ("Código ANBIMA de Fundos").

A administração do Fundo é realizada pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador").

A gestão do Fundo é realizada pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de fevereiro de 2015 ("Gestor"), nos termos do "Instrumento Particular de Administração de Carteira do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário" celebrado pelo Fundo e pelo Gestor, com intervenção do Administrador, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 26 de setembro de 2017 pelo Administrador e registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1004917, em 27 de setembro de 2017, conforme alterado, nos termos do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 23 de outubro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1019183, em 27 de dezembro de 2018. O Fundo foi registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1018694, em 14 de dezembro de 2018, sendo que neste último ato foi aprovada a versão atualmente vigente do regulamento do Fundo ("Regulamento").

O Fundo foi registrado em 04 de outubro de 2017 na CVM sob o código 0317707.

Nos termos da cláusula 14.5 do Regulamento do Fundo, e de acordo com a solicitação prévia e expressa do Gestor, o Administrador do Fundo está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais). De tal forma, a Emissão e a Oferta, observando o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do ato particular celebrado em 27 de dezembro de 2018, o qual foi registrado junto ao 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1019183, em 27 de dezembro de 2018.

Nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), os custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários (que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) comissão de documentação, a ser paga ao Coordenador Líder; (d) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (e) taxa de registro da Oferta na CVM; (f) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas; (g) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (h) custos com registros em cartório de registro de títulos e instrumentos competente, caso aplicável; e (i) outros custos relacionados à Oferta). Tais custos e despesas serão pagos com recursos oriundos das seguintes fontes e pelas seguintes partes: (i) a comissão de estruturação, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, será suportada pela CVM; (ii) a comissão de coordenação e a comissão de distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão suportadas, exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária; e (iii) os demais custos da Oferta serão integralmente suportados pelo Gestor, observados os limites previstos no Contrato de Distribuição.

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativo ("DDA"), administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários (conforme definidos neste Prospecto), bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ANEXO I, NA PÁGINA 130 DESTES PROSPECTO.**

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS E À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA. É, PORTANTO, PODEROSO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO. A DESPESITA DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA, ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, ADICIONALMENTE, É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 494/11 (CONFORME DEFINIDA NESTE PROSPECTO). O INVESTIMENTO EM COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, AQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 87 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 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.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 87 A 105 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO EM COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, E RECOMENDADA, E OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NOS ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA B3, DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR, E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, INDICADOS NA SEÇÃO "INFORMAÇÕES ADICIONAIS", NA PÁGINA 87 DESTES PROSPECTO.

NA PÁGINA 87 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, ANDA 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 87 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE GARANTIA, ANDA, DO SEU COORDENADOR DE CRÉDITOS, ETC. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM, E RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALÍVIO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

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 e/ou pela ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador, do Gestor, dos demais prestadores de serviços do Fundo, de seu objetivo e de sua política de investimento, dos ativos que compõem seu objeto ou, ainda, das Novas Cotas a serem distribuídas.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Novas 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 seção "Tratamento Tributário" deste Prospecto.

As Novas Cotas objeto da Oferta não contam com classificação realizada por agência classificadora de riscos.

Qualquer outra informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Administrador e à CVM.

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

## COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



A data deste Prospecto Definitivo é 04 de fevereiro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES.....	3
2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO.....	15
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA .....	17
3.1. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES .....	17
4. RESUMO DA OFERTA .....	19
4.1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	19
5. SUMÁRIO DO FUNDO .....	29
6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	45
6.1. AUTORIZAÇÃO.....	45
6.2. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS .....	45
6.3. NÚMERO DA EMISSÃO .....	45
6.4. QUANTIDADE DE NOVAS COTAS OBJETO DA OFERTA .....	45
6.5. COTAS DO LOTE ADICIONAL .....	45
6.6. CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO.....	45
6.7. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS .....	46
6.8. INVESTIMENTO MÍNIMO .....	46
6.9. DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	46
6.10. PRAZO DA OFERTA.....	47
6.11. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO.....	48
6.12. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS .....	49
6.13. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL .....	49
6.14. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL .....	51
6.15. OFERTA INSTITUCIONAL.....	51
6.16. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL .....	52
6.17. DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL.....	52
6.18. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA .....	53
6.19. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA .....	54
6.20. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA .....	55
6.21. FORMADOR DE MERCADO .....	56
6.22. CONDIÇÕES DA OFERTA.....	56
6.23. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO.....	56
6.24. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS DO FUNDO NA B3 .....	57
6.25. CRONOGRAMA ESTIMADO DA OFERTA .....	57
6.26. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....	58
6.27. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO.....	61
7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, EXPANSÕES E ATIVOS ALVO DA TERCEIRA EMISSÃO.....	65
7.1. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	65
7.2. DESCRIÇÃO DAS EXPANSÕES .....	68
7.3. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA TERCEIRA EMISSÃO .....	70
8. FATORES DE RISCO .....	87
8.1. RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO.....	87
8.2. RISCOS REFERENTES À OFERTA.....	89
8.3. RISCOS REFERENTES AO FUNDO.....	90
8.4. RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO .....	98
8.5. RISCOS REFERENTES À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA TERCEIRA EMISSÃO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ADQUIRIDOS RECENTEMENTE PELO FUNDO .....	101

<b>9. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER ..</b>	<b>107</b>
9.1. <i>BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR .....</i>	<b>107</b>
9.2. <i>BREVE HISTÓRICO DO GESTOR .....</i>	<b>107</b>
9.3. <i>BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR LÍDER .....</i>	<b>110</b>
<b>10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA .....</b>	<b>113</b>
10.1. <b>RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES .....</b>	<b>113</b>
<b>13. ANEXOS .....</b>	<b>115</b>
1. <b>Anexo I</b> – Regulamento vigente .....	117
2. <b>Anexo II</b> – Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão .....	175
3. <b>Anexo III</b> – Estudo de Viabilidade .....	183
4. <b>Anexo IV</b> – Declaração do Administrador do Art 56 ICVM 400 .....	201
5. <b>Anexo V</b> – Declaração do Coordenador Líder do Art 56 ICVM 400 .....	205

## 1. DEFINIÇÕES

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

<b>“<u>ABL</u>”</b>	Significa área bruta locável;
<b>“<u>Administrador</u>” ou “<u>Escriturador</u>”</b>	O <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, ou quem venha a substituí-lo;
<b>“<u>Acapurana</u>”</b>	Significa a Acapurana Participações S.A.;
<b>“<u>Acordo de Acionistas da Shopping Bela Vista S.A.</u>”</b>	Significa o “Acordo de Acionistas da Shopping Bela Vista S.A.”, celebrado entre o Fundo e a JHSF Malls, com a interveniência anuência da Shopping Bela Vista S.A. e da JHSF Participações, em 19 de outubro de 2018;
<b>“<u>Acordo de Acionistas da Shopping Ponta Negra S.A.</u>”</b>	Significa o “Acordo de Acionistas da Shopping Ponta Negra S.A.”, celebrado entre o Fundo e a JHSF Participações, com a interveniência anuência da Shopping Ponta Negra S.A., em 19 de outubro de 2018;
<b>“<u>Acordos de Governança Santana Parque Shopping</u>”</b>	Significam o (i) “First Amendment and Restated Joint Venture and Investment Agreement”; e (ii) “Quotaholders Agreement of Elephas – Fundo de Investimento em Participações”, celebrados em 15 de setembro de 2014 entre a CPPIB o FIP Elephas, a Aliance e a Malls LLC;
<b>“<u>Aliance</u>”</b>	Aliance Shopping Centers S.A.;
<b>“<u>ANBIMA</u>”</b>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<b>“<u>Anúncio de Encerramento</u>”</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
<b>“<u>Anúncio de Início</u>”</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;

<p><b><u>“Aquisições”</u></b></p>	<p>Significam as aquisições, pelo Fundo, de participações, inclusive por meio de participações societárias ou de direitos sobre a exploração dos imóveis sobre os quais estão construídos os seguintes Ativos Alvo da Terceira Emissão, que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo: (i) Cidade Jardim Shops; (ii) Santana Parque Shopping; e (iii) Floripa Shopping;</p> <p><b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA VER SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS” NA PÁGINA 65 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b><u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u></b></p>	<p>A assembleia geral de Cotistas do Fundo;</p>
<p><b><u>“Ativos Alvo da Terceira Emissão”</u></b></p>	<p>São os Ativos Imobiliários que serão adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta;</p>
<p><b><u>“Ativos Financeiros”</u></b></p>	<p>Significam: (i) os 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 de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima, emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (iv) os derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) as 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) as LH; (vii) as 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><b><u>“Ativos Imobiliários”</u></b></p>	<p>Significam: (i) os Imóveis; (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 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>

<b><u>“Ato do Administrador”</u></b>	Ato particular do Administrador realizado em 27 de dezembro de 2018, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1019183, em 27 de dezembro de 2018, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados;
<b><u>“Auditor Independente”</u></b>	A <b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte - 8º Andar – Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25;
<b><u>“B3”</u></b>	B3 S.A. – Brasil,Bolsa,Balcão;
<b><u>“BACEN”</u></b>	Banco Central do Brasil;
<b><u>“Boletim de Subscrição”</u></b>	O documento que formaliza a subscrição das Novas Cotas pelo Investidor;
<b><u>“Carta de Intenções Floripa Shopping”</u></b>	Significa a “Carta de Intenções Vinculante”, celebrada entre o Fundo e o FII Floripa Shopping em 26 de dezembro de 2018;
<b><u>“Carta de Intenções Santana Parque Shopping”</u></b>	Significa a “Carta de Intenções Vinculante”, celebrada entre o Fundo e a Malls LLC em 18 de dezembro de 2018;
<b><u>“Carta Proposta Cidade Jardim Shops”</u></b>	Significa a “Carta Proposta Vinculante para Aquisição de Participação no Projeto Shops”, celebrada entre o Fundo, a JHSF, a JHSF Malls e o Hotel Marco Internacional em 19 de outubro de 2018;
<b><u>“CAX100”</u></b>	CAX100 Empreendimentos e Participações Ltda.;
<b><u>“CCP”</u></b>	Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações;
<b><u>“Central Depositária B3”</u></b>	A Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento B3, administrado pela B3;
<b><u>“CEPAC”</u></b>	Certificados de Potencial Adicional de Construção, regidos pela Lei 10.257, de 10 de julho de 2001;
<b><u>“CNPJ/MF”</u></b>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional;
<b><u>“COFINS”</u></b>	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
<b><u>“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”</u></b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de 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;

<p><b><u>“Comunicado de Resultado Final de Alocação”</u></b></p>	<p>Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Alocação de Ordens, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial;</p>
<p><b><u>“Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento”</u></b></p>	<p>Significa a Escritura de Novação, Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento, celebrada entre JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A., Ricardo Comte Telles de Souza Pinheiro e PEV Hotéis e Turismo Ltda., com a interveniência de Marcelo Priolli dos Santos Fonseca, Paulo de Barros Stewart, Renata Maria de Almeida Bastos Gomes e Firma Participações Empresariais Ltda., em 24 de maio de 2010;</p>
<p><b><u>“Contrato de Compra e Venda Caxias Shopping”</u></b></p>	<p>Significa o “Compromisso de Compra e Venda de Fração Ideal de Bem Imóvel, de Cessão de Obrigações e Outras Avenças”, celebrado entre a Aliansce, a Tissiano e o Fundo em 28 de dezembro de 2017;</p>
<p><b><u>“Contrato de Compra e Venda Shopping Ponta Negra”</u></b></p>	<p>Significa o “Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças”, celebrado entre o Fundo e a JHSF Malls e, ainda, com a interveniência da Shopping Ponta Negra S.A. e da JHSF, em 19 de outubro de 2018;</p>
<p><b><u>“Contrato de Distribuição”</u></b></p>	<p>O “<i>Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FIP</i>”, celebrado pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor e pela JHSF Malls em 28 de dezembro de 2018, conforme aditado por meio do “<i>Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FIP</i>”, celebrado pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor e pela JHSF Malls em 18 de janeiro de 2019;</p>
<p><b><u>“Contrato de Gestão”</u></b></p>	<p>Significa o “<i>Instrumento Particular de Administração de Carteira do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, celebrado pelo Fundo e pelo Gestor, com interveniência do Administrador, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento;</p>
<p><b><u>“Convenção de Condomínio do Catarina Fashion Outlet”</u></b></p>	<p>Significa a Convenção de Condomínio do Catarina Fashion Outlet, entre o Fundo e a JHSF Malls, com a interveniência anuência da JHSF Participações em 19 de outubro de 2018;</p>
<p><b><u>“Convenção de Condomínio do Caxias Shopping”</u></b></p>	<p>Significa a Convenção de Condomínio Civil <i>Pro Indiviso</i>, celebrada entre o Fundo e a Tissiano em 4 de janeiro de 2018, a conforme aditada em 28 de fevereiro de 2018;</p>
<p><b><u>“Convenção de Condomínio do Shopping Cidade São Paulo”</u></b></p>	<p>Significa a Convenção de Condomínio Civil <i>Pro Indiviso</i>, celebrada entre o Fundo e a Micônia, com a interveniência da CCP Administração de Propriedades Ltda., em 15 de março de 2018;</p>



<b><u>“Convenções de Condomínio Floripa Shopping”</u></b>	Significam o “Acordo de Condôminos do Floripa Shopping”, celebrado entre os proprietários do Floripa Shopping em 20 de novembro de 2005, conforme aditado de tempos em tempos, e a “Convenção do Condomínio Voluntário <i>Pro Indiviso</i> Floripa Shopping Center”, celebrado entre os proprietários do Floripa Shopping em 05 de janeiro de 2007;
<b><u>“Convenção de Condomínio do Parque Shopping Belém”</u></b>	Significa a Convenção de Condomínio Civil <i>Pro Indiviso</i> , celebrada entre o Fundo e a Norte Belém, com a interveniência da Aliansce, em 29 de março de 2018;
<b><u>“Convenção de Condomínio do Shopping Bela Vista”</u></b>	Significa a Escritura de Instituição e Convenção Condominial do Condomínio Civil <i>Pro Indiviso</i> , celebrada entre JHSF Salvador Empreendimentos e Participações S.A. e o outro condômino do Shopping Bela Vista, em 10 de novembro de 2008;
<b><u>“Convenção de Condomínio do Shopping Cidade Jardim”</u></b>	Significa a Escritura Pública de Instituição e Convenção do Condomínio do Shopping Cidade Jardim, celebrada entre o Shopping Cidade Jardim S.A. (antiga denominação da JHSF Malls) e o outro condômino do Shopping Cidade Jardim, em 29 de dezembro de 2016;
<b><u>“Coordenador Líder”</u></b> ou <b><u>“XP Investimentos”</u></b>	<b>A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
<b><u>“Cotas”</u></b>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;
<b><u>“Cotas do Lote Adicional”</u></b>	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.
<b><u>“Cotistas”</u></b>	Os titulares de Cotas do Fundo;
<b><u>“CPPIB”</u></b>	Significa a CPPIB US RE-A, Inc;
<b><u>“CRI”</u></b>	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;
<b><u>“CSLL”</u></b>	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<b><u>“Custodiante”</u></b>	O <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003;

<b>“CVM”</b>	A Comissão de Valores Mobiliários;
<b>“Data de Emissão”</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação;
<b>“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência”</b>	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive;
<b>“Data de Liquidação”</b>	A data da liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Novas Cotas que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 57 deste Prospecto;
<b>“Data de Liquidação do Direito de Preferência”</b>	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
<b>“Despesas Extraordinárias”</b>	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;
<b>“Dia Útil”</b>	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou, feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (iii) aqueles sem expediente na B3;
<b>“Direito de Preferência”</b>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas;
<b>“Emissão”</b>	A Terceira Emissão de Novas Cotas, que será de até 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional);
<b>“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”</b>	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,75226371196, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
<b>“FII”</b>	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;

<b>“FII Floripa Shopping”</b>	Significa o Fundo de Investimento Imobiliário – FII Floripa Shopping;
<b>“FIP Elephas”</b>	Significa o Fundo de Investimento em Participações Elephas;
<b>“Formador de Mercado”</b>	Significa instituição financeira que poderá, mas não obrigatoriamente deverá, ser contratada pela Emissora, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, exclusivamente às expensas do Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. A possibilidade de contratação da <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada, como Formador de Mercado foi deliberada em Assembleia Geral de Cotistas de 12 de dezembro de 2018;
<b>“Fundo”</b>	O <b>XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII</b> , fundo de investimento imobiliário, regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento. O Fundo tem prazo de duração indeterminado;
<b>“Gestor”</b>	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 12.794 de 21 de janeiro de 2013 ou outro que venha a substituí-lo.
<b>“Hotel Marco Internacional”</b>	Significa o Hotel Marco Internacional S.A.;
<b>“IGP-M”</b>	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<b>“Imóveis”</b>	Significa os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a Empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de <i>shopping centers</i> e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , <i>power centers</i> , incluindo projetos de <i>greenfield</i> , ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros;
<b>“Incorporador”</b>	Significa a Incorporadora de Shopping Center Florianópolis S.A.;

<b><u>“Instituições Participantes da Oferta”</u></b>	Quando referido em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais;
<b><u>“Instrução CVM nº 384/03”</u></b>	A Instrução CVM nº 384 de 17 de março de 2003.
<b><u>“Instrução CVM nº 400/03”</u></b>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
<b><u>“Instrução CVM nº 472/08”</u></b>	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
<b><u>“Instrução CVM nº 494/11”</u></b>	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
<b><u>“Instrução CVM nº 505/11”</u></b>	A Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada;
<b><u>“Instrução CVM nº 516/11”</u></b>	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada;
<b><u>“Investidores”</u></b>	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494/11;
<b><u>“Investidores Institucionais”</u></b>	Fundos de investimentos, fundos de pensão, 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 abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, 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;
<b><u>“Investidores Não Institucionais”</u></b>	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos;
<b><u>“Investimento Mínimo”</u></b>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.552,50 (vinte e cinco mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Características da Oferta”, na página 45 deste Prospecto, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;
<b><u>“Investimentos Temporários”</u></b>	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo;

<b>“IOF/Títulos”</b>	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;
<b>“IPCA”</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<b>“IRPJ”</b>	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
<b>“IRRF”</b>	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
<b>“JHSF Malls”</b>	JHSF Malls S.A.;
<b>“JHSF Participações” ou “JHSF”</b>	JHSF Participações S.A.;
<b>“LCI”</b>	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
<b>“Lei nº 11.033/04”</b>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
<b>“Lei nº 8.668/93”</b>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
<b>“LH”</b>	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;
<b>“LIG”</b>	As letras imobiliárias garantidas, regidas pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada;
<b>“Lucros Semestrais”</b>	Lucros a serem distribuídos pelo Administrador aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, equivalente a 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, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme previsto no item 20.1 do Regulamento;
<b>“Malls LLC”</b>	Significa a Malls JV LLC;
<b>“Micônia”</b>	Micônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
<b>“Montante Inicial da Oferta”</b>	R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto na Seção “Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta” na página 45 deste Prospecto;
<b>“Montante Mínimo da Oferta”</b>	Corresponde a 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), para a manutenção da Oferta;
<b>“Novas Cotas”</b>	Inicialmente, até 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<b>“Oferta”</b>	A oferta pública de Novas Cotas do Fundo, totalizando R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), e observada a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, condicionada ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta. O Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado ou reduzido, observado o disposto na Seção “Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta” na página 45 deste Prospecto;

<b><u>“Oferta Institucional”</u></b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais;
<b><u>“Oferta Não Institucional”</u></b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais;
<b><u>“Opção de Lote Adicional”</u></b>	A opção da Administradora de aumentar, total ou parcialmente, a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertada em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03.
<b><u>“Outros Títulos e Valores Mobiliários”</u></b>	Significa quaisquer outros títulos e valores mobiliários, que não os Ativos Imobiliários, permitidos ou que venham a ser permitidos de acordo com a Instrução CVM nº 472/08;
<b><u>“Participantes Especiais”</u></b>	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que podem aderir à carta convite que será enviada pelo Coordenador Líder por meio da B3, de modo que cada Participante Especial poderá ser representado pela B3 para fins de assinatura do termos de adesão ao Contrato de Distribuição;
<b><u>“Patrimônio Líquido”</u></b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo;
<b><u>“Pedido de Subscrição”</u></b>	Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional;
<b><u>“Período de Alocação de Ordens”</u></b>	Período que se inicia em 11 de fevereiro de 2019 e encerra em 25 de fevereiro de 2019;
<b><u>“Período de Colocação”</u></b>	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;
<b><u>“Período de Exercício do Direito de Preferência”</u></b>	O período compreendido entre os dias 11 de fevereiro de 2019 e 22 de fevereiro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 45 abaixo;
<b><u>“Pessoas Ligadas”</u></b>	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;
<b><u>“Pessoas Vinculadas”</u></b>	Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada:

	(i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;
<b>“<u>PIB</u>”</b>	O Produto Interno Bruto;
<b>“<u>PIS</u>”</b>	O Programa de Integração Social;
<b>“<u>Política de Investimento</u>”</b>	A política de investimento do Fundo prevista no Regulamento e na Seção “Política de Investimento” deste Prospecto;
<b>“<u>Procedimento de Alocação</u>”</b>	O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, por meio do qual será feita 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 (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;
<b>“<u>Prospecto Definitivo</u>” ou “<u>Prospecto</u>”</b>	Este “Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Terceira Emissão de Cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII”;
<b>“<u>Regulamento</u>”</b>	O regulamento do Fundo, o qual foi aprovado por meio do “Instrumento Particular de Constituição do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 26 de setembro de 2017 pelo Administrador, registrado no 4º Oficial de Registro de

	<p>Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, em 27 de setembro de 2017, sob o nº 1004917; conforme alterado, nos termos do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 23 de outubro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1005633, em 23 de outubro de 2017, nos termos do “Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 07 de novembro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1006204, em 07 de novembro de 2017 e nos termos do “Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 14 de novembro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº.1006416, em 14 de novembro de 2017, nos termos do “Ato do Administrador”, celebrado em 26 de janeiro de 2018, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1008558, em 30 de janeiro de 2018, e, por fim, nos termos do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 12 de dezembro de 2018, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1018694, sendo que neste último ato foi aprovada a versão atualmente vigente do regulamento do Fundo;</p>
<p><b>“<u>Representante dos Cotistas</u>”</b></p>	<p>Significa um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas;</p>
<p><b>“<u>Taxa de Distribuição Primária</u>”</b></p>	<p>A taxa a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas no ato da subscrição primária das Novas Cotas, correspondente a R\$2,21 (dois reais e vinte um centavos) por cada Nova Cota subscrita e integralizada, equivalente a 2,21% (dois inteiros e vinte um centésimos por cento) do Preço de Emissão;</p>
<p><b>“<u>Termo de Adesão</u>”</b></p>	<p>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Novas Cotas;</p>
<p><b>“<u>Tissiano</u>”</b></p>	<p>Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.;</p>
<p><b>“<u>TJLP</u>”</b></p>	<p>Significa a Taxa de Juros de Longo Prazo;</p>
<p><b>“<u>Valor de Mercado</u>”</b></p>	<p>Significa o valor de mercado das Cotas do Fundo, considerando o preço de fechamento do dia 21 de dezembro de 2018, informado pela B3;</p>



## 2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 87 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável aos *shopping centers*;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na Seção “Fatores de Risco” na página 87 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador e do Gestor podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na Seção “Fatores de Risco” nas páginas 87 a 105 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem 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 do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA**

#### **3.1. Informações sobre as partes**

##### **COORDENADOR LÍDER**

##### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul,  
25º ao 30º andares, CEP 04538-132, São Paulo - SP  
At.: Sr. Fábio Fukuda e Departamento Jurídico  
Tel.: (11) 3526-1300  
E-mail: dcm@xpi.com.br,  
juridicomc@xpi.com.br  
Website: <https://www.xpi.com.br>

##### **ADMINISTRADOR E ESCRITURADOR**

##### **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado,  
Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari  
Tel.: (11) 3383-2715  
Fax: (11) 3383-3100  
E-mail: Sh-contato-  
fundoimobiliario@btgpactual.com  
Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

##### **GESTOR**

##### **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul  
30º andar (parte), CEP 04543-907, São Paulo - SP  
At.: Pedro Carraz  
Tel.: (11) 3075-0494  
E-mail: xpmalls@xpasset.com.br  
Website: [www.xpasset.com.br/xpmalls/](http://www.xpasset.com.br/xpmalls/)

##### **CUSTODIANTE**

##### **BANCO BTG PACTUAL S.A.**

Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte)  
Torre Corcovado, Botafogo  
CEP 22250-040, São Paulo - SP  
At.: Sra. Carolina Cury Maia Costa  
Tel.: (11) 3383-2715  
Fax: (11) 3383-3100  
E-mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com  
Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

##### **AUDITOR INDEPENDENTE**

##### **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**

Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte  
- 8º Andar – Vila Nova Conceição,  
CEP 04543-011, São Paulo – SP  
Contato: Flávio S. Peppe  
Tel: 11 2573 3290  
E-mail: [flavio.s.peppe@br.ey.com](mailto:flavio.s.peppe@br.ey.com)  
Website: [http://www.ey.com/br/pt/home\[ey.com\]](http://www.ey.com/br/pt/home[ey.com])

**ASSESSOR LEGAL  
DO GESTOR E DO  
FUNDO**

**STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLÁPIS, PASSARO,  
MEYER E REFINETTI ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar

04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Marcos Ribeiro

Tel: (11) 3755-5400

E-mail: [mribeiro@stoccheforbes.com.br](mailto:mribeiro@stoccheforbes.com.br)

Website: <http://www.stoccheforbes.com.br>

**ASSESSOR LEGAL  
DO COORDENADOR  
LÍDER**

**LEFOSSE ADVOGADOS**

Rua Tabapuã, 1.277, 14º andar

04533-014, São Paulo, SP

At.: Sr. Roberto Zarour

Tel: (11) 3024-6100

E-mail: [roberto.zarour@lefosse.com](mailto:roberto.zarour@lefosse.com)

Website: [www.lefosse.com](http://www.lefosse.com)

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

## 4. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Novas 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 87 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

### 4.1. Resumo das Características da Oferta

<b>Emissor:</b>	<b>XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.</b>
<b>Administrador:</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b>
<b>Coordenador Líder:</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>
<b>Autorização:</b>	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
<b>Número da Emissão:</b>	A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas.
<b>Montante Inicial da Oferta:</b>	R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), observado o disposto na Seção “Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta” na página 45 deste Prospecto.
<b>Número de Cotas a serem Ofertadas:</b>	3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, observado o disposto na Seção “Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta” na página 45 deste Prospecto.
<b>Cotas do Lote Adicional:</b>	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta nos termos da Opção de Lote Adicional, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo para a Manutenção da Oferta:</b>	Será admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo de 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Novas Cotas, no montante de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) para a manutenção da Oferta. <b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER SEÇÃO “DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA” NA PÁGINA 54 DESTE PROSPECTO.</b>
<b>Investimento Mínimo:</b>	No mínimo, 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.552,50 (vinte e cinco mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária.

**Destinação dos Recursos:**

Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados da seguinte forma: **(i)** até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para o caixa do Fundo para pagamento de despesas já programadas relativas a ativos que já integram o portfólio do Fundo, incluindo (a) parte do *earn-out* da aquisição do Caxias Shopping, e (b) os custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos às expansões do Caxias Shopping, do Shopping Bela Vista e do Shopping Ponta Negra (“Expansões”), bem como investimentos diversos para manutenção dos Ativos do Fundo; **(ii)** aproximadamente R\$ 123.000.000,00 (cento e vinte e três milhões de reais) para o pagamento do saldo do preço de aquisição do Shopping Ponta Negra; **(iii)** R\$ 11.357.000,00 (onze milhões, trezentos e cinquenta e sete mil reais) para aquisição, pelo Fundo, de participação no Cidade Jardim Shops, acrescidos de eventuais despesas decorrentes da referida aquisição; **(iv)** R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) para aquisição pelo Fundo de participação no Santana Parque Shopping, acrescidos de eventuais despesas decorrentes da referida aquisição; **(v)** R\$ 72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos mil reais) para aquisição pelo Fundo de participação no Floripa Shopping, acrescidos de eventuais despesas decorrentes da referida aquisição; e **(vi)** até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para pagamento de custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos à expansão do Catarina Fashion Outlet, sempre observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e no regulamento do Fundo; observado o previsto na Seção “7 Destinação dos recursos da Oferta, Ativos Alvo da Terceira Emissão”, na página 65 deste Prospecto Definitivo.

**Tipo de Fundo:**

Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.

**Preço de Emissão:**

R\$100,00 (cem reais) por Cota, definido com base no Valor de Mercado, contemplando um desconto de 5,57% (cinco inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento) e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$102,21 (cento e dois reais e vinte e um centavos) aos respectivos subscritores.

**Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados da seguinte forma: (i) a comissão de estruturação, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, será suportada pela JHSF Malls; (ii) a comissão de coordenação e a comissão de distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão suportadas exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária; e (iii) os demais custos da Oferta serão integralmente suportados pelo Gestor, observados os limites previstos no Contrato de Distribuição.**

**Número de Séries:**

Série Única.

<b>Forma de Distribuição:</b>	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
<b>Forma de Subscrição e Integralização:</b>	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo 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, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$102,21 (cento e dois reais e vinte e um centavos).
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Primária.
<b>Público Alvo da Oferta:</b>	O público alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. <b>Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a Seção “8 Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 105 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.</b>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, 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 Novas Cotas. <b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER SEÇÃO “DIREITO DE PREFERÊNCIA” NA PÁGINA 46 DESTE PROSPECTO.</b>

## **Procedimento de Alocação**

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder 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 (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 87 DESTE PROSPECTO.**

## **Plano de Distribuição**

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob regime de melhores esforços, observado o disposto na Seção “Regime de Distribuição das Novas Cotas” na página 46 deste Prospecto, 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. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO VER SEÇÃO “PLANO DE DISTRIBUIÇÃO” NA PÁGINA 48 DESTE PROSPECTO.**

## **Oferta Não Institucional**

Durante o Período de Alocação de Ordens, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL VER SEÇÃO “OFERTA NÃO INSTITUCIONAL” NA PÁGINA 49 DESTE PROSPECTO.**



**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

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 a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), 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, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

**Oferta Institucional**

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta 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 procedimentos previstos na **Seção “Oferta Institucional” na página 51 deste Prospecto.**

**Critério de Colocação da Oferta Institucional**

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 entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, 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, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

**Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção “Direito de Preferência” na página 46 deste Prospecto.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTES PROSPECTO.**

**Prazo de Colocação**

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Novas Cotas**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.

**Alocação e Liquidação Financeira**

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 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e a eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder

definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER SEÇÃO “ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA” NA PÁGINA 53 DESTE PROSPECTO.**

**Distribuição e  
Negociação**

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

**Fatores de Risco**

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 105 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

**Inadequação da  
Oferta a Certos  
Investidores da  
Oferta**

**O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS 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 FIIS 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 DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 87 A 105 DESTE PROSPECTO.**

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

**Alteração das  
circunstâncias,  
revogação ou  
modificação,  
suspensão e  
cancelamento da  
Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação

ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos

Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### **Formador de Mercado**

Nos termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 12 de dezembro de 2018, foi aprovada a possibilidade de contratação do Formador de Mercado. Dessa forma, o Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado, conforme recomendação do Coordenador Líder no Contrato de Distribuição, para a prestação de serviços por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

#### **Informações Adicionais**

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Fundo, ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na Seção “Informações Adicionais”, na página 27 deste Prospecto.

O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 02 de janeiro de 2019. 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, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

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

- Administrador:  
<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *website*, clicar em “FII XP MALLS”, em seguida em “Documentos, e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

- **Coordenador Líder:**  
[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII XP Malls – Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)
- **CVM:**  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha do “Prospecto Definitivo”, a opção de download do documento no campo “Ações”)
- **B3:**  
[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) Link para acesso ao Prospecto Definitivo: [http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/) (neste website, clicar em “XP MALLS FDO INV IMOB FII”; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Informações Relevantes”, categoria “Oferta Pública de Distribuição de Cotas” e, por fim, clicar em “Prospecto Definitivo”, em sua versão mais recente disponibilizada).
- **Gestor:**  
<http://www.xpasset.com.br/xpmalls/> (neste site, no item “Governança”, clicar em “Emissões de Cotas”, em seguida clicar em “Prospecto Definitivo 3ª Emissão”).

#### **DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- **CVM:**  
[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha do respectivo “Informe Mensal” e do respectivo “Informe Trimestral”, a opção de download do documento no campo “Ações”)
- **Administrador:**  
<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, (neste website, clicar em “FII XP MALLS”, em seguida em “Documentos, e, então, clicar no respectivo “Informe Mensal” e no respectivo “Informe Trimestral”)

## 5. SUMÁRIO DO FUNDO

**ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

As características gerais do Fundo, como as características das Cotas, sua forma de constituição e funcionamento, sua política de investimento, obrigações do Administrador e do Gestor, taxas, despesas e encargos aplicáveis, tratamento tributário, dentre outras, podem ser encontradas no Regulamento, constante do Anexo I a este Prospecto.

### Estratégia do Gestor e Pilares Estratégicos

Investir em shopping centers no Brasil, inseridos em cidades com mais de 250 mil habitantes, que tenham ABL (Área Bruta Locável) superior a 15.000 m<sup>2</sup>, que possuam dados demográficos (potencial de consumo, número de habitantes e renda per capita) em suas respectivas áreas de influência compatíveis com a ABL instalada da região e cujo administrador tenha escala e barganha comercial, e idealmente que seja também sócio do empreendimento. Acreditamos que a uma boa governança, gestão eficiente, qualidade e alinhamento de longo prazo do sócio administrador são chaves na performance dos ativos. Em relação a tais pontos, adotamos as seguintes estratégias:

**Governança:** (i) sócios com elevado nível de governança corporativa; (ii) transparência de informações / *compliance*; (iii) acordos de acionistas resguardando os direitos do XP Malls, ainda que este possa ser minoritário (cláusulas de proteção, como direito de preferência e *tag along*).

**Gestão Eficiente:** (i) sociedade com grandes *players* da indústria e atuação nacional; (ii) escala: estrutura de custos e, principalmente, barganha comercial; (iii) grande preocupação na manutenção / revitalização dos ativos.

**Alinhamento de longo prazo:** (i) aquisição de participações minoritárias nos ativos, ou seja, sócio enxerga *upsides* e acredita nos ativos; (ii) liquidez das participações, visando futura reciclagem de portfólio e ganho de capital; (iii) relacionamento de longo prazo com os sócios.

### Tese de Investimento



Fonte: XP Vista Asset Management

### Emissões anteriores de Cotas do Fundo

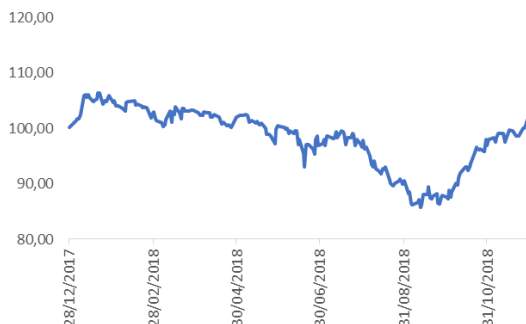
Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou (i) a primeira emissão de Cotas, encerrada em 27 de dezembro de 2017, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 2.544.183 (dois milhões e quinhentas e quarenta e quatro mil e cento e oitenta e três) Cotas, por 5.111 (cinco mil e cento e onze) investidores, atingindo o montante total de R\$254.418.300,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos e dezoito mil e trezentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas; e (ii) a segunda emissão de Cotas, encerrada em 19 de outubro de 2018, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 5.103.199 (cinco milhões e cento e três mil e cento e noventa e nove) de Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$88,18 (oitenta e oito reais e dezoito centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 2.440.771 (dois milhões quatrocentos e quarenta mil setecentos e setenta e uma) Cotas, atingindo o montante total de R\$215.227.186,78 (duzentos e quinze milhões e duzentos e vinte e sete mil reais e setenta e oito centavos), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Visando dar transparência aos cotistas, o Gestor disponibilizou, após a primeira emissão de Cotas, um site para o Fundo (<http://www.xpasset.com.br/xpmalls/>), onde são encontradas todas as informações do Fundo, como suas principais características, portfólio atual de Imóveis, rendimento histórico das cotas, divulgação de Comunicados a Mercado e Fatos Relevantes, cotações históricas, entre outras informações.

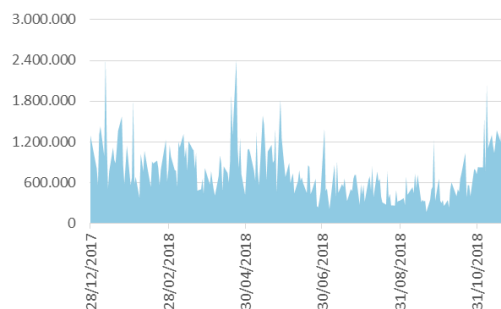
## Histórico do Fundo desde o IPO

Desde o IPO, houve a valorização das Cotas, cujo preço de emissão foi de R\$ 100,00. Além disso, o volume médio diário de negociação foi superior a R\$ 798 mil, sendo superior a R\$ 1,4 milhão no mês de novembro de 2018. O Fundo foi o fundo de investimento imobiliário de shopping centers listado na B3 com maior n° de aquisições realizadas nos últimos 12 meses (7 ativos adquiridos).

Valor da Cota na B3 (XPML11)<sup>1</sup>



Volume Diário Negociado (R\$)<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Fontes: Bloomberg, B3. Considera dados desde o 1º dia de negociação da cota XPML11 na B3 (28/12/17) até o dia 30/11/18.

## Histórico de Aquisições do Fundo

### Primeira Emissão de Cotas

O Fundo realizou a alocação do capital da sua primeira oferta de distribuição pública de cotas de sua emissão, ocorrida em dezembro de 2017, em menos de três meses, com a aquisição dos três empreendimentos descritos a seguir.

### Aquisição do Caxias Shopping

No dia 28 de dezembro de 2017, o Fundo celebrou Compromisso de Compra e Venda de Fração Ideal de Bem Imóvel, de Cessão de Obrigações e Outras Avenças para aquisição de 35,0% do imóvel no qual foi construído o Caxias Shopping, localizado na Rodovia Washington Luiz nº 2.895, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro. A aquisição se deu por meio: (i) da venda, pela Tissiano, subsidiária integral da Aliance, de 24% do Caxias Shopping, bem como (ii) da venda, por seus respectivos cotistas, das cotas representativas de 100% da CAX100, proprietária de 11% do Caxias Shopping. Posteriormente, no dia 2 de fevereiro de 2018, o Fundo dissolveu a CAX100, na forma no artigo 1.033, II, do Código Civil, com a sua consequente liquidação e extinção, passando a deter a participação imobiliária direta de 35% no Caxias Shopping. O valor total da aquisição foi de R\$72.577.363,53, pago em parcelas nos dias 28 de dezembro de 2017, 4 de janeiro de 2018 e 28 de fevereiro de 2019. Adicionalmente, a aquisição prevê um *earn-out* que será apurado a partir do resultado operacional líquido do shopping no ano de 2018 e pago em fevereiro de 2019. As parcelas devidas nos dias 28 de dezembro de 2017 e 4 de janeiro de 2018 foram devidamente pagas, permanecendo pendente apenas a última parcela, correspondente à fração ideal de 1,35% do Caxias Shopping, no valor de R\$2.000.000,00, a ser atualizado pela variação do CDI desde o dia 28 de dezembro de 2017 até a data do seu efetivo pagamento, qual seja, 28 de fevereiro de 2019. Dessa forma, o Fundo tem a posse da referida fração ideal de 1,35% do Caxias Shopping, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o último pagamento em questão. Para mais informações acerca do Caxias Shopping, veja a seção “5. Portfólio do Fundo – Caxias Shopping”, na página 33 deste Prospecto.

### Aquisição do Parque Shopping Belém

No dia 15 de março de 2018, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Ações com a CCP, para aquisição de 25,0% de ações representativas do capital social da Norte Belém, única sociedade proprietária dos imóveis nos quais foi construído o Parque Shopping Belém. O valor total da aquisição foi de R\$57.600.000,00, pago em duas parcelas, da seguinte forma: (i) R\$35.000.000,00, pago na data de assinatura do compromisso de compra e venda em questão; e (ii) R\$22.600.000,00, pago na data do fechamento, em 15 de maio de 2018. Ambas as parcelas foram pagas com atualização pelo CDI, desde 02 de fevereiro de 2018 até a data do efetivo pagamento de cada parcela. Posteriormente, a Norte Belém reduziu seu capital transferindo a propriedade de 25,0% da fração ideal do Parque Shopping Belém diretamente para o Fundo, a qual ainda não foi registrada perante o respectivo Registro de Imóveis. Para mais informações acerca do Parque Shopping Belém, veja a seção “5. Portfólio do Fundo – Parque Shopping Belém”, na página 34 deste Prospecto.



### **Aquisição do Shopping Cidade São Paulo**

No dia 15 de março de 2018, o Fundo celebrou Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos com a Micônia e, ainda, com a interveniência da CCP, para aquisição de 8,0% da fração ideal do imóvel no qual foi construído o Shopping Cidade São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$62.400.000,00, pago em duas parcelas, da seguinte forma: (i) R\$32.400.000,00, pago em 14 de maio de 2018; e (ii) R\$30.000.000,00, pago na data do fechamento, em 18 de dezembro de 2018. Ambas as parcelas foram pagas com atualização pelo CDI, desde 02 de fevereiro de 2018 até a data do efetivo pagamento de cada parcela.

Dessa forma, o Fundo possui a referida fração ideal de 8,0% do Shopping Cidade São Paulo, a qual ainda não foi registrada perante o respectivo Registro de Imóveis. Para mais informações acerca do Shopping Cidade São Paulo, veja a seção “5. Portfólio do Fundo – Shopping Cidade São Paulo”, na página 35 deste Prospecto.

### **Segunda Emissão de Cotas**

O Fundo realizou a alocação do capital da sua segunda oferta de distribuição pública de cotas de sua emissão, encerrada em 19 de outubro de 2018, em menos de uma semana, com a aquisição dos quatro empreendimentos descritos a seguir.

### **Aquisição do Shopping Cidade Jardim**

No dia 19 de outubro de 2018, o Fundo celebrou “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” com a JHSF Malls e, ainda, com a interveniência da JHSF Participações e da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, para aquisição de 16,99% do imóvel no qual foi construído o Shopping Cidade Jardim, localizado na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$245.158.394,30, pago em 157 parcelas, da seguinte forma: (i) R\$53.848.394,30, pago em 19 de outubro de 2018; e (ii) R\$191.310.000,00, a ser pago em 156 parcelas mensais e consecutivas até a data de vencimento, sendo a primeira parcela devida em 12 de novembro de 2020 (inclusive) e a última parcela em 13 de outubro de 2033 (inclusive). As 156 parcelas mensais e consecutivas deverão ser pagas com atualização pela variação do IPCA, calculado na forma prevista no respectivo compromisso de venda e compra. Dessa forma, o Fundo tem a posse da referida fração ideal de 16,99% do Shopping Cidade Jardim, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o último pagamento em questão. Para mais informações acerca do Shopping Cidade Jardim, veja a seção “5. Portfólio do Fundo – Shopping Cidade Jardim”, na página 36 deste Prospecto.

### **Aquisição do Catarina Fashion Outlet**

No dia 19 de outubro de 2018, o Fundo celebrou “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” com a JHSF Malls e, ainda, com a interveniência da JHSF Participações e da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, para aquisição de 32% do imóvel no qual foi construído o Catarina Fashion Outlet, localizado na Rodovia Castelo Branco, s/n, Km 60, na Cidade de São Roque, Estado de São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$139.265.901,00, pago em 158 parcelas, da seguinte forma: (i) R\$10.047.535,00, pago em 2 de maio de 2018; (ii) R\$20.528.366,00, pago em 19 de outubro de 2018; e (iii) R\$108.690.000,00, a ser pago em 156 parcelas mensais e consecutivas até a data de vencimento, sendo a primeira parcela devida em 12 de novembro de 2020 (inclusive) e a última parcela em 13 de outubro de 2033 (inclusive). As 156 parcelas mensais e consecutivas deverão ser pagas com atualização pela variação do IPCA, calculado na forma prevista no respectivo compromisso de venda e compra. Dessa forma, o Fundo tem a posse da referida fração ideal de 32% do Catarina Fashion Outlet, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o último pagamento em questão. Para mais informações acerca do Catarina Fashion Outlet, veja a seção “5. Portfólio do Fundo – Catarina Fashion Outlet”, na página 38 deste Prospecto.

### **Aquisição do Shopping Bela Vista**

No dia 19 de outubro de 2018, o Fundo celebrou “Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças” com a JHSF Malls e, ainda, com a interveniência da Shopping Bela Vista S.A., JHSF Participações e da Bela Vista Administradora de Condomínios e Shopping Centers S.A., para aquisição de 114.190.735 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal, de emissão da Shopping Bela Vista S.A., representativas de 49% do seu capital social total e votante e, indiretamente, de 24,99% do Shopping Bela Vista. O valor total da aquisição foi de R\$133.738.640,00, pago à vista, em 19 de outubro de 2018. Dessa forma, o Fundo detém a propriedade das ações de emissão da Shopping Bela Vista S.A. adquiridas e, indiretamente, de 24,99% do Shopping Bela Vista. Para mais informações acerca do Shopping Bela Vista, veja a seção “5. Portfólio do Fundo – Shopping Bela Vista”, na página 39 deste Prospecto.

### **Aquisição do Shopping Ponta Negra**

No dia 19 de outubro de 2018, o Fundo celebrou “Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças” com a JHSF Malls e, ainda, com a interveniência da Shopping Ponta Negra S.A. e da JHSF Participações, para aquisição de 96.748.102 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal, de emissão da Shopping

Ponta Negra S.A., representativas de 49,99% do seu capital social total e votante e, indiretamente, de 39,99% do Shopping Ponta Negra. O valor total da aquisição foi de R\$121.064.972,69, pago da seguinte forma: (i) R\$9.952.465,00, pago em 2 de maio de 2018; (ii) R\$7.111.786,18, pago em 19 de outubro de 2018; e (iii) R\$104.000.721,21, a ser pago em até 02 (dois) anos, sendo este valor ajustado nos termos do respectivo contrato de compra e venda. As parcelas devidas nos dias 2 de maio de 2018 e 19 de outubro de 2018 foram devidamente pagas, permanecendo pendente o valor de R\$104.000.721,21, o qual será pago com os recursos oriundos da presente Oferta. Para mais informações acerca do Shopping Ponta Negra, veja a seção “5. Portfólio do Fundo – Shopping Ponta Negra”, na página 40 deste Prospecto.

### Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30/11/2018)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/11/2018)	Valor Patrimonial das Cotas (30/11/2018)
4.984.954	R\$ 519.579.063,44	R\$ 104,23

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão <sup>(*)</sup> (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão <sup>(*)</sup> (R\$)
1	2.400.000	7.384.954	759.579.063,44	102,85
2	3.750.000	8.734.954	894.579.063,44	102,41
3	4.500.000	9.484.954	969.579.063,44	102,22

<sup>(\*)</sup>Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de novembro de 2018, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta e do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de novembro de 2018, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO.**

### Histórico de Cotação das Cotas

Segue abaixo o histórico de negociação das Cotas nos períodos indicados a seguir:

*Últimos trimestres*

Mês	Cotação Mínima	Cotação Média	Cotação Máxima	Volume Financeiro médio diário (R\$)
Dezembro/2017 <sup>1</sup>	100,16	100,16	100,16	1.297.978
Março/18	100,21	103,53	106,30	933.625
Junho/18	92,99	100,07	102,84	849.067
Setembro/18	85,75	92,73	99,48	512.942

<sup>1</sup>Cotação referente ao período de 28 de dezembro de 2017 a 31 de dezembro de 2017.

*Últimos seis meses*

Mês	Cotação Mínima	Cotação Média	Cotação Máxima	Volume Financeiro médio diário (R\$)
Junho/18	92,99	97,90	100,32	590.427
Julho/18	96,55	98,13	99,48	577.559
Agosto/18	89,53	92,29	97,74	478.799
Setembro/18	85,75	87,29	89,40	482.852
Outubro/18	87,15	92,64	98,00	530.387
Novembro/18	97,52	99,09	101,75	1.429.638

## Políticas do Fundo

**Política de Investimento:** 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. O Fundo poderá adquirir os 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. **Mais informações sobre a política de investimento do Fundo podem ser encontradas no seu regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.**

**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 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. **Mais informações sobre a política de distribuição de resultados do Fundo podem ser encontradas no seu regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.**

**Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo:** O Administrador publicará as informações especificadas no Capítulo XIX de seu Regulamento, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores, qual seja, <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento. Tais informações 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. **Mais informações sobre a política de divulgação de informações relativas ao Fundo podem ser encontradas no seu regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.**

**Política de Votos em Assembleias Gerais dos Imóveis:** O Gestor deverá votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: [https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20\(Proxy%20Vote\)\\_PRO\\_XPV\\_001\\_v1.pdf](https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.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 OBRIGATORIAS 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.**

## Portfólio do Fundo

### Caxias Shopping



Na data deste Prospecto, o Fundo detém 35,0% da fração ideal do imóvel sobre o qual está construído o Caxias Shopping, objeto da matrícula nº 22.284 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1º e 3º distritos) da Comarca de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, sendo certo que a propriedade efetiva de 1,35% da referida fração ideal será transferida após o pagamento da última parcela avençada na compra, em 28 de fevereiro de 2019. Os outros 65,0% são detidos pela Tissiano, uma sociedade controlada pela Aliansce, sendo certo que 59,0% da referida participação detida pela Aliansce no Caxias Shopping está atualmente alienada fiduciariamente em favor do Banco Bradesco S.A. Para mais informações acerca da aquisição do Caxias Shopping, veja a seção “5. Histórico de Aquisições – aquisição do Caxias Shopping”, na página 30 deste Prospecto.

O Caxias Shopping, inaugurado em outubro de 2008, é localizado na Rodovia Washington Luiz nº 2.895, na cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, que liga o Rio de Janeiro à região serrana, à Dutra, à Avenida Brasil, à Linha Vermelha e à Linha Amarela. De acordo com dados do IBOPE Inteligência, sua abrangência ultrapassa os limites de Duque de Caxias e atinge cerca de 1,5 milhão de habitantes de municípios vizinhos e bairros do Rio de Janeiro, tendo perfil de consumidor das classes B/C. O Caxias Shopping está avaliado em R\$225.000.000,00, conforme laudo de avaliação elaborado pela Cushman&Wakefield com a data base de 31 de dezembro de 2017.

Atualmente, o Caxias Shopping possui ABL de 25.629 m<sup>2</sup>, com 131 lojas, entre as quais destacam-se C&A, C&C, Casas Bahia, Magic Games, Ponto Frio, Renner, Riachuelo e um moderno cinema com seis salas. O Gestor estima, ainda, um potencial de expansão de 11.917 m<sup>2</sup> de ABL. Estima-se que mais de 500 mil pessoas visitem o *shopping center* todos os meses. Houve a inauguração do Poupatempo em dezembro de 2018, que traz consigo elevado fluxo diário de pessoas. A taxa de ocupação média do Caxias Shopping nos últimos cinco anos é de 97,7% e a inadimplência média do mesmo período é de 3,2%.

O Fundo e a Tissiano celebraram, em 4 de janeiro de 2018, a Convenção de Condomínio do Caxias Shopping, bem como celebraram, na mesma data, o Instrumento Particular de Constituição do Consórcio Caxias Shopping, para a exploração do empreendimento. Os referidos instrumentos regulam os direitos econômicos e políticos de cada uma das partes sobre o empreendimento, conforme as principais disposições descritas abaixo e nas seções “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém, Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade São Paulo e Shopping Cidade Jardim” e “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo” na página 41 deste Prospecto.

Direito de venda conjunta (tag along): sujeito às disposições da Convenção de Condomínio do Caxias Shopping, caso (i) nos primeiros dois anos de vigência da referida convenção, a Tissiano tenha a intenção de transferir fração ideal do Caxias Shopping a qualquer terceiro que resultará na redução da participação da Tissiano no Caxias Shopping para menos que 50,01% das frações ideais do Caxias Shopping, (ii) a qualquer tempo, a Tissiano tenha a intenção de transferir fração ideal do Caxias Shopping a qualquer terceiro que resultará na redução da participação da Tissiano no Caxias Shopping para menos que 35% das frações ideais do Caxias Shopping ou (iii) após os primeiros dois anos de vigência da Convenção de Condomínio do Caxias Shopping, a Tissiano tenha a intenção de transferir fração ideal do Caxias Shopping a qualquer terceiro que resultará na redução da participação da Tissiano no Caxias Shopping para menos que 50,01% e mais que 35% das frações ideais do Caxias Shopping, o Fundo terá o direito de exigir, como condição para a transferência, que a participação do Fundo no Caxias Shopping também seja objeto dessa transferência por idênticos preço, termos e condições.

O Caxias Shopping é administrado pela Aliansce, sendo certo que também foram contratadas outras sociedades do mesmo grupo econômico que a Aliansce para prestar os serviços de assessoria comercial, de intermediação na locação de espaços para fins promocionais e/ou publicitários, operação (*back office*) e locação não residencial das áreas de estacionamento do Caxias Shopping. O Caxias Shopping conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do *shopping center*.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Caxias Shopping que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

### Parque Shopping Belém



Na data deste Prospecto, o Fundo detém 25,0% da fração ideal imóvel do Parque Shopping Belém, objeto das matrículas nº 66.453, 66.454 e 66.455 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, Estado do Pará, sendo certo que a propriedade efetiva da referida fração ideal foi transferida ao Fundo após o pagamento da última parcela avençada na compra, realizada em 15 de maio de 2018 e que tal transferência está em fase de formalização no competente Ofício de Registro de Imóveis. Os outros 75,0% das ações de emissão da Norte Belém são detidos pela Aliansce. Para mais informações acerca da aquisição do Parque Shopping Belém, veja a seção “5. Histórico de Aquisições – Parque Shopping Belém”, na página 30 deste Prospecto.

O Parque Shopping Belém, inaugurado em abril de 2012, integra complexo multi-uso, com 2 torres comerciais interligadas ao shopping e é localizado na Rodovia Augusto Montenegro, 4300, Parque Verde, Belém do Pará, principal área de desenvolvimento da cidade. O Parque Shopping Belém está avaliado em R\$233.052.000,00, conforme laudo de avaliação elaborado pela NAI Brazil com a data base de 01 de janeiro de 2018. Atualmente, o Parque Shopping Belém possui uma ABL de 34.246 m<sup>2</sup>, com 133 lojas, entre as quais destacam-se C&A, Centauro, Iplace, Le Biscuit, Lojas Americanas, Marisa, Renner, Ri Happy, Riachuelo, IPOG, Selfit e um Cinépolis com sete salas. O Gestor estima, ainda, um potencial de expansão de 19.174 m<sup>2</sup> de ABL. Estima-se que mais de 550 mil clientes visitem o *shopping center* todos os meses, com perfil de consumidores das classes B/C. A taxa de ocupação média do Parque Shopping Belém nos últimos cinco anos é de 96,0% e a inadimplência média do mesmo período é de 2,7. Houve a inauguração de estação de BRT na frente do shopping no 2º semestre de 2018, bem como IPOG, UNAMA e Selfit.

O Fundo e a Norte Belém, com a interveniência da Aliansce, celebraram, em 29 de março de 2018, a Convenção de Condomínio do Parque Shopping Belém, bem como celebraram, na mesma data, o Instrumento Particular de Constituição do Consórcio Parque Shopping Belém, para exploração do empreendimento. Os referidos instrumentos regulam os direitos econômicos e políticos de cada uma das partes sobre o empreendimento, conforme as principais disposições descritas abaixo e nas seções “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém, Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade São Paulo e Shopping Cidade Jardim” e “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo” da página 41 deste Prospecto:

Direito de venda conjunta (tag along): sujeito às disposições da Convenção de Condomínio do Parque Shopping Belém, caso, a qualquer tempo, a Norte Belém tenha a intenção de transferir fração ideal do Parque Shopping Belém a qualquer terceiro, resultando na redução da participação da Norte Belém no Parque Shopping Belém para menos que 33,33% das frações ideais do Parque Shopping Belém, o Fundo terá o direito de exigir, como condição para a transferência, que a participação do Fundo no Parque Shopping Belém também seja objeto dessa transferência por idênticos preço, termos e condições.

O Parque Shopping Belém é administrado pela Aliansce Services – Serviços Administrativos em Geral Ltda., sociedade do grupo econômico da Aliansce, sendo certo que também foram contratadas outras sociedades do mesmo grupo econômico que a Aliansce para prestar os serviços de assessoria comercial, de intermediação na locação de espaços para fins promocionais e/ou publicitários, operação (*back office*) e locação não residencial das áreas de estacionamento do Parque Shopping Belém.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Parque Shopping Belém que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

O Parque Shopping Belém conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do *shopping center*.

### *Shopping Cidade São Paulo*



Na data deste Prospecto, o Fundo detém 8,0% da fração ideal do imóvel sobre o qual está construído o Shopping Cidade São Paulo, objeto da matrícula nº 176.160 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo certo que a propriedade efetiva da referida fração ideal foi transferida ao Fundo após o pagamento da última parcela avançada no compromisso de compra e venda, em 18 de dezembro de 2018 e que tal transferência está em fase de formalização no competente Ofício de Registro de Imóveis. Os outros 92,0% do imóvel em questão são detidos pela Micônia, uma sociedade controlada 100% pela CCP. Para mais informações acerca da aquisição do Shopping Cidade São Paulo, veja a seção “5. Histórico de Aquisições – Aquisição do Shopping Cidade São Paulo”, na página 31 deste Prospecto.

O Shopping Cidade São Paulo, inaugurado em abril de 2015, é localizado na Avenida Paulista, n.º 1.230, no 17º Subdistrito, Bela Vista, São Paulo, centro financeiro e uma das regiões mais valorizadas de São Paulo. O empreendimento possui uma planejada infraestrutura de um complexo multi-uso, com torre comercial alugada para o Banco do Brasil sobre o shopping, incluindo uma área verde de livre acesso ao público, sendo que o projeto possui certificação LEED Gold. O Shopping Cidade São Paulo está avaliado em R\$794.461.000,00, conforme laudo de avaliação elaborado pela NAI Brazil com a data base de 01 de janeiro de 2018.



Atualmente, o Shopping Cidade São Paulo possui uma ABL de 16.637 m<sup>2</sup>, com 149 lojas, entre as quais se destacam Outback, Madero, Almanara, Animale, Le Lis Blanc, Kalunga, Fast Shop e seis salas de cinema Cinemark. Além disso, o *shopping center* possui moderna plataforma de vendas online desenvolvida pela CCP, a “On Stores”, onde é possível adquirir produtos de quaisquer lojas do empreendimento e coletá-los nas próprias lojas, gerando uma facilidade adicional à experiência do consumidor. Estima-se que mais de 800 mil clientes visitem o *shopping center* todos os meses, sendo o perfil de consumidor das classes A/B. A taxa de ocupação média do Shopping Cidade São Paulo desde sua inauguração em 2015 é de 97,7% e a inadimplência média do mesmo período é de 1,2%.

O Fundo e a Micônia, com a interveniência da CCP Administração de Propriedades Ltda., celebraram, em 15 de março de 2018, a Convenção de Condomínio do Shopping Cidade São Paulo, que regula os direitos econômicos e políticos de cada uma das partes sobre o empreendimento, conforme as principais disposições descritas abaixo e nas seções “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém, Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade São Paulo e Shopping Cidade Jardim” e “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo” da página 41 deste Prospecto:

Direito de venda conjunta (*tag along*): sujeito às disposições da Convenção de Condomínio do Shopping Cidade São Paulo, na hipótese de (i) transferência direta pela Micônia de fração ideal que resulte em fração ideal inferior a 25% no Shopping Cidade São Paulo; (ii) transferência direta de controle da CCP na Micônia; (iii) transferência direta de fração ideal, que resulte em fração ideal inferior a 50% e implique na substituição da administradora do Shopping Cidade São Paulo, por empresa não controlada pela CCP, ou na transferência do controle da administradora, o Fundo terá a faculdade de, ao invés de exercer o direito de preferência previsto acima, exigir que a totalidade de sua fração ideal no Shopping Cidade São Paulo também seja objeto da transferência ao potencial adquirente por idênticos preço, termos e condições.

Direito de obrigar a venda conjunta (*drag along*): caso a Micônia obtenha de um terceiro interessado uma proposta firme, irrevogável e irretroatável para adquirir a totalidade de sua fração ideal do Shopping Cidade São Paulo, então a Micônia terá o direito de exigir que o Fundo venda a tal terceiro interessado a totalidade de sua fração ideal, juntamente com a fração ideal da Micônia, por idênticos preço, termos e condições, desde que o preço de venda da fração ideal resulte em um retorno para o Fundo igual ou superior ao IPCA, acrescido de taxa de 7,0% ao ano, calculado por meio da Taxa Interna de Retorno (TIR) considerando o fluxo de caixa mensal da operação, conforme cálculo estabelecido na Convenção de Condomínio.

O Shopping Cidade São Paulo é administrado pela CCP Administração de Propriedade Ltda., sociedade do grupo econômico da CCP, sendo certo que também foram contratadas outras sociedades do mesmo grupo econômico que a CCP para prestar os serviços de comercialização de lojas, operação (*back office*) e locação não residencial das áreas de estacionamento do Shopping Cidade São Paulo.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Shopping Cidade São Paulo que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

O Shopping Cidade São Paulo conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do *shopping center*.

### *Shopping Cidade Jardim*



Na data deste Prospecto, o Fundo detém 16,99% da fração ideal do imóvel no qual o Shopping Cidade Jardim está construído, objeto da matrícula nº 192.595, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo. Na data deste Prospecto, a JHSF Malls possui 50,01% de participação no Shopping Cidade Jardim e o outro condômino possui 33,0% de participação.

O Shopping Cidade Jardim e/ou a fração ideal de propriedade do Fundo contam, atualmente, com os seguintes ônus: (i) área verde que totaliza a área de 5.014,14m<sup>2</sup>; (ii) servidão perpétua e gratuita de passagem para fins de implementação de linha de distribuição ou rede subterrânea (caixas de passagem e dutos) sobre faixa de

terreno com área superficial de 663,44m<sup>2</sup> e perímetro de 1.106m; (iii) alienação fiduciária sobre a fração ideal do imóvel de propriedade do Fundo, constituída em benefício da Ápice Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), para viabilizar a securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra da fração ideal do Shopping Cidade Jardim pelo Fundo; (iv) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração comercial do Shopping Cidade Jardim, correspondentes à fração ideal de propriedade do Fundo, constituída em benefício da Securitizadora, para viabilizar a securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra da fração ideal do Shopping Cidade Jardim pelo Fundo; e (v) direitos em favor do Condomínio Parque Cidade Jardim de que trata a convecção de condomínio do Shopping Cidade Jardim.

O Shopping Cidade Jardim, formado por um complexo multi-uso, com 3 torres comerciais e 10 residenciais, foi inaugurado em maio de 2008, está localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e é focado no público de alta renda (AAA), sendo referência de luxo e experiência de consumo na cidade de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2017, o Shopping Cidade Jardim possuía 37.671 m<sup>2</sup> de ABL total, com potencial de expansão de 31 mil m<sup>2</sup> de ABL e um estacionamento com 1.388 vagas, recebendo um fluxo médio mensal estimado de 308 mil visitantes.

Atualmente, o Shopping Cidade Jardim possui 166 lojas e é o único do país a contar com a exclusividade de marcas internacionais de luxo como Dior, Ralph Lauren *flagshop*, Pucci, Rene Caovilla, Brunelo Cucinelli e Giorgio Armani, além de ser o *shopping center* que abriga a única “Global Store” da Louis Vuitton no Brasil. Também destacam-se Academia Reebok, Zara, Zara Home, Gucci, Prada, Hermès, os restaurantes SAL, Adegas Santiago, Due Cuochi, Braz Trattoria, Makoto e Kouzina, bem como um Cinemark com sete salas. A Escola Avenues será inaugurada em janeiro de 2019. Estima-se que mais de 250 mil clientes visitem o *shopping center* todos os meses. A taxa de ocupação média do Shopping Cidade Jardim nos últimos cinco anos é de 97,8% e a inadimplência média do mesmo período de 4,2%.

Em 19 de outubro de 2018, o Fundo aderiu à Convenção de Condomínio do Shopping Cidade Jardim celebrada entre a JHSF Malls e o outro condômino do Shopping Cidade Jardim, a qual regula os direitos econômicos e políticos dos condôminos do Shopping Cidade Jardim, conforme as principais disposições descritas abaixo e na seção “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém, Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade São Paulo e Shopping Cidade Jardim” da página 41 deste Prospecto:

Direito de voto (apenas JHSF e o Fundo): determinadas matérias de deliberação dependem da maioria absoluta da participação no Shopping Cidade Jardim, ou seja, podem ser aprovadas apenas pela JHSF Malls e pelo Fundo, tais como: (i) aprovar e assinar os contratos de locação de lojas, espaços e áreas comuns; (ii) aprovar a realização de obras e o aporte de subsídios para viabilizar o ingresso de lojistas interessados em se estabelecer no *shopping center*, até o limite de R\$500.000,00 por loja de uso comercial; (iii) aprovar balanços, prestações de contas e contratação de pessoa física ou jurídica encarregada de realizar a auditoria; (iv) administrar, cobrar e transacionar os débitos de condôminos e lojistas, podendo para tanto, parcelar o seu pagamento e perdoar a aplicação de multa, juros, correção e penalidades, bem como autorizar a propositura das medidas judiciais necessárias, impedida qualquer concessão de desconto do principal; e (v) alteração do projeto do *shopping center* ou a realização de construções, expansões, reformas ou revitalizações, desde que resultem em alteração de até 10% da ABL.

Direito de voto (todas as condôminas): determinadas matérias de deliberação dependem de pelo menos 68% da participação no Shopping Cidade Jardim, ou seja, precisam ser aprovadas por todas as condôminas, tais como: (i) orçamento anual do Shopping Cidade Jardim; (ii) assinatura de contratos fora do curso normal dos negócios relativos ao Empreendimento ou ao Condomínio; (iii) realização de obras ou concessão de subsídios para viabilizar o ingresso de qualquer lojista acima do limite estabelecido no parágrafo acima; (iv) alteração substancial do mix do empreendimento como um todo, de forma a descaracterizar sua área de atuação; e (v) hipotecar ou instituir quaisquer ônus ou gravames de natureza real sobre as respectivas frações ideais do empreendimento.

Adicionalmente à adesão à Convenção de Condomínio do Shopping Cidade Jardim, o Fundo celebrou, em 19 de outubro de 2018, nova Convenção de Condomínio do Shopping Cidade Jardim com a JHSF Malls, com a interveniência anuência da JHSF Participações, com o objetivo de estipular regras aplicáveis a seu relacionamento como coproprietárias do imóvel, em adição àquelas dispostas na Convenção de Condomínio do Shopping Cidade Jardim original, dentre elas regras de voto conjunto nas assembleias do Condomínio Civil, conforme as principais disposições descritas abaixo e na seção “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim” na página 41 deste Prospecto:

Direito de Voto o exercício do direito de voto pela JHSF Malls e pelo Fundo no âmbito do Condomínio Civil enquanto vigente deverá ser realizado em bloco entre a JHSF Malls e o Fundo, de forma que os seus votos nas assembleias do Condomínio Civil sejam sempre uniformes. Reunião Prévia e Matérias de Quórum Qualificado Shopping Cidade Jardim: o exercício do direito de voto pela JHSF Malls e pelo Fundo em assembleia geral do Condomínio Civil sobre quaisquer das matérias listadas na nova Convenção de Condomínio como matérias de quórum qualificado dependerá de aprovação prévia de ambas em Reunião Prévia, tais como, dentre outras: (i) desmembramento, desdobro, remembramento, unificação ou fusão envolvendo o imóvel; (ii) alienação do imóvel, ou alteração da destinação do imóvel; (iii) extinção, sob qualquer forma, do Condomínio e/ou do Condomínio Civil; (iv) distribuição de receitas, remuneração, frutos e/ou rendimentos a qualquer título, decorrentes do imóvel ou do Shopping Cidade Jardim, de forma desproporcional às frações ideais detidas pelos proprietários, salvo se tiver ocorrido diluição, hipótese em que a distribuição será na nova proporção; (v) aprovação ou alteração do orçamento anual do Shopping Cidade Jardim, sendo certo que, em caso de impasse

sobre a aprovação do orçamento anual ordinário e/ou de CAPEX previsto em tal orçamento anual, os condôminos deverão votar para que seja aprovado o orçamento anual do ano anterior atualizado pelo IPCA; (vi) alteração da Convenção de Condomínio original; e (vii) destituição da atual administradora do Shopping Cidade Jardim e escolha da respectiva substituta.

O Shopping Cidade Jardim é administrado por sociedade do grupo econômico da JHSF Participações, sendo certo que também foram contratadas outras sociedades do grupo econômico da JHSF Participações para prestar, dentre outros, os serviços de infraestrutura e telecomunicações. Adicionalmente, foi celebrado contrato de locação não residencial das áreas de estacionamento do Shopping Cidade Jardim com outra sociedade do grupo econômico da JHSF Participações. O Shopping Cidade Jardim conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do *shopping center*.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Shopping Cidade Jardim que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

### *Catarina Fashion Outlet*



Na data deste Prospecto, o Fundo detém 32% da fração ideal do imóvel no qual o Catarina Fashion Outlet está construído, objeto da matrícula nº 39.102, do Registro de Imóveis de São Roque, Estado de São Paulo. Na data deste Prospecto, a JHSF Malls detém integralmente fração ideal remanescente de 68% do Catarina Fashion Outlet, sendo certo que a JHSF Malls adquiriu este ativo por meio da incorporação societária da Vila Catarina Shopping S.A.

O Catarina Fashion Outlet e/ou a fração ideal de propriedade do Fundo contam, atualmente, com os seguintes ônus: (i) área verde que totaliza a área de 217,267560 hectares; (ii) alienação fiduciária sobre a fração ideal do imóvel de propriedade do Fundo, constituída em benefício da Securitizadora, para viabilizar a securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra da fração ideal do Shopping Cidade Jardim pelo Fundo; e (iii) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração comercial do Catarina Fashion Outlet, correspondentes à fração ideal de propriedade do Fundo, constituída em benefício da Securitizadora, para viabilizar a securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra da fração ideal do Shopping Cidade Jardim pelo Fundo.

O Catarina Fashion Outlet foi inaugurado em outubro de 2014 e está localizado no Km 60 da Rodovia Castelo Branco, próximo à cidade de São Paulo, sendo tal localização premium, uma vez que a Rodovia Castelo Branco recebe fluxo diário de 56 mil veículos e por não haver concorrentes em seu entorno. Em 2017, o Catarina Fashion Outlet registrou um fluxo médio diário de 26,5 mil veículos de passeio. Em 31 de dezembro de 2017, o Catarina Fashion Outlet possuía 24.006 m<sup>2</sup> de ABL total e um estacionamento com 1.344 vagas, recebendo um fluxo médio mensal estimado de 184 mil visitantes das classes A/B. Há potencial de expansão de 40 mil m<sup>2</sup> de ABL e alta demanda de lojistas. Em 16 de agosto de 2018 foi inaugurada nova expansão do Catarina Fashion Outlet, com adição de 5,5 mil metros quadrados de ABL e 29 novas lojas, entre elas Gucci, Puma, Diesel, New Balance e Tommy Hilfiger.

Atualmente, o Catarina Fashion Outlet possui um mix diferenciado com 131 lojas de marcas *premium* nacionais e internacionais no conceito “outlet”, com preços mais baixos que os encontrados nas respectivas lojas em demais praças do país, entre as quais destacam-se Adidas, Armani, Artefacto, Burberry, Carolina Herrera, Depósito Santa Fé, Dolce & Gabbana, Forever 21, Gucci, Hugo Boss, Le Lis Blanc, Michael Kors, Osklen, Montblanc e Tory Burch, sendo reconhecido como o melhor “outlet” do Brasil. A taxa média de ocupação do Catarina Fashion Outlet desde sua inauguração em 2014 é de 95,4% e a inadimplência média do mesmo período de 0,0%. O Catarina Fashion Outlet é administrado por sociedade do grupo econômico da JHSF Participações. Adicionalmente, foi celebrado contrato de locação não residencial das áreas de estacionamento do Catarina Fashion Outlet com outra sociedade do grupo econômico da JHSF Participações.

Em 19 de outubro de 2018, o Fundo celebrou com a JHSF Malls a Convenção de Condomínio do Catarina Fashion Outlet, com o objetivo de estipular regras aplicáveis a seu relacionamento como coproprietárias do imóvel do Catarina Fashion Outlet, conforme as principais disposições descritas abaixo e na seção “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim, conforme o caso” na página 41 deste Prospecto:



Matérias de Quórum Qualificado Catarina Fashion Outlet: o exercício do direito de voto pela JHSF Malls e pelo Fundo em assembleia geral do Condomínio sobre quaisquer das matérias listadas na Convenção de Condomínio como matérias de quórum qualificado dependerá de aprovação da JHSF Malls e do Fundo, em conjunto, tais como, dentre outras: (i) desmembramento, desdobro, remembramento, unificação ou fusão envolvendo o imóvel; (ii) alienação do imóvel, ou alteração da destinação do imóvel; (iii) extinção, sob qualquer forma, do Condomínio; (iv) distribuição de receitas, remuneração, frutos e/ou rendimentos a qualquer título, decorrentes do imóvel ou do Catarina Fashion Outlet, de forma desproporcional às frações ideais devedas pelos proprietários, salvo se tiver ocorrido diluição, hipótese em que a distribuição será na nova proporção; (v) aprovação ou alteração do orçamento anual do Catarina Fashion Outlet, sendo certo que, em caso de impasse sobre a aprovação do orçamento anual ordinário e/ou de CAPEX previsto em tal orçamento anual, os condôminos deverão votar para que seja aprovado o orçamento anual do ano anterior atualizado pelo IPCA; e (vi) destituição da atual administradora do Catarina Fashion Outlet e escolha da respectiva substituta.

O Catarina Fashion Outlet conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do *shopping center*.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Catarina Fashion Outlet que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

### *Shopping Bela Vista*



Na data deste Prospecto, o Fundo detém 49,00% das ações representativas do capital social do Shopping Bela Vista S.A., o que corresponde, indiretamente, a 24,99% da fração ideal do imóvel no qual o Shopping Bela Vista está construído, objeto da matrícula nº 101.355, do 3º Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia. Os outros 51,0% do Shopping Bela Vista S.A. são detidos pela JHSF Malls. Na data deste Prospecto, o Shopping Bela Vista S.A. possui 55,0% de participação no Shopping Bela Vista e o outro condômino do Shopping Bela Vista possui 45,0% de participação. No entanto, por meio da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Outras Avenças e Escritura de Aditamento, Ratificação e Consolidação da Escritura Pública de Confissão de Dívida e Outras Avenças, a Shopping Bela Vista Ltda. se obrigou a transferir a participação adicional de 4,0% do Shopping Bela Vista ao outro condômino do Shopping Bela Vista, o qual, por meio de cisão parcial, ainda não registrada na matrícula do Shopping Bela Vista, verteu seus direitos sobre o Shopping Bela Vista a outras três sociedades, de modo que o Shopping Bela Vista S.A. terá 51,0% de participação no Shopping Bela Vista e os outros condôminos, em conjunto, terão 49% de participação no Shopping Bela Vista, na proporção de 44,4445%, 50% e 5,5555% cada.

A fração ideal do Shopping Bela Vista devida indiretamente pelo Fundo e/ou as ações do Shopping Bela Vista S.A. de propriedade do Fundo, conforme o caso, contam, atualmente, com os seguintes ônus: (i) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes dos dividendos e demais valores a serem distribuídos pelo Shopping Bela Vista S.A. ao Fundo, constituída em benefício da Securitizadora, para viabilizar a securitização dos recebíveis decorrentes da compra das ações do Shopping Bela Vista S.A. pelo Fundo; (ii) alienação fiduciária da fração ideal de 24,99% do Shopping Bela Vista, devida indiretamente pelo Fundo, constituída em benefício da Securitizadora, para viabilizar a securitização dos recebíveis decorrentes da compra das ações do Shopping Bela Vista S.A. pelo Fundo; e (iii) 3º termo aditivo ao Termo de Acordo e Compromisso, firmado pela Prefeitura Municipal de Salvador e a JHSF Salvador empreendimentos e Incorporações Ltda. (atualmente Shopping Bela Vista S.A.), em 06 de junho de 2016, perante o Senhor Secretário da SUCOM – SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO, alterando parte do projeto de urbanização integrada, conforme inteiro teor averbado no AV-100 da Matrícula 93021, AV-04 do Registro Auxiliar nº 2632 e AV-9 da matrícula 101.355 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador.

O Shopping Bela Vista foi inaugurado em julho de 2012 e está localizado na Alameda Euvaldo Luz, 92, bairro Horto Bela Vista, na cidade de Salvador, Estado da Bahia, e possui um perfil de consumidor B/C. O Shopping Bela Vista é considerado um dos maiores do Estado da Bahia, inserido na zona de expansão da cidade de Salvador, num bairro planejado da capital baiana com complexo viário multimodal com ônibus e metrô que integra diversas cidades vizinhas. Em 31 de dezembro de 2017, o Shopping Bela Vista possuía 50.240 m<sup>2</sup> de ABL total, com expansão de 5,5 mil m<sup>2</sup> de ABL já planejada e um estacionamento com 2.610 vagas, recebendo um fluxo médio mensal de 1 milhão de visitantes.

Atualmente, o Shopping Bela Vista integra um complexo multi-uso com 9 torres residenciais e possui 180 lojas, dentre as quais destacam-se os restaurantes Cia. do Churrasco, Bonaparte, Oliva Gourmet e Pomodori e as lojas Casas Bahia, Magazine Luiza, Mundo do Iphone, Marisa, Zinzane, Planet Girls, Colombo e Crawford. A taxa de ocupação média do Shopping Bela Vista nos últimos cinco anos é de 93,4% e a inadimplência média do mesmo período de 10,8%.

O Shopping Bela Vista S.A. e o outro condômino do Shopping Bela Vista celebraram, em 10 de novembro de 2008, a Convenção de Condomínio do Shopping Bela Vista, que regula os direitos econômicos e políticos dos condôminos, conforme as principais disposições descritas abaixo e na seção “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém, Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade São Paulo e Shopping Cidade Jardim” da página 41 deste Prospecto:

Direito de voto. as deliberações de quaisquer matérias em assembleias gerais serão sempre tomadas pela maioria absoluta dos votos dos titulares das frações ideais em primeira convocação e, em segunda convocação, pelo voto da maioria dos presentes. As assembleias poderão ser convocadas pela administradora do Shopping Bela Vista ou por condôminas que representem pelo menos 45% das cotas condominiais.

Adicionalmente, em 19 de outubro de 2018, o Fundo e a JHSF Malls celebraram o Acordo de Acionistas da Shopping Bela Vista S.A., com o objetivo de estipular a estrutura geral que rege a relação entre os acionistas da Shopping Bela Vista S.A., conforme as principais disposições descritas abaixo e na seção “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim, conforme o caso” na página 41 deste Prospecto:

Direito de Venda Conjunta JHSF (Tag Along). Sem prejuízo ao direito de posteriormente exercer o direito de preferência disposto no Acordo de Acionistas (conforme descrito no item “Direito de Preferência Shopping Bela Vista” na página 42 deste Prospecto), a Shopping Bela Vista S.A. terá, alternativamente, o direito de exigir que o Fundo, caso o Fundo receba uma proposta vinculante de um terceiro, inclua a totalidade das ações detidas pela JHSF Malls na transação de transferência das ações objeto da proposta, caso a consumação de referida transação pelo Fundo: (i) resulte em transferência das ações detidas pelo Fundo para (a) qualquer dos demais atuais coproprietários do Shopping Bela Vista ou qualquer outro terceiro que venha a se tornar condômino do Condomínio JHSF e Euluz (ou seus sócios diretos ou indiretos, até o nível das pessoas físicas, ou respectivas afiliadas e partes relacionadas) que não a JHSF Malls ou afiliada, ou (b) uma das quatro maiores empresas de *shopping centers* listadas em bolsa no Brasil e suas afiliadas ou partes relacionadas; ou (ii) permita, no momento ou logo após a realização da transferência, que a gestão do Shopping Bela Vista passe ser exercida por terceiro, que não a JHSF Malls, JHSF Participações ou uma afiliada da JHSF Participações, exceto se houver renúncia a tal direito pela JHSF Malls, JHSF Participações ou uma afiliada da JHSF Participações, conforme aplicável.Política de Dividendos. Sem prejuízo do disposto em Lei, os acionistas farão com que a Shopping Bela Vista S.A. declare e pague um dividendo anual global em valor não inferior a 100% do lucro líquido, após deduzido o pagamento do dividendo fixo atribuído às ações preferenciais, que será declarado e pago mensalmente sempre prioritariamente a qualquer outro dividendo, conforme o disposto no Acordo de Acionistas.

O Shopping Bela Vista é administrado por sociedade do grupo econômico da JHSF Participações, sendo certo que também foram contratadas outras sociedades do grupo econômico da JHSF Participações para prestar, dentre outros, os serviços de fornecimento de energia elétrica. O Shopping Bela Vista conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do *shopping center*.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Shopping Bela Vista que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

### *Shopping Ponta Negra*



Na data deste Prospecto, o Fundo detém 49,99% das ações representativas do capital social do Shopping Ponta Negra S.A., o que corresponde, indiretamente, a 39,99% da fração ideal do imóvel no qual o Shopping Ponta Negra está construído, objeto da matrícula nº 46.941, do 3º Registro de Imóveis da Cidade de Manaus, Estado do Amazonas. A JHSF Malls detém os 50,01% restantes no capital social do Shopping Ponta Negra S.A. Na

data deste Prospecto, o Shopping Ponta Negra é de titularidade do Shopping Ponta Negra S.A. No entanto, existe Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento Shopping Ponta Negra, por meio da qual o Shopping Ponta Negra S.A. se obrigou a transferir a titularidade da participação de 20,0% do Shopping Ponta Negra a terceiros, de modo que o Shopping Ponta Negra S.A. terá 80,0% de participação no Shopping Ponta Negra.

A fração ideal do Shopping Ponta Negra detida indiretamente pelo Fundo e/ou as ações do Shopping Ponta Negra S.A. de propriedade do Fundo, conforme o caso, contam, atualmente, com os seguintes ônus: (i) cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes dos dividendos e demais valores a serem distribuídos pelo Shopping Ponta Negra S.A. ao Fundo, constituída em benefício da Securitizadora, para viabilizar a securitização dos recebíveis decorrentes da compra das ações do Shopping Ponta Negra S.A. pelo Fundo; e (ii) alienação fiduciária da fração ideal de 39,99% do Shopping Ponta Negra, detida indiretamente pelo Fundo, constituída em benefício da Securitizadora, para viabilizar a securitização dos recebíveis decorrentes da compra das ações do Shopping Ponta Negra S.A. pelo Fundo.

O Shopping Ponta Negra foi inaugurado em agosto de 2013 e está localizado na Avenida Coronel Teixeira, 5705, bairro da Ponta Negra, na cidade de Manaus, Estado do Amazonas. Mais novo shopping de Manaus, localizado próximo à zona turística e rota para o ecoturismo, em uma área residencial das classes A e B, com adensamento demográfico devido à entrega de cerca de 6.000 unidades de empreendimentos imobiliários na região. Em 31 de dezembro de 2017, o Shopping Ponta Negra possuía 36.615 m<sup>2</sup> de ABL total, recebendo um fluxo total estimado de 4 milhões de visitantes em 2017. Há potencial de expansão de 1,4 mil m<sup>2</sup> de ABL já planejada, contemplando área de escritórios e centro médico.

Atualmente, o Shopping Ponta Negra possui 108 lojas, dentre as quais destacam-se Academia Fórmula, Arezzo, Adidas, Animale, Diesel, Le Creuset, Le Lis Blanc, Lojas Americanas, Osklen, Nike, Renner, Riachuelo, Richards, Vivara e Zara, bem como um Cinépolis com dez salas de cinema (VIP e 3D). A taxa de ocupação média do Shopping Ponta Negra nos últimos cinco anos é de 82,9% e a inadimplência média do mesmo período de 15,4%.

Nos termos da Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento Shopping Ponta Negra, as condôminas estipularam um acordo de condomínio voluntário pro indiviso, conforme as principais disposições descritas abaixo e na seção “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém, Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade São Paulo e Shopping Cidade Jardim” da página 41 deste Prospecto:

**Direito de voto:** as deliberações de quaisquer matérias em assembleias gerais serão sempre tomadas pela maioria absoluta dos votos dos titulares das frações ideais, exceto nos casos de alteração da convenção de condomínio prevista na Escritura de Novação, Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento Shopping Ponta Negra, substituição da administradora do Shopping Ponta Negra e/ou sua remuneração, para as quais será necessário um quórum de 82% dos votos dos titulares das frações ideais.

**Direito de preferência:** nenhuma das condôminas terá direito de preferência, *tag along* ou *drag along* decorrente da alienação, por qualquer condômina, de sua participação no Shopping Ponta Negra.

Adicionalmente, em 19 de outubro de 2018, o Fundo e a JHSF Participações celebraram o Acordo de Acionistas da Shopping Ponta Negra S.A., com o objetivo de estipular a estrutura geral que rege a relação entre os acionistas da Shopping Ponta Negra S.A., conforme as principais disposições descritas na seção “Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim, conforme o caso” na página 41 deste Prospecto.

O Shopping Ponta Negra é administrado por sociedade do grupo econômico da JHSF Participações, sendo certo que também foram contratadas outras sociedades do grupo econômico da JHSF Participações para prestar, dentre outros, os serviços de fornecimento de energia elétrica. Adicionalmente, foi celebrado contrato de locação não residencial das áreas de estacionamento do Shopping Ponta Negra com outra sociedade do grupo econômico da JHSF Participações. O Shopping Ponta Negra conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do *shopping center*.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Shopping Ponta Negra que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

**Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém, Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade São Paulo e Shopping Cidade Jardim:**

As Convenções de Condomínio ou os Acordos de Acionistas do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém, Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade São Paulo e Shopping Cidade Jardim, conforme o caso, possuem cláusulas comuns relacionadas à participação nas receitas, rateio de despesas e ao direito de preferência, conforme descritas abaixo:

**Participação nas receitas e rateio de despesas:** O rateio (i) da receita operacional líquida (no caso Caxias Shopping e do Parque Shopping Belém); ou (ii) da receita bruta operacional, já considerando todas as suas deduções, e excluído a receita não-operacional proveniente de contrato de cessão de direito de uso referente ao primeiro contrato de locação de cada Salão de Uso Comercial (SUC) e a restituição de mútuos pelos lojistas

(no caso do Shopping Cidade São Paulo); ou (iii) o produto líquido das receitas mensais efetivamente recebidas (no caso do Shopping Cidade Jardim); ou (iv) do resultado operacional líquido (no caso do Catarina Fashion Outlet); ou (v) do rendimentos líquidos provenientes da exploração do Shopping, bem como os resultados das aplicações financeiras decorrentes dos recebimentos dos aluguéis (no caso do Shopping Bela Vista e do Shopping Ponta Negra), conforme o caso, será distribuído pelo entre as condôminas na proporção das suas respectivas frações ideais no empreendimento. Por sua vez, a participação das condôminas nas despesas e custos de qualquer natureza do condomínio será arcada por cada condômina na proporção das frações ideais de que são titulares.

**Direito de preferência:** caso um condômino/acionista receba uma proposta vinculante de um terceiro, incluindo os demais condôminos do imóvel ou acionistas, conforme o caso, para transferir, direta ou indiretamente, a totalidade ou parcela de sua fração ideal/ações, deverá primeiramente assegurar ao outro condômino/acionista direito de preferência na aquisição da fração ideal/ações objeto da proposta, mediante notificação por escrito ao outro condômino/acionista, nos termos das respectivas Convenções de Condomínio ou dos Acordos de Acionistas, conforme o caso.

#### **Disposições Comuns às Convenções de Condomínio do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo:**

As Convenções de Condomínio do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo possuem cláusulas comuns relacionadas ao direito de voto, conforme descritas abaixo:

**Direito de voto:** as principais matérias de deliberação dependem da aprovação de ambas as condôminas, tais como aprovação anual do orçamento do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo, contratos de locação envolvendo lojista âncora, aprovação de investimentos de qualquer natureza no Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo e distribuição de remuneração, frutos ou rendimentos a qualquer título decorrente do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo de forma desproporcional às frações ideais detidas pelas condôminas, ressalvadas as hipóteses de condômina inadimplente com despesas do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo ou de condômina que se eximiu do pagamento dos custos de revitalização ou expansão do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo, nos termos das Convenções de Condomínio do Caxias Shopping, Parque Shopping Belém e Shopping Cidade São Paulo, conforme o caso.

#### **Disposições Comuns às Convenções de Condomínio/Acordo de Acionistas do Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista, Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim, conforme o caso:**

**Gestão dos Shoppings.** (i) a JHSF Malls e o Fundo acordaram que, enquanto a JHSF Participações ou uma afiliada da JHSF Participações for proprietária, direta ou indiretamente, de pelo menos 40% do imóvel (no caso do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet); ou (ii) a JHSF Malls e o Fundo acordaram que, enquanto (a) a JHSF Malls, a JHSF Participações ou uma afiliada da JHSF Participações detiver ações representativas de mais de 50,01% do capital social da Shopping Bela Vista S.A.; e (b) a JHSF Participações ou uma afiliada da JHSF Participações for proprietária, direta ou indiretamente, de pelo menos 25,02% do imóvel (no caso do Shopping Bela Vista S.A.); ou (iii) a Shopping Ponta Negra S.A. e o Fundo acordaram que, enquanto (a) a JHSF Malls, a JHSF Participações ou uma afiliada da JHSF Participações detiver ações representativas de mais de 50% do capital social da Shopping Ponta Negra S.A.; e (b) a JHSF Participações ou uma afiliada da JHSF Participações for proprietária, direta ou indiretamente, de pelo menos 40% do imóvel, a condução dos atos relacionados à gestão ordinária de tais Shoppings, tais como, dentre outros: (a) definição das características dos Shoppings, tais como, mas não limitado à escolha do “mix” de lojas, do “lay-out”; e (b) administração dos bens de propriedade do Condomínio, inclusive para efeito de locação, relocação e retomada, observadas as deliberações das assembleias gerais de condôminos e respectivo contrato de administração, serão geridos exclusivamente pela JHSF Participações ou suas afiliadas, desde que, em qualquer hipótese, (x) sejam observadas as matérias sujeitas à aprovação do Fundo; e (y) a JHSF Participações ou uma de suas afiliadas não deixe de ser a gestora dos Shoppings.

**Reunião Prévia e Matérias Qualificadas de Reunião Prévia Shopping Ponta Negra e Shopping Bela Vista.** o exercício do direito de voto pela Shopping Ponta Negra S.A. e/ou pela JHSF Malls, conforme o caso, e pelo Fundo em assembleia geral do condomínio, sobre quaisquer das matérias listadas nos respectivos Acordos de Acionistas como matérias de quórum qualificado dependerá de aprovação prévia de ambas em Reunião Prévia, tais como, dentre outras: (i) desmembramento, desdobro, remembramento, unificação ou fusão envolvendo o imóvel; (ii) alienação do imóvel, ou alteração da destinação do imóvel; (iii) distribuição de receitas, remuneração, frutos e/ou rendimentos a qualquer título, decorrentes do imóvel ou dos respectivos Shoppings, de forma desproporcional às frações ideais detidas pelos proprietários, salvo se tiver ocorrido diluição, hipótese em que a distribuição será na nova proporção; (iv) aprovação ou alteração do orçamento anual; e (v) destituição da atual administradora e escolha da respectiva substituta.

**Matérias Qualificadas de Assembleia Shopping Ponta Negra S.A. e Shopping Bela Vista.** Ainda, qualquer deliberação referente à Shopping Ponta Negra S.A. ou à Shopping Bela Vista S.A., conforme o caso, sobre quaisquer das matérias listadas nos respectivos Acordos de Acionistas como matérias de quórum qualificado dependerá de aprovação da unanimidade das acionistas, tais como, dentre outras: (i) a alienação, direta ou indireta, ou compartilhamento do controle detido pela Shopping Ponta Negra S.A. ou pela Shopping Bela Vista S.A. em quaisquer subsidiárias; (ii) mudanças nas características das ações existentes ou futuramente emitidas, emissão de ações ordinárias e preferenciais, emissão de debêntures,

conversíveis ou não em ações, criação ou emissão de bônus de subscrição, partes beneficiárias, opções de compra ou opções de subscrição de ações; (iii) alteração na política de dividendos ou a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre capital próprio em forma diversa da política de dividendos, assim como a criação ou a extinção de qualquer reserva; (iv) transformação em outro tipo societário; (v) aquisição ou alienação de sociedade e/ou de participação societária ou realização de investimento permanente, exceto em relação a investimentos no contexto do Plano de Expansão do Imóvel (conforme descrito na seção “Destinação dos Recursos – Descrição das Expansões”, na página 68 deste Prospecto).

**Direito de Venda Conjunta do Fundo (*Tag Along*).** O Fundo terá o direito de exigir que a JHSF Participações ou a JHSF Malls, conforme o caso, caso a JHSF Participações ou a JHSF Malls receba uma proposta vinculante de um terceiro, inclua a totalidade das ações de titularidade do Fundo, na transação de transferência das ações objeto da proposta, pelo mesmo preço e nas mesmas condições, caso a consumação de referida transação pela JHSF Participações ou pela JHSF Malls, conforme o caso, resulte, necessariamente, em: (i) redução da participação da JHSF Participações ou da JHSF Malls, conforme o caso, na (x) Shopping Ponta Negra S.A. para menos de 50%, ou (y) na Shopping Bela Vista S.A. para menos de 50,01% (somente nos casos do Shopping Ponta Negra e do Shopping Bela Vista); ou (ii) redução do percentual de fração ideal detida pela JHSF Participações ou pela JHSF Malls, conforme o caso, direta ou indiretamente, nos Shoppings para menos de 40% dos imóveis (exceto no caso do Shopping Bela Vista S.A.); ou (iii) alteração da gestão e/ou administração dos Shoppings, de modo que estas deixem de ser conduzidas por qualquer afiliada da JHSF Participações, exceto caso o Fundo tenha se manifestado a favor da rescisão do respectivo contrato de administração celebrado com a administradora e/ou afiliadas da JHSF Participações.

**Direito de Exigir a Venda Forçada (*Drag Along*).** Caso a JHSF Participações ou a JHSF Malls, conforme o caso, receba uma proposta vinculante de um terceiro e a fração ideal/ações objeto da proposta representem a totalidade da fração ideal/ações de titularidade da JHSF Participações ou da JHSF Malls, conforme o caso, a JHSF Participações ou a JHSF Malls, conforme o caso, terá o direito, irrevogável e irreatável, de exigir que o Fundo aliene ao potencial comprador a totalidade da fração ideal/ações de titularidade do Fundo, juntamente com a fração ideal/ações objeto da proposta, pelo mesmo preço e nas mesmas condições, conforme o disposto nas respectivas Convenções de Condomínio e nos Acordos de Acionistas, conforme o caso.

#### **Taxa de Administração e Taxa de Performance**

O Administrador receberá uma Taxa de Administração por seus serviços. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente. Adicionalmente, o regulamento do Fundo prevê uma Taxa de Performance, correspondente um percentual da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas. **Mais informações sobre a Taxa de Administração e a Taxa de Performance do Fundo podem ser encontradas no seu regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.**

#### **Principais Fatores de Risco do Fundo**

Dentre os principais fatores de risco do Fundo, podemos citar:

**Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento:** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo, conjugando diversos fatores, como valor do investimento e desempenho dos ativos. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

**Risco relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários:** O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executada o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não

dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

*Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel:* O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

*Riscos Relacionados ao Setor de Shopping Centers:* O Fundo tem como política de investimento a aquisição de Ativos Imobiliários preponderantemente oriundos do setor de *shopping centers*. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos *shopping centers*. O setor de *shopping centers* esta exposto a diversos riscos, incluindo, sem limitação, aos níveis de atividade do ambiente macroeconômico (incluindo taxas de juros, recessão, níveis de desemprego, etc), à disposição da população em consumir, à capacidade de locação dos espaços disponíveis nos *shopping centers* em condições favoráveis, preços de locação, custos operacionais, tributos incidentes, riscos ambientais, legislação e regulamentação aplicáveis, níveis de concorrência, dificuldade de aquisição de terrenos, entre outros. 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*. Eventuais quedas nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, 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 no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução do negócio do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

*Riscos Relacionados À Administração dos Shopping Centers:* 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. Assim, 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. Adicionalmente, eventuais problemas nos grupos econômicos de tais administradores podem afetar a administração do respectivo *shopping center*. Ainda, determinado administrador de algum dos *shopping centers* integrantes da carteira do Fundo poderá também ser sócio no respectivo empreendimento ou ter alguma empresa do seu grupo econômico como sócia neste empreendimento, de modo que o dessas empresas podem ser diferentes ou conflitantes com os almejados pelo Fundo. De tal forma, não é 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. Quaisquer desses fatores de risco atrelados ao setor podem resultar em menor rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente a rentabilidade do Fundo. O potencial investidor nas Cotas deve estar ciente dos riscos relacionados à política de investimento do Fundo e ao setor de *shopping centers* antes de realizar seu investimento.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO, VEJA O ITEM “RISCOS REFERENTES AO FUNDO”, DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO.**



## **6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

### **6.1. Autorização**

Nos termos do Regulamento do Fundo, conforme a possibilidade prevista na Instrução CVM 472, e de acordo com a solicitação prévia e expressa do Gestor, o Administrador do Fundo está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o Capital Máximo Autorizado. De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do Ato do Administrador.

### **6.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas**

As Novas Cotas serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis, sendo que serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador das Novas Cotas.

0

### **6.3. Número da Emissão**

A presente emissão representa a 3ª (terceira) Emissão de Novas Cotas.

### **6.4. Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta**

O Coordenador Líder, em conjunto com as Participantes Especiais, realizará a distribuição pública de até 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a ser acrescida sobre o Preço de Emissão), definido com base no Valor de Mercado, contemplando um desconto de 5,57% (cinco inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento), perfazendo o montante de até R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser reduzido em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### **6.5. Cotas do Lote Adicional**

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20 % (vinte por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas adicionais, que serão emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme Opção de Lote Adicional.

As Cotas Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas do Lote Adicional poderão ser ofertadas publicamente junto a quaisquer Investidores que demonstrarem interesse em adquirir as Novas Cotas, não havendo recebimento de reservas antecipadas e observado, ainda, o disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

### **6.6. Custos da Distribuição**

Nos termos do Contrato de Distribuição, todos os custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários (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) comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (d) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (e) taxa de registro da Oferta na CVM; (f) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas; (g) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (h) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (i) outros custos

relacionados à Oferta), serão pagos da seguinte forma: (i) a comissão de estruturação, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, será suportada pela JHSF Malls; (ii) a comissão de coordenação e a comissão de distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão suportadas exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária; e (iii) os demais custos da Oferta serão integralmente suportados pelo Gestor, observados os limites previstos no Contrato de Distribuição. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO “CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO”, NA PÁGINA 58 DESTA PROSPECTO.**

#### **6.7. Regime de distribuição das Novas Cotas**

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

#### **6.8. Investimento Mínimo**

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$25.552,50 (vinte e cinco mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 52 deste Prospecto, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando 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 Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Adicionalmente, se o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição válidos de investidores exceder o total de Novas Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

#### **6.9. Direito de Preferência**

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

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 Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas 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 de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

Rio de Janeiro: Av. Almirante Barroso, 52- 2º andar - Centro  
São Paulo: R. Boa Vista, 176 – 1º Subsolo – Centro

- Telefones:

Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:  
3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas)  
0800 7209285 (demais localidades).

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



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 de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), 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 de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; 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 no Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 54 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de 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 de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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.**

#### **6.10. Prazo da Oferta**

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no Artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) em prazo inferior, até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

## 6.11. Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso previamente ao Regulamento e ao Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 50 da Instrução CVM 400;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vi) após o término do Período de 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 de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas inscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Alocação de Ordens que ocorrerá juntamente com o Período de Exercício Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na Seção “Oferta Não Institucional”, na página 49 deste Prospecto;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Oferta Institucional”, na página 51 deste Prospecto;

(xii) após o término do Período de Alocação de Ordens, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, 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, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(xiii) 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, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

(xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e

(xvi) uma vez 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 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

#### **6.12. Procedimento de Alocação de Ordens**

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTES PROSPECTOS.**

#### **6.13. Oferta Não Institucional**

Durante o Período de Alocação de Ordens, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição

ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

No mínimo 1.125.000 (um milhão e cento e vinte e cinco mil) Novas Cotas, ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável 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 “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTA PROSPECTO;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 54 deste Prospecto”;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 55 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 23 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas 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 Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 55 abaixo.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 87 A 105 DESTA PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

#### **6.14. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

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 a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas, 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, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

#### **6.15. Oferta Institucional**

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta 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 objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTE PROSPECTO;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, abaixo (página 54);

(iv) 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 intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$102,21 (cento e dois reais e vinte e um centavos); e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço de Subscrição acrescido da Taxa de Distribuição Primária, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 55 abaixo.

#### **6.16. Critério de Colocação da Oferta Institucional**

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 entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, 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, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

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

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **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 “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 90 DESTES PROSPECTO.**

#### **6.18. Alocação e Liquidação da Oferta**

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 400. Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Assim, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$102,21 (cento e dois reais e vinte e um centavos), não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, 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 se dará 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 no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, R\$102,21 (cento e dois reais e vinte e um centavos).

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

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas.

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.



No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do anúncio de retificação que será enviado pelo Administrador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 89 DESTE PROSPECTO.**

#### **6.20. Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### **6.21. Formador de Mercado**

Nos termos da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 12 de dezembro de 2018, foi aprovada a possibilidade de contratação do Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 da Instrução CVM nº 384/03, do Ofício Circular 004/2012 da B3 – Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes. A possível contratação do Formador de Mercado para a prestação dos serviços de formação de mercado das Cotas, caso venha ser formalizada, observará a legislação aplicável e será realizada por meio da celebração de contrato com o Formador de Mercado, o qual deverá dispor sobre os principais termos e obrigações a serem observadas e cumpridas pelo Formador de Mercado, no âmbito da Oferta.

#### **6.22. Condições da Oferta**

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

#### **6.23. Declaração de Inadequação**

**O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FIIS 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 FIIS 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 DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 87 A 105 DESTE PROSPECTO.**

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

#### 6.24. Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3

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.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

É vedada a negociação das Novas Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

#### 6.25. Cronograma Estimado da Oferta

Encontra-se abaixo cronograma estimado das etapas de distribuição da Oferta:

Evento	Etapas	Data prevista (1)(2)(3)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	02/01/2019
2.	Recebimento de Exigência pela CVM	16/01/2019
3.	Cumprimento de Exigências	18/01/2019
4.	Registro da Oferta	01/02/2019
5.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	04/02/2019
6.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Alocação de Ordens	11/02/2019
7.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	15/02/2019
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	21/02/2019
9.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	21/02/2019
10.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	22/02/2019
11.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	22/02/2019
12.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Encerramento do Período de Alocação de Ordens	25/02/2019
13.	Data de realização do Procedimento de Alocação	26/02/2019
14.	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Montante Inicial da Oferta	01/03/2019
15.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	06/03/2019

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 55 deste Prospecto.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e 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 demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo.

- **Administrador:**

<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste *website*, clicar em “FII XP MALLS”, em seguida em “Documentos, e, então, clicar no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta)

- **Coordenador Líder:**

[www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FII XP Malls – Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta)

- **CVM:**

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste *website*, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ou de quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, a opção de download do documento no campo “Ações”)

- **B3:**

[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) Link para acesso ao Prospecto Definitivo: [http://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/](http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/) (neste *website*, clicar em “XP MALLS FDO INV IMOB FII”; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Informações Relevantes”, categoria “Oferta Pública de Distribuição de Cotas” e, por fim, clicar no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

- **Gestor:**

<http://www.xpasset.com.br/xpmalls/> (neste *site*, no item “Governança”, clicar em “Emissões de Cotas”, em seguida clicar no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

## **6.26. Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no público alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

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 Coordenador Líder da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta” deste Prospecto.

### *6.26.1. Regime de Distribuição das Cotas*

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação.

### 6.26.2. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

- (i) *Comissão de Coordenação*: equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas;
- (ii) *Comissão de Estruturação*: equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas; e
- (iii) *Comissão de Distribuição*: equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte aos coordenadores contratados ou participantes especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente para os participantes especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

A JHSF Malls pagará ao Coordenador Líder a comissão de estruturação acima mencionada, à vista e em moeda corrente nacional, acrescida dos tributos nos termos do Contrato de Distribuição e cujo valor total estará limitado a 1,11% (um inteiro de onze centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas. Este montante deverá ser pago ao Coordenador Líder, em conta corrente a ser por ele oportunamente indicada, em até 1 (um) Dia Útil do pagamento da totalidade do preço devido pelo Fundo à JHSF Malls nos termos do Contrato de Compra e Venda Shopping Ponta Negra, relativamente à alienação pela JHSF Malls a favor do Fundo de ações preferenciais representativas de 49,99% (quarenta e nove vírgula noventa e nove por cento) do capital social total e votante da Shopping Ponta Negra S.A.

O Fundo, exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, pagará ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta, conforme o caso, a comissão de coordenação e a comissão de distribuição acima mencionadas, à vista e em moeda corrente nacional, acrescida dos Tributos nos termos do Contrato de Distribuição. Este montante deverá ser pago ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta, em conta corrente a ser por eles oportunamente indicada, em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira Data de Liquidação das Novas Cotas.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pela JHSF Malls, pelo Gestor ou pelo Fundo, conforme o caso, ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem a sua prévia anuência, conforme o caso, exceto pelos demais custos e despesas da Oferta, que serão arcados integralmente pelo Gestor, nos termos do Contrato de Distribuição.

### 6.26.3. Procedimento de Distribuição

O Coordenador Líder da Oferta realizará a distribuição 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, observado o disposto na Seção “Regime de Distribuição das Novas Cotas”, na página 46 deste Prospecto.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da Opção de Lote Adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 Instrução CVM 400. Contudo, o Montante Inicial da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício de emissão de Novas Cotas suplementares, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.

As Novas Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação das Novas Cotas.

#### 6.26.4. Custos de Distribuição

Os custos com a Emissão das Novas Cotas do Fundo deverão ser suportados da seguinte forma: (i) a comissão de estruturação, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, será suportada pela JHSF Malls; (ii) a comissão de coordenação e a comissão de distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão suportadas exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária; e (iii) os demais custos da Oferta serão integralmente suportados pelo Gestor, observados os limites previstos no Contrato de Distribuição.

No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$102,21 (cento e dois reais e vinte e um centavos) aos respectivos subscritores.

<b>Custos de Distribuição<sup>(2)</sup></b>	<b>Montante (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b>	<b>% sobre o total da Oferta<sup>(1)</sup></b>
Comissão de Estruturação <sup>(1)</sup>	4.150.525,73	1,11	1,11%
Comissão de Coordenação <sup>(1)</sup>	2.075.262,87	0,55	0,55%
Comissão de Distribuição <sup>(1)</sup>	6.225.788,60	1,66	1,66%
Assessores Legais	300.000,00	0,08	0,08%
Taxa de registro da Oferta na CVM	317.314,36	0,08	0,08%
Taxa de Registro e Distribuição B3	176.092,08	0,05	0,05%
Taxa de registro na ANBIMA	14.576,25	0,00	0,00%
Roadshow	150.000,00	0,04	0,04%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,00	0,00%
Outras despesas	20.000,00	0,01	0,01%
<b>Total dos custos</b>	<b>13.444.559,89</b>	<b>3,59</b>	<b>3,59%</b>
<b>Valor Líquido para o Fundo</b>	<b>375.000.000,00</b>		<b>100%</b>

1 Cálculos realizados considerando o Montante Inicial da oferta de R\$375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais).

2 Os custos de distribuição deverão ser suportados da seguinte forma: (i) a comissão de estruturação, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, será suportada pela JHSF Malls; (ii) a comissão de coordenação e a comissão de distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão suportadas exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária; e (iii) os demais custos da Oferta serão integralmente suportados pelo Gestor, observados os limites previstos no Contrato de Distribuição.

#### 6.26.5. Custo Unitário de Distribuição (em R\$)

<b>Preço por Cota (R\$)</b>	<b>Custo por Cota (R\$)</b>	<b>Taxa primária de Distribuição</b>	<b>% em relação ao valor unitário da Cota</b>	<b>Valor Líquido por Cota (R\$)<sup>(1)</sup></b>
100,00	3,59	2,21%	3,59%	100,00

O preço a ser pago pelas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos serão arcados da seguinte maneira: (i) a comissão de estruturação, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, será suportada pela JHSF Malls; (ii) a comissão de coordenação e a comissão de distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão suportadas exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária; e (iii) os demais custos da Oferta serão integralmente suportados pelo Gestor, observados os limites previstos no Contrato de Distribuição.

## **6.27. Regras de Tributação**

As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis ao FII 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.

### *6.27.1. 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, de 27 de agosto de 2009, 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.

### *6.27.2. 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:

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

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo Imposto de Renda tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos, tais como: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de cotas; (iii) amortização de cotas; e (iv) resgate de cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

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). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. 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, são isentos de tributação pelo IRRF, residentes no Brasil ou no exterior, pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Nos termos do referido dispositivo, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas em 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.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

#### *6.27.4. 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.

#### *6.27.5. 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.

#### *6.27.6. 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 “Paraisos 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.

#### *6.27.7. 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, EXPANSÕES E ATIVOS ALVO DA TERCEIRA EMISSÃO

### 7.1. Destinação dos Recursos

Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados da seguinte forma: **(a)** até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para o caixa do Fundo para pagamento de despesas já programadas relativas a ativos que já integram o portfólio do Fundo, incluindo (i) parte do *earn-out* da aquisição do Caxias Shopping, e (ii) os custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos às expansões do Caxias Shopping, do Shopping Bela Vista e do Shopping Ponta Negra (“Expansões”), bem como investimentos diversos para manutenção dos Ativos do Fundo; **(b)** aproximadamente R\$ 123.000.000,00 (cento e vinte e três milhões de reais) para o pagamento do saldo do preço de aquisição do Shopping Ponta Negra; **(c)** R\$ 11.357.000,00 (onze milhões, trezentos e cinquenta e sete mil reais) para aquisição, pelo Fundo, de participação no Cidade Jardim Shops, acrescidos de eventuais despesas decorrentes da referida aquisição; **(d)** R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) para aquisição pelo Fundo de participação no Santana Parque Shopping, acrescidos de eventuais despesas decorrentes da referida aquisição; **(e)** R\$ 72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos mil reais) para aquisição pelo Fundo de participação no Floripa Shopping, acrescidos de eventuais despesas decorrentes da referida aquisição; e **(f)** até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para pagamento de custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos à expansão do Catarina Fashion Outlet, sempre observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e no regulamento do Fundo.

*Despesas já programadas relativas a ativos que já integram o portfólio do Fundo*

Em 28 de dezembro de 2017, a Aliance, a Tissiano e o Fundo celebraram o Contrato de Compra e Venda Caxias Shopping, para aquisição de 35,00% do imóvel no qual foi construído o Caxias Shopping, localizado na Rodovia Washington Luiz nº 2.895, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, conforme descrito na Seção “Portfólio do Fundo” item “Caxias Shopping” na página 33 deste Prospecto. Nos termos do Contrato de Compra e Venda Caxias Shopping, o Fundo obrigou-se a pagar para Tissiano um montante adicional ao preço pago na aquisição do Caxias Shopping, apurado com base no resultado operacional líquido do Caxias Shopping no ano de 2018 e pago em fevereiro de 2019 (“Earn-Out”). O *Earn-Out* será calculado por um auditor independente, nos termos do Contrato de Compra e Venda Caxias Shopping, porém, estima-se que o *Earn-Out* será de aproximadamente R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) considerando o resultado operacional líquido do Caxias Shopping até o dia 30 de novembro de 2018, dos quais aproximadamente R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) se encontram disponíveis no caixa atual do Fundo.

Em 04 de janeiro de 2018, os condôminos do Caxias Shopping aprovaram uma expansão ao Caxias Shopping, conforme descrita no item 7.2 abaixo. Nos termos da Convenção de Condomínio do Caxias Shopping, conforme descrita na Seção 5 “Portfólio do Fundo” item “Caxias Shopping”, na página 33 deste Prospecto, o Fundo arcará com os custos da referida expansão na proporção da sua fração ideal no Caxias Shopping, ou seja, com 35,00% dos custos da Expansão Caxias Shopping, estimados em aproximadamente R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) considerando a participação do Fundo no Caxias Shopping.

Nos termos do Acordo de Acionistas da Shopping Bela Vista S.A., conforme descrito na Seção “Portfólio do Fundo” item “Shopping Bela Vista”, na página 39 deste Prospecto, celebrado em 19 de outubro de 2018, a JHSF Participações e o Fundo aprovaram a realização de uma expansão ao Shopping Bela Vista, conforme descrita no item 8.2 abaixo (“Expansão Shopping Bela Vista”). Nos termos do referido acordo de acionistas, o Fundo arcará com os custos da Expansão Shopping Bela Vista na proporção da sua fração ideal no Shopping Bela Vista, ou seja, com 24,99% dos custos da Expansão Shopping Bela Vista, estimados em aproximadamente R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) considerando a participação do Fundo no Shopping Bela Vista.

Nos termos do Acordo de Acionistas da Shopping Ponta Negra S.A., conforme descrito na Seção 5 “Portfólio do Fundo” item “Shopping Ponta Negra”, na página 40 deste Prospecto, celebrado em 19 de outubro de 2018, a JHSF e o Fundo a realização de uma expansão ao Shopping Ponta Negra, conforme descrita no item 7.2 abaixo (“Expansão Shopping Ponta Negra”). Nos termos do referido acordo de acionistas, o Fundo arcará com os custos da Expansão Shopping Ponta Negra na proporção da sua fração ideal no Shopping Ponta Negra, ou seja, com 39,99% dos custos da Expansão Shopping Ponta Negra, estimados em aproximadamente R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) considerando a participação do Fundo no Shopping Ponta Negra.

#### *Pagamento do saldo do preço de aquisição do Shopping Ponta Negra*

Conforme descrito na Seção “Histórico de Aquisições do Fundo” item “Shopping Ponta Negra” na página 31 deste Prospecto, o Fundo celebrou em 19 de outubro de 2018 o Contrato de Compra e Venda Shopping Ponta Negra, para aquisição de 96.748.102 ações preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal, de emissão da Shopping Ponta Negra S.A., representativas de 49,99% do seu capital social total e votante e, indiretamente, de 39,99% do Shopping Ponta Negra. A Shopping Ponta Negra S.A. já faz parte do portfólio do Fundo e está descrita na Seção “Portfólio do Fundo” item “Shopping Ponta Negra” na página 40 deste Prospecto. As duas primeiras parcelas do pagamento do preço de aquisição, pelo Fundo, de participação na Shopping Ponta Negra S.A. foram devidamente pagas em 2 de maio de 2018 e 19 de outubro de 2018, permanecendo pendente o valor de R\$104.000.721,21 (“Saldo Shopping Ponta Negra”), o qual será pago com os recursos oriundos da presente Oferta, que forem excedentes ao valor de R\$30.000.000,00. O Saldo Shopping Ponta Negra será ajustado nos termos do Contrato de Compra e Venda Shopping Ponta Negra até o seu efetivo pagamento, de modo que se estima que, quando da liquidação da Oferta, o Saldo Shopping Ponta Negra será de aproximadamente R\$ 123.000.000,00 (cento e vinte e três milhões de reais).

#### *Aquisição de participação no Cidade Jardim Shops*

Em 19 de outubro de 2018, o Fundo, a JHSF, a JHSF Malls e o Hotel Marco Internacional celebraram a Carta Proposta Cidade Jardim Shops, vinculante para a aquisição, pelo Fundo, de 30,00% do capital social total e votante de sociedade de propósito específico em processo de constituição pela JHSF (“Newco”), por um valor de R\$ 11.357.000,00 (onze milhões, trezentos e cinquenta e sete mil reais), a qual será a única titular dos direitos de superfície e dos contratos de locação relativos ao Cidade Jardim Shops Cidade Jardim Shops, cujas principais disposições estão descritas mais abaixo. Conforme detalhado no item 7.3.1.1 abaixo, o preço de aquisição da Newco será pago com os recursos da Oferta que forem excedentes a R\$ 140.483.574,00 (cento e quarenta milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, quinhentos e setenta e quatro reais).

#### *Aquisição de participação no Santana Parque Shopping*

Em 18 de dezembro de 2018, o Fundo e a Malls LLC celebraram a Carta de Intenções Santana Parque Shopping, vinculante para a aquisição, pelo Fundo, da totalidade da participação detida pela Malls LLC direta ou indiretamente (inclusive por meio da compra de cotas de fundo de investimento em participações), no Santana Parque Shopping, equivalente a 16,667% (dezesseis inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos de milésimos por cento) da fração ideal do imóvel onde o Santana Parque Shopping está construído ou da sociedade ou fundo de investimento proprietário do imóvel referido, por um valor indicativo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), cujas principais disposições estão descritas mais abaixo. Conforme descrito no item 7.3.2.1 abaixo, a aquisição do Santana Parque Shopping estará condicionada à captação pelo Fundo, por meio da Oferta, de recursos suficientes para pagamento do preço de aquisição do Santana Parque Shopping, observadas as obrigações de quitação acima descritas.

#### *Aquisição de participação no Floripa Shopping*

Em 26 de dezembro de 2018, o Fundo e o FII Floripa Shopping celebraram a Carta de Intenções Floripa Shopping, vinculante para a aquisição, pelo Fundo, da totalidade da participação detida pelo FII Floripa Shopping direta ou indiretamente, no Floripa Shopping, equivalente a 35,37% (trinta e cinco inteiros e trinta e sete centésimos por cento) da fração ideal do imóvel onde o Floripa Shopping está construído ou da sociedade ou fundo de investimento proprietário do imóvel referido, por um valor indicativo de R\$72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos mil reais), cujas principais disposições estão descritas mais abaixo. Conforme descrito no item 7.3.3 abaixo, a aquisição do Floripa Shopping estará condicionada à captação pelo Fundo, por meio da Oferta, de recursos suficientes para pagamento do preço de aquisição do Floripa Shopping, observadas as obrigações de quitação acima descritas.

### *Expansão Catarina Fashion Outlet*

Os condôminos do Catarina Fashion Outlet planejam realizar, a partir do segundo semestre de 2019, uma expansão ao Catarina Fashion Outlet, conforme descrita no item 7.2 abaixo (“Expansão Catarina Fashion Outlet”). Nos termos da Convenção de Condomínio do Catarina Fashion Outlet, conforme descrita na Seção 5 “Portfólio do Fundo” item “Catarina Fashion Outlet”, na página 38 deste Prospecto o Fundo deverá arcar com os custos da Expansão Catarina Fashion Outlet na proporção da sua fração ideal no Catarina Fashion Outlet, ou seja com 32,00% dos custos da Expansão Catarina Fashion Outlet, estimados em aproximadamente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) considerando a participação do Fundo no Catarina Fashion Outlet, a serem gastos ao longo do cronograma de desembolso de projetos e obras ao longo do segundo semestre de 2019 e anos de 2020 e 2021.

Adicionalmente, a efetiva conclusão das aquisições pretendidas pelo Fundo depende do cumprimento das condições precedentes estabelecidas na Carta Proposta Cidade Jardim Shops, na Carta de Intenções Santana Parque Shopping e na Carta de Intenções Floripa Shopping, conforme o caso, conforme descritas nos itens 7.3.1.1, 7.3.2.1 e 7.3.3.1 abaixo, respectivamente, dentre as quais a conclusão da auditoria dos Ativos Alvo da Terceira Emissão, conforme aplicável. De tal forma, além de ser observada a captação de recursos líquidos por meio da Oferta em volume suficiente para atingir, no mínimo, o Montante Inicial da Oferta, para concretizar todas as aquisições e as demais condições precedentes expostas nas descrições dos Ativos Alvo da Terceira Emissão mais abaixo, o Fundo somente irá adquirir-los caso a auditoria esteja concluída de forma satisfatória, de modo que qualquer Ativo Alvo da Terceira Emissão poderá não ser adquirido caso a auditoria jurídica não seja concluída de forma satisfatória para o referido Ativo Alvo da Terceira Emissão. Ainda, a aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão está sujeita (i) ao não exercício do direito de preferência dos demais condôminos em cada um dos empreendimentos, conforme aplicável e descrito nos itens 7.3.1.1, 7.3.2.1 e 7.3.3.1 abaixo; e (ii) à elaboração de laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Terceira Emissão.

**EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA PAGAMENTO DE TODAS AS DESPESAS E A AQUISIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO INTEGRAL PRETENDIDA EM TODOS OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS ACIMA.** Nesse caso, observadas as obrigações de quitação acima descritas, os recursos da Oferta serão utilizados observando a seguinte ordem de prioridade:

- (i) pagamento do *Earn-Out* da aquisição do Caxias Shopping;
- (ii) pagamento dos custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos às Expansões, bem como investimentos diversos para manutenção dos Ativos do Fundo;
- (iii) pagamento do Saldo Shopping Ponta Negra;
- (iv) pagamento do preço de aquisição da Newco titular do Cidade Jardim Shops, bem como dos custos e impostos, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, relacionados à aquisição da Newco;
- (v) pagamento do preço de aquisição do Santana Parque Shopping, bem como dos custos e impostos, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, relacionados à aquisição do Santana Parque Shopping;
- (vi) pagamento do preço de aquisição do Floripa Shopping, bem como dos custos e impostos, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, relacionados à aquisição do Floripa Shopping; e
- (vii) pagamento de custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos à Expansão Catarina Fashion Outlet.

Em caso de captação do Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados pelo Fundo serão destinados da seguinte forma: (i) pagamento do Earn-Out da aquisição do Caxias Shopping; (ii) pagamento dos custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos às Expansões, bem como investimentos diversos para manutenção dos Ativos do Fundo; (iii) pagamento do Saldo Shopping Ponta Negra; (iv) pagamento do preço de aquisição da Newco titular do Cidade Jardim Shops, bem como dos custos e impostos, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, relacionados à aquisição da Newco; e (v) aquisição do Santana Parque Shopping, bem como dos custos e impostos, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, relacionados à aquisição do Santana Parque Shopping, sendo certo que, nesse caso o Floripa Shopping não será adquirido, bem como o Fundo não utilizará os recursos desta Oferta para participar da expansão do Catarina Fashion Outlet, sendo certo o Fundo poderá outras fontes de recursos para atender tal objetivo, inclusive nova emissão de cotas.

De tal forma, após a liquidação Oferta, o Fundo irá apurar o montante líquido captado na Oferta, observado o Montante Mínimo da Oferta, para definir a alocação dos recursos, na forma prevista acima.

O Fundo disponibilizará comunicado ao mercado informando o montante total captado na Oferta e a alocação dos recursos, na forma prevista acima, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3.

Após realização dos pagamentos e aquisições dos Ativos Alvo da Terceira Emissão na forma acima, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento do Fundo.

## **7.2. Descrição das Expansões**

Abaixo a descrição detalhada das Expansões a serem realizadas nos Ativos Imobiliários que já fazem parte do portfólio do Fundo com os recursos obtidos com a Oferta:

### *Expansão Caxias Shopping*

Em 04 de janeiro de 2018, os condôminos do Caxias Shopping aprovaram a expansão do Caxias Shopping, para: (a) a construção e instalação no Caxias Shopping de um supermercado, uma mega loja e algumas lojas satélites no 1º (primeiro) piso do Caxias Shopping, com investimento total previsto de R\$ 24.400.000,00 (vinte e quatro milhões e quatrocentos mil reais); (b) a construção e instalação no Caxias Shopping de uma loja onde será instalada uma unidade definitiva do Programa Rio Poupa Tempo, do Estado do Rio de Janeiro, com investimento total previsto de R\$ 9.700.000,00 (nove milhões e setecentos mil reais); e (c) reforma dos banheiros do Caxias Shopping, com investimento total previsto em R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) (“Expansão Caxias Shopping”), sendo certo que o Fundo votou favoravelmente à realização de referida expansão. Tal expansão, bem como seu orçamento, estão sendo rediscutidos e validados entre o Fundo e a Aliance, mas tal expansão terá seu início no segundo trimestre de 2019.

Será atribuída ao Fundo, fração ideal 35% dos imóveis da Expansão Caxias Shopping, ou seja, na proporção de sua participação atual no Caxias Shopping. Nos termos da Convenção de Condomínio do Caxias Shopping, arcará com os custos da referida expansão na proporção da sua fração ideal no Caxias Shopping, ou seja, com 35,00% dos custos da Expansão Caxias Shopping estimados em aproximadamente R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) considerando a participação do Fundo no Caxias Shopping.

Considerando o estudo atual, após a conclusão da Expansão Caxias Shopping, serão acrescidos ao Caxias Shopping aproximadamente 6.113 m<sup>2</sup> de ABL, de modo que o Caxias Shopping passará a contar, no total, com 31.742 m<sup>2</sup> de ABL.

Até o momento, as obras relativas à Expansão Caxias Shopping não foram iniciadas e serão discutidas ao longo do primeiro trimestre de 2019, porém há previsão de que a Expansão Caxias Shopping seja finalizada no ano de 2020.

Tendo em vista a participação do Fundo na Expansão Caxias Shopping, a fração ideal detida pelo Fundo no Caxias Shopping não será alterada.

### *Expansão Shopping Bela Vista*

Nos termos do Acordo de Acionistas da Shopping Bela Vista S.A., conforme descrito na Seção 5 “Portfólio do Fundo” item “Shopping Bela Vista”, na página 39 deste Prospecto, celebrado em 19 de outubro de 2018, a JHSF e o Fundo aprovaram a Expansão Shopping Bela Vista, para construção de uma área adicional de aproximadamente 5.500,00m<sup>2</sup> (cinco mil e quinhentos metros quadrados) no Shopping Bela Vista, com aproximadamente 60 (sessenta) novas lojas satélites, com investimento total previsto de R\$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões de reais) (“Expansão Shopping Bela Vista”).

Nos termos do Acordo de Acionistas da Shopping Bela Vista S.A. o Fundo arcará com os custos, despesas e obrigações da Expansão Shopping Bela Vista (incluindo investimentos futuros em bens de capital) na proporção da sua fração ideal no Shopping Bela Vista, detida indiretamente através da Shopping Bela Vista S.A., por meio de aporte de capital, na Shopping Bela Vista S.A., em montante equivalente a 24,99% do valor total da Expansão Shopping Bela Vista, estimado em aproximadamente R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) considerando a participação do Fundo no Shopping Bela Vista.

Considerando o estudo atual, após a conclusão das obras relativas à Expansão Shopping Bela Vista, serão acrescidos ao Shopping Bela Vista aproximadamente 5.500m<sup>2</sup> de ABL, de modo que o Shopping Bela Vista passará a contar, no total, com 56.685 m<sup>2</sup> de ABL.

Até o momento, as obras relativas à Expansão Shopping Bela Vista não foram iniciadas, e serão discutidas ao longo de 2019, porém há previsão de que a Expansão Shopping Bela Vista seja finalizada no ano de 2020.

Tendo em vista a participação do Fundo na Shopping Bela Vista, a participação direta do Fundo na Shopping Bela Vista S.A. e a fração ideal detida indiretamente pelo Fundo no Shopping Bela Vista, não serão alteradas.

### *Expansão Shopping Ponta Negra*

Nos termos do Acordo de Acionistas da Shopping Ponta Negra S.A., conforme descrito na Seção 5 “Portfólio do Fundo” item “Shopping Ponta Negra”, na página 40 deste Prospecto, celebrado em 19 de outubro de 2018, a JHSF e o Fundo aprovaram a Expansão Shopping Ponta Negra, para mudança de uso de uma área construída aproximada de 3.500m<sup>2</sup> (três mil e quinhentos metros quadrados) de ABL comercial (salões comerciais) para ABL para serviços (escritórios e serviços de saúde), com investimento total previsto de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) (“Expansão Shopping Ponta Negra”), da qual o Fundo optou por participar nos termos do Acordo de Acionistas do Shopping Ponta Negra S.A.

Nos termos do Acordo de Acionistas do Shopping Ponta Negra S.A., o Fundo arcará com os custos, despesas e obrigações da Expansão Shopping Ponta Negra (incluindo investimentos futuros em bens de capital) na proporção da sua fração ideal no Shopping Ponta Negra, detida indiretamente através da Shopping Ponta Negra S.A., por meio de aporte de capital, na Shopping Ponta Negra S.A., em montante equivalente a 39,99% do valor total da Expansão Shopping Ponta Negra, estimado em aproximadamente R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) considerando a participação do Fundo no Shopping Ponta Negra.

Após a conclusão das obras relativas à Expansão Shopping Ponta Negra a ABL do Shopping Ponta Negra não será alterada, tendo em vista que somente haverá mudança de uso de área.

Até o momento, as obras relativas à Expansão Shopping Ponta Negra não foram iniciadas e serão discutidas ao longo do primeiro trimestre de 2019, porém há previsão de que a Expansão Shopping Ponta Negra seja finalizada no ano de 2019.

Tendo em vista a participação do Fundo na Expansão Shopping Ponta Negra, a participação direta do Fundo na Shopping Ponta Negra S.A., e a fração ideal detida indiretamente pelo Fundo no imóvel em que o Shopping Ponta Negra está construído, não serão alteradas.

### *Expansão Catarina Fashion Outlet*



Os condôminos do Catarina Fashion Outlet planejam realizar a Expansão Catarina Fashion Outlet, para acrescentar cerca de 40 mil m<sup>2</sup> de ABL ao Catarina Fashion Outlet. O estudo da expansão está em andamento e a previsão é que seja detalhado e concluído ao longo do primeiro semestre de 2019. A estimativa inicial é que o piso inferior da Expansão Catarina Fashion Outlet, acrescido da extensão da praça de alimentação, possua 24 mil m<sup>2</sup>, com cerca de 80 novas lojas. A estimativa é que o piso superior da Expansão Catarina Fashion Outlet possua mais 16 mil m<sup>2</sup>.

Nos termos da Convenção de Condomínio do Catarina Fashion Outlet, conforme descrita na Seção 5 “Portfólio do Fundo” item “Catarina Fashion Outlet”, na página 38 deste Prospecto o Fundo deverá arcar com os custos da Expansão Catarina Fashion Outlet na proporção da sua fração ideal no Catarina Fashion Outlet, ou seja com 32,00% dos custos da Expansão Catarina Fashion Outlet estimados em aproximadamente R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), a serem gastos ao longo do cronograma de desembolso de projetos e obras ao longo do segundo semestre de 2019 e anos de 2020 e 2021. Os condôminos ainda não definiram todas as características da Expansão Catarina Fashion Outlet, porém há previsão de que a Expansão Catarina Fashion Outlet seja inaugurada em fases, sendo a primeira em 2020 e a segunda finalizada no ano de 2021.

### **7.3. Descrição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão**

Abaixo a descrição detalhada dos Ativos Alvo da Terceira Emissão a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos obtidos com a Oferta:

#### **7.3.1. Cidade Jardim Shops**

Na data deste Prospecto, o empreendimento no qual será construído o Cidade Jardim Shops é composto por sete imóveis detidos por diferentes partes, objeto das matrículas n<sup>os</sup> 725, 8618, 20078, 32299, 44978, 51654 e 57578, todas do 13<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo. Desses imóveis, dois são alugados pela JHSF Malls, três são ocupados pela JHSF Malls a título de direito real de superfície, dois ainda não são objeto de cessão do direito real de superfície para a JHSF Malls, sendo certo que sua aquisição pelo Fundo será condicionada à aquisição de direito de superfície sobre estes dois imóveis pela JHSF Malls.

Assumindo a distribuição total do Montante Inicial da Oferta, o Fundo pretende adquirir 30,00% do capital social total e votante da Newco, a qual será a única titular dos direitos de superfície e dos contratos de locação relativos ao Cidade Jardim Shops Cidade Jardim Shops.

Com relação aos imóveis inscritos nas matrículas n<sup>os</sup> 51654 e 57578, do 13<sup>o</sup> Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, o prazo do direito real de superfície da JHSF Malls é de seis anos, contados de 26 de outubro de 2012, podendo ser prorrogado automática e sucessivamente, até o limite de três vezes, por igual período de tempo e mais um período de quatro anos, podendo totalizar, no máximo, 28 anos. Pela



concessão do direito real de superfície em questão, a JHSF Malls pagava originalmente à respectiva proprietária dos imóveis um cânon mensal correspondente a R\$ 145.800,00, o qual passou para R\$ 157.464,00, em de 01 de setembro de 2018 e passará para (i) R\$ 170.061,12, a partir de 01 de setembro de 2021; e (ii) R\$ 183.666,00, a partir de 01 de setembro de 2024, sendo certo que todos os valores são corrigidos pela variação do IGPM/FGV, a partir de 01 de setembro de 2012, observados os termos e condições previstos na respectiva escritura de constituição do direito real de superfície. O pagamento do cânon mensal deverá ser garantido por seguro fiança ou fiança bancária.

Com relação ao imóvel inscrito na matrícula nº 20078, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, o prazo do direito real de superfície da JHSF Malls é de cinco anos, contados de 29 de junho de 2011, podendo ser prorrogado automática e sucessivamente, até o limite de quatro vezes, por igual período de tempo, podendo totalizar, no máximo, 25 anos, sendo certo que, na data deste Prospecto, a primeira extensão do prazo de vigência está em processo de registro perante o Registro de Imóveis competente, a qual aguarda a análise do registrador. Pela concessão do direito real de superfície em questão, a JHSF Malls paga à respectiva proprietária do imóvel um cânon mensal correspondente a R\$ 150.000,00, sendo certo que os valores são corrigidos anualmente pela variação do IGP/DI/FGV, IGPM/FGV ou IPC/FIPE, destes o que tiver a maior variação, observados os termos e condições previstos na respectiva escritura de constituição do direito real de superfície.

Com relação ao imóvel inscrito na matrícula nº 725, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, o prazo da locação da JHSF Malls é de dez anos, contados de 01 de dezembro de 2011, sendo renovado automaticamente por igual período, podendo totalizar, no máximo, 20 anos. Pela locação em questão, a JHSF Malls paga aos respectivos proprietários do imóvel um aluguel mensal correspondente a R\$ 90.000,00 corrigido anualmente pela variação do IGP/FGV, sendo certo que o referido aluguel teve um acréscimo de 10% a partir de 01 de dezembro de 2016, observados os termos e condições previstos no respectivo contrato de locação.

Com relação ao imóvel inscrito na matrícula nº 44978, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, o prazo da locação da JHSF Malls é de 20 anos, contados de 01 de setembro de 1999. Pela locação em questão, a JHSF Malls paga aos respectivos proprietários do imóvel um aluguel mensal correspondente a R\$ 80.000,00 corrigido anualmente pela variação do IGP-M/FGV, observados os termos e condições previstos no respectivo contrato de locação.

Com relação aos imóveis inscritos nas matrículas nºs 8618 e 32299, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, o prazo do direito real de superfície da atual superficiária é de 20 anos, contados de 14 de março de 2011, e o valor da concessão corresponde a R\$ 9.600.000,00, devendo ser pago em parcelas mensais de R\$ 40.000,00, corrigidos anualmente pelo IGP-M/FGV.

O Cidade Jardim Shops está em construção e será localizado entre as ruas Bela Cintra, Sarandi, Haddock Lobo e Vittorio Fasano e destinado ao público (AAA). Atualmente, sua obra está em andamento, sendo certo que a estrutura está em fase de contratação. A previsão de entrega do *shell* para o lojista está prevista para setembro de 2019 e a inauguração do *shopping center* para novembro de 2019.

Até o momento, a construção vem sendo conduzida pela equipe da própria JHSF Malls, sendo que está sendo avaliada a contratação de uma construtora para a continuidade do projeto.

O Cidade Jardim Shops contará com cerca de 4.308 m<sup>2</sup> de ABL, com previsão de aproximadamente 70 lojas e 200 vagas de estacionamento (sendo 45 para motos). As lojas deste empreendimento contemplarão marcas internacionais e nacionais *premium*, com um conceito de *open mall*, localizado em um bairro de alto padrão na cidade de São Paulo. Nesse sentido, já há acordo assinado e/ou aprovado com as seguintes lojas para o Cidade Jardim Shops: Mares Guia, Chocolat Du Jour, Rolex, Trousseau, Sara Jóias, Alexandre de Paris, Optica Sella, Silvia Firmanovich, Rene Caovilla, Pucci e Ralph Lauren.

Na data deste Prospecto, não há quaisquer acordos para a administração do Cidade Jardim Shops ou prestação de serviços auxiliares.

Na data deste Prospecto, o empreendimento conta com seguro de riscos de engenharia e seguro de responsabilidade civil de obras civis e/ou instalação e montagem. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, os seguros atualmente contratados são suficientes para a cobertura do empreendimento na atual fase de seu desenvolvimento.

Adicionalmente, nesta data não há qualquer ônus sobre o Cidade Jardim Shops.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Cidade Jardim Shops que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

### **7.3.1.1. Descrição das principais disposições da Carta Proposta Cidade Jardim Shops**

Seguem abaixo os principais termos e condições da Carta Proposta Cidade Jardim Shops:

(a) Objeto. Aquisição, pelo Fundo, de 30,00% do capital social total e votante da Newco, a qual será a única titular do Cidade Jardim Shops, conforme indicado no item “7.1. Destinação de Recursos” da seção “7. Destinação dos recursos da Oferta e Ativos Alvo da Terceira Emissão”, na página 70 deste Prospecto, desde que atendidas determinadas condições precedentes estabelecidas na Carta Proposta Cidade Jardim Shops.

(b) Preço. O preço de aquisição, pelo Fundo, de ações equivalentes a 30,00% do capital social total e votante da Newco é de R\$ 11.357.000,00 (onze milhões, trezentos e cinquenta e sete mil reais) (“Preço Cidade Jardim Shops”).

(c) Forma de pagamento. O pagamento do Preço Cidade Jardim Shops será feito pelo Fundo à JHSF em até 02 (dois) anos contados da data de assinatura da Carta Proposta Cidade Jardim Shops, observada a conclusão da aquisição, mediante o cumprimento de determinadas condições precedentes, conforme indicado no item (e) abaixo, dentre as quais a conclusão da auditoria do Cidade Jardim Shops e a ocorrência de Evento(s) de Liquidez do Fundo (conforme abaixo definido).

Para fins da Carta Proposta Cidade Jardim Shops, “Eventos de Liquidez” significa qualquer um dos seguintes eventos, em conjunto ou separadamente: (i) nova captação de recursos pelo Fundo sob qualquer modalidade; ou (ii) venda parcial ou total de ativo(s) de propriedade do Fundo (desconsiderando eventual ganho de capital na referida venda, que será distribuído aos cotistas).

O Preço Cidade Jardim Shops será pago pelo Fundo, somente após atingido o *Basket* (conforme abaixo definido), na medida em que o Fundo receber os recursos decorrentes de tal(is) Evento(s) de Liquidez, até que a totalidade do Preço Cidade Jardim Shops seja quitado, exceto caso seja possível o Pagamento com NOI (conforme abaixo definido) pelo Fundo, hipótese na qual o Fundo iniciará a amortização do Preço Cidade Jardim Shops a partir do momento em que receber o dividendo fixo.

Os primeiros R\$140.483.574,00 (cento e quarenta milhões, quatrocentos e oitenta e três mil, quinhentos e setenta e quatro reais) (“Basket”) captados em um ou mais Eventos de Liquidez, incluindo a Oferta, considerados no agregado, serão destinados para o caixa do Fundo (R\$30 milhões iniciais) e o saldo para pagamento do preço dos demais ativos da JHSF, conforme descrito na seção 7.1 “Destinação de Recursos” na página 65 deste Prospecto, devendo o Fundo utilizar os montantes que excederem tal valor para quitar o Preço Cidade Jardim Shops.

Caso, tendo ocorrido a conclusão da operação, não ocorra(m) Evento(s) de Liquidez do Fundo em até 2 (dois) anos a contar desta data que perfaça(m) montante suficiente para pagamento integral do Preço Cidade Jardim Shops, o saldo a pagar do Preço Cidade Jardim Shops poderá ser pago, pelo Fundo à JHSF, a exclusivo critério do Fundo, mediante a conversão do saldo a pagar do Preço Cidade Jardim Shops, reduzido pelos montantes pagos conforme acima, em cotas do Fundo (“Pagamento Alternativo”), sendo certo que tal operação estará sempre sujeita à (i) aprovação da operação em assembleia de cotistas do Fundo, e (ii) verificação de que a JHSF não passaria a concentrar 25% (vinte e cinco por cento) ou mais das cotas do Fundo com a efetivação dessa operação, observada a regulamentação aplicável.

Caso, por qualquer motivo, não seja possível o pagamento em cotas do Fundo – inclusive nos termos dos itens (i) e (ii) do parágrafo acima -, o prazo para o Fundo pagar o saldo do Preço em sua integralidade será automaticamente prorrogado por mais 2 (dois) anos (e assim sucessivamente em caso de não quitação do saldo do Preço de forma integral).

Sujeito à avaliação do Administrador do Fundo, o Fundo poderá amortizar o Preço Cidade Jardim Shops com o dividendo fixo da Newco a que fará jus o Fundo, podendo a Newco, nesta hipótese, pagar, por conta e ordem do Fundo, diretamente à JHSF até que o Preço Cidade Jardim Shops seja quitado (“Pagamento com NOI”).

(d) Acordo de Acionistas. A Carta Proposta Cidade Jardim Shops prevê, quando da conclusão da operação, a celebração de acordo de acionistas da Newco, entre o Fundo e a JHSF Malls, para regular a copropriedade da Newco, o qual terá as seguintes condições principais:

- (i) Gestão do Shopping Ponta Negra. A JHSF e o Fundo acordam que, enquanto (a) a JHSF ou uma de suas afiliadas detiverem ações representativas de mais de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Newco; e (b) a JHSF ou uma de suas afiliadas for titular, direta ou indiretamente, de pelo menos 40% (quarenta por cento) dos direitos reais de superfície e direitos de uso decorrentes de relações locatícias sobre o imóvel, ou 40% (quarenta por cento) dos direitos políticos e econômicos sobre o empreendimento Cidade Jardim Shops; considerando a importância da experiência e *know how* da JHSF e de suas afiliadas na condução de negócios desta natureza, ora reconhecidos pelo Fundo, a condução dos atos relacionados à gestão ordinária do Cidade Jardim Shops, tais como, dentre outros: (i) definição das características do Cidade Jardim Shops, tais como, mas não limitado à escolha do “mix” de lojas, do “lay-out”, e desde que previstas no orçamento anual, aprovação de orçamentos para empreitadas, sejam elas globais ou parciais, contratação de construtora e tudo que disser respeito às referidas empreitadas; e (ii) administração dos bens do Cidade Jardim Shops, inclusive para efeito de locação, relocação e retomada, observadas as deliberações das assembleias gerais de condôminos e respectivo contrato de administração, serão geridos exclusivamente pela JHSF ou suas afiliadas, seguindo os termos, princípios e condições de gestão dos demais shopping centers que administra e dos quais o Fundo participe, e desde que, em qualquer hipótese, (x) sejam observadas as matérias sujeitas à aprovação do Fundo, conforme descritas no item “Matérias Qualificadas Cidade Jardim Shops” abaixo; e (y) a JHSF ou suas afiliadas não deixe de ser a gestora do Cidade Jardim Shops.
- (ii) Matérias Qualificadas Cidade Jardim Shops. As seguintes matérias envolvendo a Newco dependerão de aprovação pela unanimidade dos acionistas da Newco: (i) alienação, direta ou indireta, ou compartilhamento do controle detido pela Newco em quaisquer subsidiárias; (ii) mudanças nas características das ações existentes ou futuramente emitidas, emissão de ações ordinárias e preferenciais, emissão de debêntures, conversíveis ou não em ações, criação ou emissão de bônus de subscrição, partes beneficiárias, opções de compra ou opções de subscrição de ações; (iii) mudança do objeto social; (iv) alteração na política de dividendos da Newco ou a distribuição de dividendos ou pagamento de juros sobre capital próprio em forma diversa da política de dividendos, assim como a criação ou a extinção de qualquer reserva, exceto no tocante ao pagamento do Preço Cidade Jardim Shops, conforme descrito na seção 7.3.1.1. “Descrição das principais disposições da Carta Proposta Cidade Jardim Shops” item “(c) Forma de pagamento” na página 72 deste Prospecto; (v) liquidação e dissolução, cessação do estado de liquidação incluindo a nomeação ou remoção de liquidantes e a aprovação das contas dos liquidantes; (vi) transformação em outro tipo societário e/ou modificação na estrutura jurídica para exploração do imóvel e/ou do Cidade Jardim Shops; (vii) participação em grupo de sociedades, conforme definido pelos artigos 265 a 277 da Lei nº 6.404/76; (viii) operações de fusão, incorporação, incorporação de ações, cisão ou qualquer outra forma de reorganização societária ou consolidação de negócios; (ix) aquisição ou alienação de sociedade e/ou de participação societária ou realização de investimento permanente; (x) contratação de financiamento, empréstimo ou endividamento; (xi) concessão de avais, fianças ou constituição de qualquer garantia, incluindo qualquer forma de oneração de bens ou direitos de titularidade da Newco; (xii) adoção, aprovação e/ou alteração do orçamento anual e do planejamento estratégico do imóvel e/ou do Cidade Jardim Shops, sendo certo que em caso de impasse sobre a aprovação do orçamento anual ordinário e/ou de CAPEX previsto em tal orçamento anual, os acionistas deverão votar para que seja aprovado o orçamento

anual do ano anterior atualizado pelo IPCA (exceto no tocante a alterações e/ou aprovações de orçamento anual necessárias para refletir aumentos de custos decorrentes de renovações e/ou repactuações devidas no âmbito dos contratos de locação e/ou dos direitos reais de superfície do imóvel); (xiii) desmembramento, desdobro, remembramento, unificação ou fusão envolvendo o Imóvel; (xiv) alienação, transferência ou alteração de direitos reais de superfície ou de direito decorrente de qualquer relação locatícia sobre o Imóvel, ou alteração da destinação do imóvel, sendo que esta última não se confunde com a definição do “mix” de lojas do Cidade Jardim Shops; (xv) distribuição de receitas, remuneração, frutos e/ou rendimentos a qualquer título, decorrentes do imóvel e/ou do Cidade Jardim Shops, de forma desproporcional aos titulares de direitos de exploração sobre o Cidade Jardim Shops, exceto no tocante ao pagamento do Preço Cidade Jardim Shops, conforme descrito na seção 7.3.1.1. “Descrição das principais disposições da Carta Proposta Cidade Jardim Shops” item “(c) Forma de pagamento” na página 72 deste Prospecto; e (xvi) destituição da administradora do Cidade Jardim Shops e escolha da respectiva substituta, exceto enquanto (a) a JHSF ou de suas afiliadas detiver ações representativas de mais de 50% (cinquenta por cento) do capital social da Newco e (b) a Newco for titular de pelo menos 40% (quarenta por cento) dos direitos reais de superfície e direitos de uso decorrentes de relações locatícias sobre o imóvel 40% (quarenta por cento) dos direitos políticos e econômicos sobre o empreendimento Cidade Jardim Shops, caso a substituta seja uma afiliada da JHSF, observado o disposto no item “Gestão do Cidade Jardim Shops” acima, sendo que, neste caso, somente será necessário o voto afirmativo (e presença na assembleia geral) da JHSF para aprovação de tal endividamento e outorga de garantia.

- (iii) Restrições à transferência. A JHSF e o Fundo concordaram em não transferir suas ações, seja total ou parcialmente, direta ou indiretamente, a qualquer terceiro, a menos que tal transferência seja realizada de acordo com os termos e condições previstos no Acordo de Acionistas da Newco e com a lei aplicável, bem como concordaram em não constituir qualquer ônus sobre as ações em violação ao Acordo de Acionistas da Newco.
- (iv) Direito de Preferência Newco Cidade Jardim Shops. Caso um acionista receba uma proposta vinculante de um terceiro, incluindo os demais condôminos do imóvel para transferir, direta ou indiretamente, a totalidade ou parcela de suas ações, deverá primeiramente assegurar ao outro acionista direito de preferência na aquisição das ações objeto da proposta, mediante notificação por escrito ao outro acionista, nos termos do Acordo de Acionistas da Newco.
- (v) Direito de Venda Conjunta do Fundo (Tag Along). O Fundo terá, alternativamente ao exercício do direito de preferência disposto no Acordo de Acionistas (conforme descrito no item “Direito de Preferência Newco Cidade Jardim Shops” na página 74 deste Prospecto), o direito de exigir que a JHSF, caso a JHSF receba uma proposta vinculante de um terceiro, inclua a totalidade das ações de titularidade do Fundo, na transação de transferência, direta ou indireta, das ações objeto da proposta, pelo mesmo preço e nas mesmas condições, caso a consumação de referida transação pela JHSF, necessariamente, em: (i) redução da participação da JHSF na Newco para menos de 50%; ou (ii) redução do percentual de fração ideal detida pela JHSF, direta ou indiretamente, no Cidade Jardim Shops para menos de 40% (quarenta por cento) dos direitos reais de superfície e direitos de uso decorrentes de relações locatícias sobre o imóvel ou 40% (quarenta por cento) dos direitos políticos e econômicos sobre o empreendimento Cidade Jardim Shops; ou (iii) alteração da gestão do Cidade Jardim Shops, de modo que estas deixem de ser conduzidas por qualquer afiliada da JHSF, exceto caso o Fundo tenha se manifestado a favor da rescisão do respectivo contrato de administração celebrado com a administradora e/ou afiliadas da JHSF.
- (vi) Direito de Exigir a Venda Forçada (Drag Along). Caso a JHSF receba uma proposta vinculante de um terceiro e as ações objeto da proposta representem a totalidade das ações de emissão da Newco de titularidade da JHSF, a JHSF Participações terá o direito, irrevogável e irretroatável, de exigir que o Fundo aliene ao potencial comprador a totalidade das ações da Newco de titularidade do Fundo, juntamente com as ações objeto da proposta, pelo mesmo preço e nas mesmas condições, conforme o disposto no Acordo de Acionistas da Newco.

(e) Condições Precedentes. Conforme previsto na Carta Proposta Cidade Jardim Shops, a conclusão da aquisição da participação societária na Newco do Cidade Jardim Shops estará sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes, dentre as quais destacam-se:

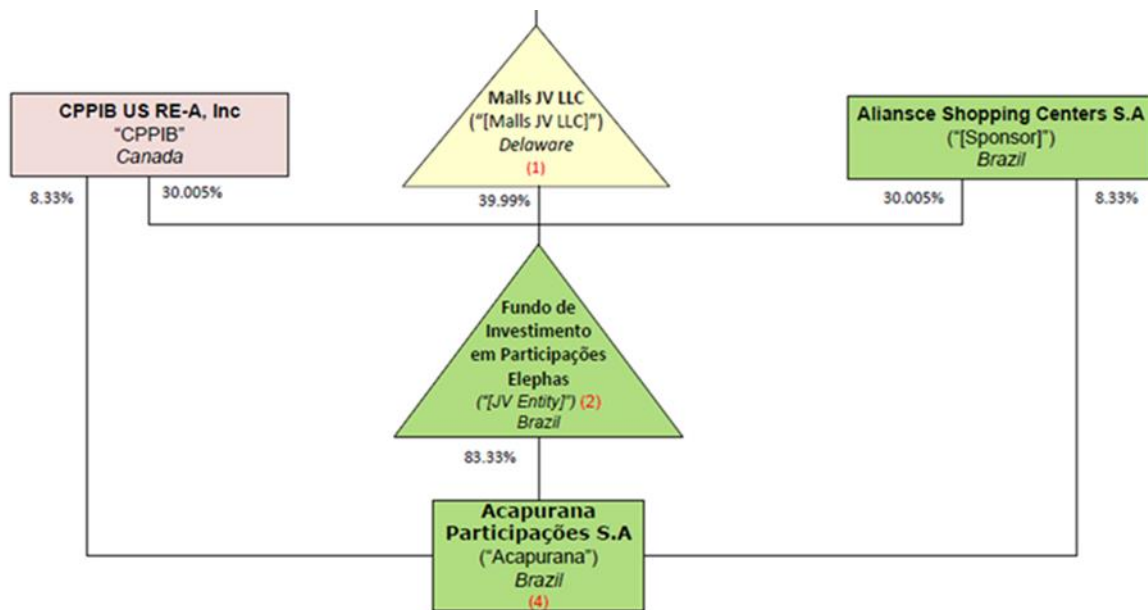
- (i) regular constituição da Newco pela JHSF, com os respectivos registros e cadastros perante a Junta Comercial competente e a Receita Federal, bem como a abertura e registro dos respectivos livros societários perante a Junta Comercial competente;
- (ii) apresentação de matrículas atualizadas dos imóveis que integram o Cidade Jardim Shops com comprovação de que a Newco é a única titular dos direitos de superfície e dos contratos de locação relativos ao Cidade Jardim Shops;
- (iii) renovação do contrato de locação relativos ao imóvel inscrito na matrícula nº 44978, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (iv) emissão do “Habite-se” do Cidade Jardim Shops pela Prefeitura Municipal de São Paulo;
- (v) confirmação, pelo Administrador do Fundo, da viabilidade regulatória do investimento do Fundo no Cidade Jardim Shops;
- (vi) realização de diligência legal, contábil, técnica, urbanística, fiscal, operacional, financeira e de negócios da Newco, dos imóveis, dos direitos de superfície e dos contratos de locação, todos relativos ao Cidade Jardim Shops, em todos os seus aspectos e da titularidade, da JHSF e antecessores, das ações de emissão da Newco, dos direitos de superfície e dos contratos de locação, cujo resultado seja satisfatório ao Fundo, ao Gestor e ao Administrador, a seu exclusivo critério, *i.e.*, sem contingências relevantes;
- (vii) elaboração de laudo de avaliação por empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares para o Cidade Jardim Shops, e determinação de valor justo de avaliação em valor igual ou maior ao Preço Cidade Jardim Shops;
- (viii) aprovação, se aplicável, sem qualquer ressalva, pelas autoridades competentes ou terceiros, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando aos órgãos do Sistema de Defesa da Concorrência – SBDC, CVM e qualquer poder concedente.

(f) Exclusividade. A JHSF, a JHSF Malls e o Hotel Marco Internacional concordaram em negociar os documentos definitivos da aquisição da participação societária da Newco do Cidade Jardim Shops, em regime de exclusividade com o Fundo, até 31 de dezembro de 2019 (“Período de Exclusividade”), devendo as partes, até tal data, observadas as condições precedentes acima previstas, celebrar referidos documentos definitivos. A JHSF concordou, também, em exercer seu poder de controle em suas controladas para que estas observem o Período de Exclusividade, conforme acima. O Período de Exclusividade é prorrogável mediante acordo entre as partes.

### 7.3.2. Santana Parque Shopping



Assumindo a distribuição total do Montante Inicial da Oferta, o Fundo pretende adquirir a totalidade da participação detida pela Malls LLC, direta ou indiretamente (inclusive por meio da compra de cotas de fundo de investimento em participações), no Santana Parque Shopping, equivalente a 16,667% (dezesesseis inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos de milésimos por cento) da fração ideal do imóvel no qual o Santana Parque Shopping está construído, objeto da matrícula nº 150.589, perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ou da Acapurana, sociedade atualmente proprietária da totalidade do referido imóvel. Conforme gráfico mais abaixo, a Acapurana é detida, atualmente, pela CPPIB, o FIP Elephas e a Aliansce. A forma de aquisição do Santana Parque Shopping ainda não foi definida, sendo certo que a aquisição poderá ser feita por meio de aquisição de fração ideal do ativo e/ou subscrição de ações, cotas, debêntures conversíveis, opção de compra ou qualquer outra estrutura envolvendo o Santana Parque Shopping, sempre observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e no regulamento do Fundo.



O Santana Parque Shopping está localizado na Rua Conselheiro Moreira de Barros, nº 2.780, bairro Santana, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e possui um perfil de consumidor B/C. Inaugurado em 2007, o Santana Parque Shopping está localizado no coração da Zona Norte de São Paulo e reúne comodidade, conforto e um mix variado de produtos e serviços. O shopping é administrado pela Aliansce, uma das maiores administradoras do país. Em 31 de dezembro de 2017, o Santana Parque Shopping possuía 26.538 m<sup>2</sup> de ABL total e um estacionamento com 2.000 vagas, recebendo um fluxo médio mensal de 800 mil de visitantes.

Atualmente, o Santana Parque Shopping possui 153 lojas, dentre as quais destacam-se a Renner, Bio Ritmo, Lojas Americanas, C&A, Ponto Frio, Centauro, Riachuelo, Casas Bahia, Carrefour Express, Outback e cinema UCI.

A taxa de ocupação média do Santana Parque Shopping nos últimos cinco anos é de 97,8% e a inadimplência média do mesmo período de 1,2%.

A Acapurana, na qualidade de proprietária do imóvel onde está construído o Santana Parque Shopping, elaborou e aprovou, em 07 de novembro de 2017, a Convenção de Condomínio do Santana Parque Shopping, que regula os direitos econômicos e políticos dos condôminos, conforme as principais disposições descritas abaixo:

Assembleia Geral e Direito de voto: as assembleias gerais do condomínio do Santana Parque Shopping a poderão ser convocadas (a) pelo síndico do condomínio do Santana Parque Shopping; (b) por condôminos que representem a vontade de 25%, no mínimo, da totalidade dos votos do condomínio, quando o síndico não atender, no prazo de 15 (quinze) dias, o pedido de convocação que apresentarem, devidamente fundamentado, com indicação das matérias a serem tratadas; e (c) pelo condômino a quem a administradora do Santana Parque Shopping ou o síndico houver imposto penalidade, a fim de que a assembleia geral aprecie recurso. Somente poderão votar nas assembleias gerais os condôminos que estejam quites com o condomínio no momento de instalação da assembleia.

Ressalvadas as exceções previstas em lei e na Convenção de Condomínio do Santana Parque Shopping, as deliberações de quaisquer matérias em assembleias gerais serão sempre tomadas pela maioria dos votos presentes.

Dentre os quóruns qualificados previstos na Convenção de Condomínio do Santana Parque Shopping, destacamos os seguintes: (i) 2/3 dos votos dos condôminos que se achem quites com o condomínio, para deliberações que tenham por objeto: (a) a realização, nas partes ou instalações de uso ou proveito comum, de benfeitorias voluptuárias, em acréscimo às já existentes no condomínio, sem prejuízo dos direitos assegurados na Convenção de Condomínio do Santana Parque Shopping; (b) a destituição da administradora do condomínio Santana Parque Shopping; (c) alterações à Convenção Santana Parque Shopping e ao regimento interno no condomínio, neste caso, computando-se também os votos dos condôminos não quites com as obrigações perante o condomínio; (ii) 3/4 dos votos para as deliberações que tenham por objeto introduzir modificações na estrutura ou nas fachadas ou no aspecto geral do Santana Parque Shopping, ressalvadas as hipóteses de alteração já previstas na Convenção de Condomínio do Santana Parque Shopping; e (iii) unanimidade dos votos para mudança na destinação do edifício do Santana Parque Shopping.

Áreas comuns: é assegurado à Acapurana o direito de, em caráter permanente e irrevogável, utilizar todas as áreas comuns do Santana Parque Shopping, incluindo o estacionamento, a título gratuito e oneroso, para fins de instalação de totens, stands quiosques, palcos, arenas, pavilhões e outras estruturas móveis ou fixas, em caráter temporário ou permanente, recebendo as receitas que daí advenham. Adicionalmente. As receitas advindas do sistema de cobrança rotativa pelo uso de vagas do estacionamento, e, ainda, as hipóteses e condições de concessão de isenção a clientes de determinadas unidades caberão à Acapurana, cabendo à administradora verificar as necessidade de tarifação e isenções, bem como arbitrar valores.

Rateio de despesas: as despesas comuns do condomínio serão rateadas entre os condôminos em função das características específicas de cada unidade, salão comercial e demais espaços e da locação ou outra forma de cessão de uso celebrada, e sem vinculação ao tamanho da área ocupada, conforme coeficiente de rateio de despesas atribuído a cada área ou unidade, pelo síndico ou pela administradora, por delegação.

Adicionalmente, em 15 de setembro de 2014, a CPPIB o FIP Elephas, a Aliansce e a Malls LLC celebraram os Acordos de Governança Santana Parque Shopping, que regulam os direitos econômicos e políticos dos acionistas da Acapurana e dos quotistas do FIP Elephas, conforme o caso. Os Acordos de Governança Santana Parque Shopping preveem determinadas restrições à alienação de ações da Acapurana ou de quotas do FIP Elephas:

Direito de Preferência: Caso um acionista da Acapurana ou quotista do FIP Elephas receba uma proposta vinculante de um terceiro para alienar a totalidade ou parte de suas quotas no FIP Elephas ou de suas ações na Acapurana, tal acionista ou quotista deverá, primeiramente, realizar uma oferta para alienar tais ações ou quotas para os demais acionistas ou quotistas partes dos Acordos de Governança Santana Parque Shopping, conforme o caso, mediante o envio de notificação (“Notificação de Oferta de Aquisição”), em até 10 dias úteis do recebimento de tal oferta, indicando, no mínimo, o nome e endereço do terceiro interessado, o número de ações ou quotas objeto da oferta, o preço oferecido por ação ou quota, qualquer outra informação relevante sobre tal oferta e cópia enviada pelo terceiro interessado. Os demais acionistas da Acapurana ou quotistas do FIP Elephas, conforme o caso, terão o direito de adquirir a totalidade das ações ou quotas objeto de tal oferta no mesmo preço e condições da referida oferta.

Direito de Venda Conjunto (Tag-Along): Alternativamente ao direito de preferência, em caso de recebimento de uma Notificação de Oferta relativa a oferta de alienação da totalidade das ações ou quotas de outro acionista ou quotista parte dos Acordos de Governança Santana Parque Shopping, os demais acionistas ou quotistas, conforme o caso, poderão exercer o direito de venda conjunta de suas ações ou quotas, mediante o envio de notificação nesse sentido, caso em que o terceiro interessado deverá adquirir as ações ou quotas dos demais acionistas e quotistas partes dos Acordos de Governança Santana Parque Shopping no mesmo preço e condições de referida oferta.

O Santana Parque Shopping é administrado pela Aliansce Services – Serviços Administrativos em Geral Ltda., sendo certo que também foram contratadas outras sociedades do mesmo grupo econômico que a Aliansce para prestar os serviços de assessoria comercial, de intermediação na locação de espaços para fins promocionais e/ou publicitários, operação (*back office*) e locação não residencial das áreas de estacionamento do Santana Parque Shopping.

O Santana Parque Shopping conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do *shopping center*.

Adicionalmente, nesta data não há qualquer ônus sobre o Santana Parque Shopping.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Santana Parque Shopping que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.



A tabela abaixo consolida os principais indicadores operacionais do Santana Parque Shopping, com data base de 31 de dezembro de 2017.

Santana Parque Shopping	
Inauguração	2007
Localização	São Paulo (SP)
ABL Total m <sup>2</sup>	26.538 m <sup>2</sup>
Administradora	Sociedade do grupo econômico da Aliansce
Vendas Totais do Empreendimento (2017) R\$ mil	333.136
Vendas médias mensais/m <sup>2</sup> de ABL (2017) R\$	1.046
Taxa de Ocupação média (dezembro/2017)	97,7%
Custo de Ocupação médio (dezembro/2017)	10,4%

### 7.3.2.1. Descrição das principais disposições da Carta de Intenções Santana Parque Shopping

Seguem abaixo os principais termos e condições da Carta de Intenções Santana Parque Shopping:

**(a) Objeto:** aquisição da totalidade da participação detida pela Malls LLC, direta ou indiretamente (inclusive por meio da compra de cotas de fundo de investimento em participações), no Santana Parque Shopping, equivalente a 16,667% (dezesseis inteiros e seiscentos e sessenta e sete centésimos de milésimos por cento) da fração ideal do imóvel no qual o Santana Parque Shopping está construído, objeto da matrícula nº 150.589, perante o 3º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo ou da Acapurana, sociedade atualmente proprietária da totalidade do referido imóvel.

**(b) Preço:** o preço indicativo de aquisição, pelo Fundo, da participação detida pela Malls LLC no Santana Parque Shopping é de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). O preço indicativo acima deverá ser ajustado com base (i) em um *cap rate* indicativo equivalente a 7,9% do NOI base caixa do Santana Parque Shopping apurado em 2018 e no NOI efetivamente apurado, nos últimos 12 (doze) meses anteriores no momento da entrega do relatório final do auditor, por uma empresa de auditoria independente de primeira linha durante a diligência do imóvel a ser realizada pelo Fundo (“Preço Santana Parque Shopping”).

**(c) Forma de pagamento:** o pagamento do Preço Santana Parque Shopping será feito pelo Fundo à Malls LLC da seguinte forma: (a) 70% será pago à vista, na data de fechamento da aquisição, pelo Fundo, da participação da Malls LLC no Santana Parque Shopping; e (b) 30% será pago 31 dias após a data de fechamento da referida aquisição, sendo certo que a parcela descrita no item (b) será paga com reajuste monetário diário pelo CDI, desde a data do fechamento até a data do efetivo pagamento.

Adicionalmente, a Carta de Intenções Santana Parque Shopping prevê o pagamento de um *earn-out*, cujo prazo e forma de pagamento serão definidos nos documentos da transação, sendo certo que referido valor será pago com reajuste do CDI, desde a data base para seu cálculo até a data de seu efetivo pagamento.

Sem prejuízo do disposto acima, a forma de pagamento poderá ser alterada de acordo com a identificação de passivos potenciais e/ou efetivos do Santana Parque Shopping e de suas subsidiárias (conforme aplicável) durante a diligência a ser conduzida pelo Fundo, como forma de garantia do pagamento de indenização desses valores (especialmente em virtude de ocorrência de quaisquer contingências) pela Malls LLC, o Preço Santana Parque Shopping deverá incluir um componente de pagamento a prazo a ser negociado entre as partes, cujo montante corresponderá ao valor de tais passivos potenciais e/ou efetivos levantados durante o processo de diligência. Do saldo de pagamento do componente a prazo será descontada qualquer contingência não indenizada diretamente pela Malls LLC.

(d) Condições Precedentes: conforme previsto na Carta de Intenções Santana Parque Shopping, a conclusão da aquisição, pelo Fundo, da participação detida pela Malls LLC no Santana Parque Shopping estará sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes, dentre as quais destacam-se:

- (i) realização, pelo Fundo, de diligência legal, contábil, operacional, financeira e de negócios do Shopping Parque Santana e de suas subsidiárias, conforme aplicável, e da titularidade pela Malls LLC do Shopping Parque Santana e da Acapurana, cujo resultado seja satisfatório ao Fundo, a seu exclusivo critério, incluindo, mas não se limitando às premissas econômico-financeiras assumidas pelo Fundo para fins da apresentação da Carta de Intenções Santana Parque Shopping com base nas informações disponibilizadas pela Malls LLC até a data de sua apresentação;
- (ii) aprovação da aquisição, pelo Fundo, da participação da Malls LLC no Santana Parque Shopping, em sua integralidade pelas autoridades competentes ou terceiros, conforme aplicável, incluindo mas não se limitando aos órgãos do Sistema de Defesa da Concorrência – SBDC;
- (iii) consentimento, autorização e/ou aprovação por qualquer contraparte de contratos na qual o Shopping Parque Santana, a Acapurana e/ou suas subsidiárias sejam parte, de forma a evitar, em decorrência da consumação da aquisição, pelo Fundo, da participação da Malls LLC no Santana Parque Shopping, (i) o vencimento antecipado de dívidas ou obrigações de qualquer natureza, ou (ii) o exercício de qualquer direito por tais contrapartes que possam afetar, restringir ou prejudicar os negócios do Shopping Parque Santana, da Acapurana e/ou suas subsidiárias ou restringir, prejudicar, invalidar ou afetar a consumação da aquisição, pelo Fundo, da participação da Malls LLC no Santana Parque Shopping;
- (iv) não exercício, pelos demais sócios titulares do Santana Parque Shopping ou da Acapurana, conforme o caso, de eventual direito de preferência para aquisição da fração ideal, cujas notificações para eventual exercício serão enviadas pela Malls LLC em até 05 (cinco) dias úteis contados dessa data;
- (v) não exercício, pelos demais sócios titulares do Shopping Parque Santana ou da Acapurana, conforme o caso, de eventual *tag along*, cujas notificações para eventual exercício serão enviadas pela Malls LLC em até 05 (cinco) dias úteis contados desta data;
- (vi) elaboração de laudo de avaliação com empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares para o Shopping Parque Santana e determinação de valor justo de avaliação em valor igual ou maior ao Preço Shopping Parque Santana;
- (vii) captação de recursos pelo Fundo por meio da Oferta em montante suficiente para aquisição da participação da Malls LLC no Shopping Parque Santana, considerando o Preço Shopping Parque Santana;
- (viii) participação da Malls LLC na próxima Oferta, mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas equivalentes a, no mínimo, R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais); e
- (ix) análise pelo Fundo, e aceitação, a seu exclusivo critério, acerca da governança corporativa do Shopping Parque Santana.

(f) Exclusividade: a Malls LLC concordou em negociar em regime de exclusividade com o Fundo por um período de 75 (setenta e cinco) dias, prorrogáveis por 30 dias adicionais a contar da data de assinatura da Carta de Intenções Shopping Parque Santana pela Malls LLC, a critério do Fundo, a respeito de qualquer transação envolvendo o Santana Parque Shopping, bem como mudanças na composição acionária do Acapurana e/ou de suas subsidiárias (“Período de Exclusividade”). A Malls LLC (por si ou por terceiros) obrigou-se e comprometeu-se a obrigar suas subsidiárias, a, durante o Período de Exclusividade, não contatar, negociar, prospectar, discutir, atender, contratar ou de qualquer outra forma se associar com qualquer terceiro com a finalidade de investigar, considerar e/ou efetuar qualquer negócio, direta ou indiretamente, relacionado à aquisição, pelo Fundo, da participação da Malls LLC no Santana Parque Shopping, ou que possa afetar ou frustrar a referida aquisição.

### 7.3.3. Floripa Shopping



Assumindo a distribuição total do Montante Inicial da Oferta, o Fundo pretende adquirir a totalidade da participação detida pelo FII Floripa Shopping direta ou indiretamente no Floripa Shopping, equivalente a 35,37% (trinta e cinco inteiros e trinta e sete centésimos por cento) da fração ideal do imóvel no qual o Floripa Shopping está construído, objeto das matrículas n.ºs 67.948, 108.984, 108.985, 108.986, 108.987, 108.988, 108.989, 108.990, 133.396, 133.379, 133.380, 133.381, 133.382, 133.383, 133.384, 133.385, 133.386, 133.387, 133.388, 133.389, 133.390, 133.391, 133.392, 133.393, 133.394, 133.395, 133.397, 133.398, 133.399, 133.400, 133.401, 133.402, 133.403, 133.404 e 133.405, bem os como os direitos de uso de terreno de marinha objeto da matrícula n.º 69.587, todas perante o Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Estado de Santa Catarina, Comarca de Florianópolis. O Floripa Shopping é detido, atualmente, pelo Incorporador, a VGomes Participações Ltda. e FII Floripa Shopping. A estrutura final de aquisição do Floripa Shopping ainda não foi definida, sendo certo que a aquisição poderá ser feita por meio de aquisição de fração ideal do Floripa Shopping e/ou subscrição de ações, cotas, debêntures conversíveis, opção de compra ou qualquer outra estrutura envolvendo o Floripa Shopping, sempre observado o disposto na Instrução CVM n.º 472/08 e no regulamento do Fundo.

O Floripa Shopping está localizado na SC-401, n.º 3.116, Saco Grande, Município de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, e possui um perfil de consumidor B/C. Inaugurado em 2006, o Floripa Shopping reúne um mix variado de produtos, lazer e serviços, composto inclusive por supermercado, academia, faculdade e uma torre de escritórios ligada diretamente ao shopping. O shopping está em fase de transição e passará a ser administrado por empresa local, composta pelos mesmos colaboradores que faziam a gestão do empreendimento pela administradora anterior. Em 31 de dezembro de 2017, o Floripa Shopping possuía aproximadamente 33.505,85 m<sup>2</sup> de ABL total e um estacionamento com 1.350 vagas, recebendo um fluxo médio mensal de 450 mil de visitantes.

Atualmente, o Floripa Shopping possui 132 lojas, dentre as quais destacam-se Supermercado Imperatriz, Lojas Americanas, Renner, C&A, Riachuelo, Centauro, Magazine Luiza, Marisa, Havan, Casas Bahia e cinema Cinemark.

A taxa de ocupação média do Floripa Shopping nos últimos cinco anos é de 97,3% e a inadimplência média do mesmo período de 2,42%.

Os proprietários do Floripa Shopping celebraram as Convenções de Condomínio Floripa Shopping, que regulam os direitos econômicos e políticos dos condôminos, conforme as principais disposições descritas abaixo:

Rateio de despesa e partilha de receitas: o rateio das despesas e a partilha das receitas entre os condôminos obedecerá a proporção de seus quinhões, calculados de acordo com a parte ideal de cada um. O produto líquido das receitas mensais efetivamente recebidas pelo condomínio será distribuído aos condôminos, na proporção devida, até o 10º (décimo) dia do mês subsequente ao vencido. Além das despesas de manutenção, propriamente ditas, a administração do condomínio deverá deduzir das receitas o percentual de 5% (cinco por cento) destinado à instituição de fundo de reserva, cuja destinação será deliberada em reunião condominial, vedada a sua aplicação em custos relativos aos compromissos assumidos por cada condômino na Escritura de Compra e Venda Lavrada em 22 de maio de 2003, na Escritura de Re-ratificação datada de 20 de outubro de 2005 e no Acordo de Condôminos. Sem prejuízo do acima disposto, todos os valores devidos a terceiros pela comercialização e espaços comerciais após a inauguração do empreendimento, tais como o pagamento de corretores e empresas especializadas, desde que relacionados à primeira locação, com ou sem cobrança de cessão de direito de integrar a estrutura técnica o Floripa Shopping (“CDU”), serão custados internamente pela Incorporador e o FII Floripa Shopping, não caracterizando despesas condominiais. Adicionalmente, eventuais despesas decorrentes de expansões ao Floripa Shopping não serão arcadas pela VGomes Participações Ltda., sendo certo que o FII Floripa Shopping terá a opção de participar de tais expansões mediante aporte de recursos proporcionais à sua fração ideal ou de não participar em tais expansões, caso em que sua fração ideal será diluída proporcionalmente aos recursos efetivamente aportados pelos demais condôminos do Floripa Shopping para execução de tais expansões.

Direito de voto: as seguintes matérias dependerão de aprovação da unânime dos condôminos: (a) alteração da Convenção do Condomínio Floripa Shopping”; (b) mudança da destinação do condomínio; (c) desmembramento ou a instituição do condomínio por unidades autônomas; e (d) alteração do percentual relativo ao fundo de reserva ou das regras de tal fundo de reserva, bem como a criação de outros fundos a serem constituídos mediante a retenção de receitas condominiais.

Direito de preferência: em igualdade de condições com terceiros, os condôminos têm preferência para adquirir as participações condominiais eventualmente postas à venda, ressalvadas determinadas hipóteses de transferências permitidas indicadas na Convenção do Condomínio Floripa Shopping. Se mais de um condômino se manifestar favoravelmente à aquisição da participação ofertada, os mesmos exercerão sua preferência na proporção dos quinhões possuídos. Adicionalmente, antes da consumação de qualquer venda de quinhão, total ou parcial, obriga-se o condômino alienante a fazer com o terceiro adquirente adira ao Acordo de Condôminos, comprometendo-se a não efetuar a venda antes de firmado novo acordo entre o adquirente e os demais condôminos.

Desmembramento: nos termos do Acordo de Condôminos do Floripa Shopping, VGomes Participações Ltda. é titular exclusiva de área de 500,00 m², sendo certo que a VGomes terá direito de realizar o desmembramento de tal área, sem alteração nas frações ideais detidas pelos Condôminos do Floripa Shopping, sendo certo que, nesse caso os demais condôminos deverão manter uma área de passagem de modo a garantir a circulação de pedestres e veículos entre o Floripa Shopping e a área desmembrada. Independentemente do desmembramento ou individualização de referida área, a VGomes poderá promover, às suas expensas, edificações em referida área, desde que, entre outros requisitos previstos do Acordo de Condôminos do Floripa Shopping, tais edificações não prejudiquem o potencial de aproveitamento do terreno remanescente do imóvel onde está localizado o Floripa Shopping, os custos da segurança e manutenção da passagem sejam arcados pela VGomes Participações Ltda. e a passagem não acarrete o impedimento ou empecilho ao regular funcionamento das atividades do Floripa Shopping.

O shopping está em fase de transição e passará a ser administrado por empresa local, composta pelos mesmos colaboradores que faziam a gestão do empreendimento pela administradora anterior.

O Floripa Shopping conta com seguro patrimonial e de responsabilidade civil. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, o seguro atualmente contratado é suficiente para a cobertura do imóvel e compatível com as atividades do *shopping center*.

Adicionalmente, nesta data não há qualquer ônus sobre o Floripa Shopping.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Floripa Shopping que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

A tabela abaixo consolida os principais indicadores operacionais do Floripa Shopping, com data base de 31 de dezembro de 2017.

Floripa Shopping	
Inauguração	2006
Localização	Florianópolis (SC)
ABL Total m <sup>2</sup>	33.505,85m <sup>2</sup>
Administradora	Administração local
Vendas Totais do Empreendimento (2017) R\$ mil	292.242
Vendas médias mensais/m <sup>2</sup> de ABL (2017) R\$	24.353
Taxa de Ocupação média (dezembro/2017)	97,32%
Custo de Ocupação médio (dezembro/2017)	10,80%

### 7.3.3.1. Descrição das principais disposições da Carta de Intenções Floripa Shopping

Seguem abaixo os principais termos e condições da Carta de Intenções Floripa Shopping:

(a) Objeto: aquisição da totalidade da participação detida pelo FII Floripa Shopping, direta ou indiretamente, no Floripa Shopping, equivalente a 35,37% (trinta e cinco inteiros e trinta e sete centésimos por cento) da fração ideal do imóvel no qual o Floripa Shopping está construído.

(b) Preço: o preço indicativo de aquisição, pelo Fundo, da participação detida pelo FII Floripa Shopping no Floripa Shopping é de 72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos mil reais). O preço indicativo acima deverá ser ajustado de acordo com o resultado da diligência do Shopping Floripa a ser realizada pelo Fundo (“Preço Floripa Shopping”).

(c) Forma de pagamento: o pagamento do Preço Floripa Shopping será feito pelo Fundo ao FII Floripa da seguinte forma: (a) 70% será pago à vista, na data de fechamento da aquisição, pelo Fundo, da participação do FII Floripa Shopping no Floripa Shopping; e (b) 30% será pago 45 dias após a data de fechamento da referida aquisição, sendo certo que a parcela descrita no item (b) será paga com reajuste monetário diário pelo IPCA, desde a data do fechamento até a data do efetivo pagamento.

Sem prejuízo do disposto acima, a forma de pagamento poderá ser alterada de acordo com a identificação de passivos potenciais e/ou efetivos do Floripa Shopping e de suas subsidiárias (conforme aplicável) durante a diligência a ser conduzida pelo Fundo, como forma de garantia do pagamento de indenização desses valores (especialmente em virtude de ocorrência de quaisquer contingências) pelo FII Floripa, o Preço Floripa Shopping deverá incluir um componente de pagamento a prazo a ser negociado entre as partes, cujo montante corresponderá ao valor de tais passivos potenciais e/ou efetivos levantados durante o processo de diligência. Do saldo de pagamento do componente a prazo será descontada qualquer contingência não indenizada diretamente pelo FII Floripa Shopping.

(d) Condições Precedentes: conforme previsto na Carta de Intenções Floripa Shopping, a conclusão da aquisição, pelo Fundo, da participação detida pelo FII Floripa Shopping no Floripa Shopping estará sujeita ao atendimento de determinadas condições precedentes, dentre as quais destacam-se:

- (i) realização, pelo Fundo, de diligência legal, contábil, operacional, financeira e de negócios do Floripa Shopping e de suas subsidiárias, conforme aplicável, e da titularidade pelo FII Floripa do Floripa Shopping, cujo resultado seja satisfatório ao Fundo, a seu exclusivo critério, incluindo, mas não se limitando às premissas econômico-financeiras assumidas pelo Fundo para fins da apresentação da Carta de Intenções Floripa Shopping com base nas informações disponibilizadas pelo FII Floripa até a data de sua apresentação;
- (ii) aprovação da transação pelo FII Floripa no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária, dado que se trata de exigência prevista para a alienação no regulamento do FII Floripa, atual proprietário do imóvel;
- (iii) aprovação da aquisição, pelo Fundo, da participação do FII Floripa Shopping no Floripa Shopping, em sua integralidade pelas autoridades competentes ou terceiros, conforme aplicável, incluindo mas não se limitando aos órgãos do Sistema de Defesa da Concorrência – SBDC;
- (iv) consentimento, autorização e/ou aprovação por qualquer contraparte de contratos na qual o Floripa Shopping e/ou suas subsidiárias sejam parte, de forma a evitar, em decorrência da consumação da aquisição, pelo Fundo, da participação do FII Floripa Shopping no Floripa Shopping, (i) o vencimento antecipado de dívidas ou obrigações de qualquer natureza, ou (ii) o exercício de qualquer direito por tais contrapartes que possam afetar, restringir ou prejudicar os negócios do Floripa Shopping e/ou suas subsidiárias ou restringir, prejudicar, invalidar ou afetar a consumação da aquisição, pelo Fundo, da participação do FII Floripa Shopping no Floripa Shopping;

- (v) não exercício, pelos demais sócios titulares do Floripa Shopping de eventual direito de preferência para aquisição da fração ideal, cujas notificações para eventual exercício serão enviadas pelo FII Floripa Shopping em até 05 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura da Carta de Intenções Floripa Shopping;
- (vi) não exercício, pelos demais sócios titulares do Floripa Shopping de eventual *tag along*, cujas notificações para eventual exercício serão enviadas pelo FII Floripa Shopping em até 05 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura da Carta de Intenções Floripa Shopping;
- (vii) elaboração de laudo de avaliação com empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares para o Floripa Shopping e determinação de valor justo de avaliação em valor igual ou maior ao Preço Floripa Shopping;
- (viii) captação de recursos pelo Fundo por meio da Oferta em montante suficiente para aquisição da participação do FII Floripa Shopping no Floripa Shopping, considerando o Preço Floripa Shopping; e
- (ix) análise pelo Fundo, e aceitação, a seu exclusivo critério, acerca da governança corporativa do Floripa Shopping.

(f) Exclusividade: o FII Floripa Shopping concordou em negociar em regime de exclusividade com o Fundo por um período de 75 (setenta e cinco) dias, prorrogáveis por 30 dias adicionais a contar da data de assinatura da Carta de Intenções Floripa Shopping pelo FII Floripa Shopping, a critério do Fundo, a respeito de qualquer transação envolvendo o Floripa Shopping, bem como mudanças na composição acionária do Floripa Shopping e/ou de suas subsidiárias (“Período de Exclusividade”). O FII Floripa Shopping (por si ou por terceiros) obrigou-se e comprometeu-se a obrigar suas subsidiárias, a, durante o Período de Exclusividade, não contatar, negociar, prospectar, discutir, atender, contratar ou de qualquer outra forma se associar com qualquer terceiro com a finalidade de investigar, considerar e/ou efetuar qualquer negócio, direta ou indiretamente, relacionado à aquisição, pelo Fundo, da participação do FII Floripa Shopping, ou que possa afetar ou frustrar a referida aquisição, obrigando-se a prontamente comunicar ao Fundo acerca de quaisquer contatos, negociações ou prospecções de terceiros relativamente à transação objeto da Carta de Intenções Floripa Shopping, informando, além do nome da pessoa ou instituição interessada, os termos da proposta apresentada ou discutida.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 8. FATORES DE RISCO

**ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR NOVAS 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 NOVAS 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 NOVAS 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:

### 8.1. *Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico*

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Novas Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

*Fatores Macroeconômicos Relevantes:* O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização

da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

*Riscos de mercado:* Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, 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 Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

*Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento:* Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, 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 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.

*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 governo do Presidente Michel Temer tem enfrentado e o próximo governo do recém-eleito presidente Jair Bolsonaro enfrentará 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 atual e do próximo governo 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. Além disso, 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, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. 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.

*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, sendo que a securitizadora 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.

## **8.2. Riscos Referentes à Oferta**

*Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta:* A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, equivalente a 2.400.000 (dois milhões e quatrocentas mil) Novas Cotas, totalizando o Montante Mínimo da Oferta de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais). Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas do Fundo será reduzida.

*Risco do Não Atendimento das Condições Precedentes relacionadas às Aquisições:* As aquisições dos Ativos Alvo da Terceira Emissão estão sujeitas a condições precedentes indicadas nas respectivas cartas de intenções, conforme exemplificadas no item 7 da Seção “Destinação dos Recursos da Oferta”, na página 65 deste Prospecto, e, caso não tais condições não sejam cumpridas, um ou mais Ativos Alvo da Terceira Emissão poderão não ser adquiridos.

*Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:* Conforme descrito neste Prospecto as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo. 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.

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

*Risco de Indisponibilidade de Negociação das Novas Cotas até o Encerramento da Oferta:* O início da negociação das Novas Cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, uma vez que até essa data cada investidor terá apenas o recibo das Novas Cotas integralizadas. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário entre a Data de Liquidação das Novas Cotas e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

### **8.3. Riscos Referentes ao Fundo**

*Risco Referente ao Estudo de Viabilidade:* O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo III desse Prospecto foi elaborado pelo Gestor existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor e o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

*Riscos Relacionados a Projetos “Greenfield”:* Nos termos da política de investimentos do Fundo, este poderá adquirir Ativos Imobiliários constituídos por projetos “greenfield”, ou seja, projetos completamente novos, em fase de estudos/desenvolvimento ou ainda em fase pré-operacional. Projetos dessa natureza apresentam riscos típicos relacionados às incertezas que englobam tais projetos, como riscos de planejamento, riscos de execução ou riscos de mercado, entre outros. Por serem investimentos de maior riscos, os Ativos Imobiliários relacionados a tais projetos podem não apresentar a rentabilidade esperada e, conseqüentemente, impactar de forma negativa e adversa a rentabilidade do Fundo. O Gestor e o Administrador não têm como garantir que os projetos greenfield que eventualmente integrem a carteira do Fundo serão desenvolvidos, executados e concluídos de forma satisfatória, nem como que os resultados mercadológicos ou financeiros de tais projetos atingirão as expectativas ou as premissas de investimento pelo Fundo. Em tal hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser impactada de forma adversa e relevante.

*A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo:* O investimento nas Novas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de Ativos Imobiliários pelo Fundo; e (ii) da renda oriunda dos Imóveis. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários que possam ser adquiridos pelo Fundo; e (ii) do sucesso dos shoppings centers desenvolvidos nos Imóveis. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

*Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento:* O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

*Risco relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários:* O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executado o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a este Imóvel relativos. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

*Risco de Concentração da Carteira do Fundo:* O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do pagamento de um Ativo Imobiliário e/ou do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Adicionalmente, pela política de investimentos do Fundo os Ativos Imobiliários devem ser oriundos, preponderantemente, do setor de *shopping centers*. Dessa forma, o Fundo apresenta também o risco de concentração setorial.

*Risco Tributário:* Existe o risco de regras tributárias aplicáveis a fundos de investimento e a fundos de investimento imobiliários serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas

operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de 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 do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

*Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor:* Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial das Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos Empreendimentos Imobiliários investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada.

*Risco Relacionado à Liquidez das Cotas:* A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

*Risco de Mercado das Cotas do Fundo:* Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário neste curto prazo.

*Risco de Governança:* Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (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. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Para maiores informações favor checar o “Risco de Liquidação Antecipada” disposto a seguir.

*Risco de Liquidação Antecipada do Fundo:* No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas poderão receber Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos;

*Risco de Conflito de Interesses:* Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

*Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos:* A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais e etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Adicionalmente, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações do Fundo, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

*Risco do Investimento nos Ativos Financeiros:* O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos Financeiros e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

*Risco de Mercado dos Ativos Financeiros:* Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos eventos aqui mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

*Risco de Crédito dos Ativos Financeiros:* As obrigações decorrentes dos Ativos Financeiros estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor ou pelas contrapartes das operações do Fundo. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo.

*Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários:* O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que componham a carteira do Fundo. 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 e o Gestor não são responsáveis 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 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.

*Risco Jurídico:* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

*Risco de decisões judiciais desfavoráveis.* O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

*Risco Regulatório:* A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

*Risco decorrente de alterações do Regulamento.* O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

*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.

*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.

*Riscos do Uso de Derivativos:* O Fundo pode realizar operações de derivativos, nos termos do Regulamento, cujos preços dos contratos podem sofrer alterações substanciais. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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



*Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings:* A estrutura concebida para a exploração dos Shoppings 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 Shoppings pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato.

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

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

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

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

*Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI:* O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e 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 do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

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

*Risco de Pulverização de Cotistas e Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas:* Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

*Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro:* Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

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

*Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH:* Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e as LH. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

*Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante:* Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

*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.

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

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

*Demais Riscos:* O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

#### **8.4. Riscos Referentes ao Setor de Atuação do Fundo**

*Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados:* Faz parte da política de investimentos do Fundo a aquisição, direta ou indiretamente, de participações societárias em empreendimentos imobiliários no setor de *shopping centers* ou então de títulos e valores mobiliários emitidos por empresas do setor ou que sejam lastreados em créditos de empresas do setor. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

*Riscos Relacionados ao Setor de Shopping Centers:* O Fundo tem como política de investimento a aquisição de Ativos Imobiliários preponderantemente oriundos do setor de *shopping centers*. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no *shopping centers*. O setor de *shopping centers* está exposto a diversos riscos, incluindo, sem limitação, aos níveis de atividade do ambiente macroeconômico (incluindo taxas de juros, recessão, níveis de desemprego, etc), à disposição da população em consumir, à capacidade de locação dos espaços disponíveis nos *shopping centers* em condições favoráveis, preços de locação, custos operacionais, tributos incidentes, riscos ambientais, legislação e regulamentação aplicáveis, níveis de concorrência, dificuldade de aquisição de terrenos, entre outros. 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*. Eventuais quedas nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, 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 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.

*Riscos Relacionados à Administração dos Shopping Centers:* 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. Assim, 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. Adicionalmente, eventuais problemas nos grupos econômicos de tais administradores podem afetar a administração do respectivo *shopping center*. Ainda, determinado administrador de algum dos *shopping centers* integrantes da carteira do Fundo poderá também ser sócio no respectivo empreendimento ou ter alguma empresa do seu grupo econômico com o sócia neste empreendimento, de modo que o dessas empresas podem ser diferentes ou conflitantes com os almejados pelo Fundo. De tal forma, não é 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.

*Risco Relacionado à Concorrência:* O Fundo pode sofrer concorrência quando da tentativa de aquisição de determinado Ativo Imobiliário, seja por outros fundos de investimento ou empresas do setor, incluindo empresas administradoras de *shopping centers*. De tal forma, o preço desse Ativo Imobiliário prospecto poderá se elevar e, conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos para concretizar tal aquisição.

Quaisquer desses fatores de risco atrelados ao setor podem resultar em menor rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, afetar adversamente a rentabilidade do Fundo. O potencial investidor nas Cotas deve estar ciente dos riscos relacionados à política de investimento do Fundo e ao setor de *shopping centers* antes de realizar seu investimento.

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

*Risco sistêmico e do setor imobiliário:* O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

*Riscos relativos 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. Em caso de 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.

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

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

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

poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

*Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel:* O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

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

tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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.

#### **8.5. *Riscos Referentes à Aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão e aos Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo***

*Risco da Não Aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão:* Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Terceira Emissão, conforme as condições precedentes acordadas entre o Fundo e os respectivos vendedores e nos termos do Estudo de Viabilidade constante desse Prospecto. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão em parte ou no todo conforme as condições precedentes acordadas entre o Fundo e os respectivos vendedores e nos termos do Estudo de Viabilidade constante desse Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade das participações nos Ativos Alvo Terceira Emissão na forma descrita na Seção “Destinação de Recursos” acima, dependerá da captação total do Montante Inicial da Oferta. **Para mais informações sobre as condições negociadas para a aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão, veja a seção “Descrição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão”, na página 70 deste Prospecto.**

*Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos:* Os condôminos do Santana Parque Shopping e/ou do Floripa Shopping terão a preferência na aquisição dos respectivo Ativo Alvo da Terceira Emissão, em igualdade de condições, devendo a Vendedora em questão dar-lhe conhecimento do negócio por meio de comunicação ou carta entregue mediante protocolo, conforme o caso. Adicionalmente, caso haja alteração nas condições estabelecidas na Carta de Integridade de condições, devendo a Vendedora em questão dar-lhe conhecimento do negócio por, a Vendedora aplicável deverá enviar nova notificação ao outro condômino do Santana Parque Shopping e/ou do Floripa Shopping, concedendo novamente a preferência na aquisição do respectivo Ativo Alvo da Terceira Emissão pelas novas condições estabelecidas. O eventual exercício da preferência na aquisição do Santana Parque Shopping e/ou do Floripa Shopping poderá frustrar a intenção do Fundo em adquirir os respectivos Ativos Alvo da Terceira Emissão, o que poderá impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo. Para mais informações sobre os referidos direitos de preferência, veja a seção “Direito de Preferência”, na página 46 deste Prospecto.

*Risco do Drag Along existentes nas convenções de condomínio dos Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo e dos Ativos Alvo da Terceira Emissão que podem diminuir ou restringir a liquidez das participações detidas pelo Fundo:* As convenções de condomínio dos Shoppings Cidade São Paulo, Shopping Cidade Jardim, Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista e Catarina Fashion Outlet preveem que os co-proprietários nesses empreendimentos, possuem o direito de obrigar o Fundo à venda conjunta (*drag along*). Nesse sentido, caso os respectivos co-proprietários obtenham de um terceiro interessado uma proposta firme, irrevogável e irretroatável para adquirir a totalidade de sua fração ideal de tais shoppings, então tais co-proprietários terão o direito de exigir que o Fundo venda a tal terceiro interessado a totalidade de sua fração ideal, juntamente com a fração ideal dos co-proprietários, por idênticos preço, termos e condições. Adicionalmente, cláusula similar a esta deverá constar dos documentos definitivos da operação de aquisição de participação no Cidade Jardim Shops pelo Fundo. Caso o referido direito seja exercido, o Fundo poderá se ver obrigado a alienar sua participação por um valor que não considere vantajoso, o que poderá impactar adversamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, não há como garantir que o Fundo encontrará novos Ativos Imobiliários para investir nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que o Ativo Imobiliário alienado.

*Risco da Não Conclusão da Transferência Integral dos Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo:* No período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela de aquisição de Ativos Imobiliários, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado. Isto pode ocorrer por diversos fatores, inclusive por conta do inadimplemento, por parte dos Cotistas, de suas obrigações de integralização de Cotas ou pela atualização monetária ou ajuste de preço acordado nos contratos de aquisição dos Ativos Imobiliários, o que pode resultar na situação de o Fundo vir a não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Caso o Fundo não consiga cumprir com as obrigações negociadas com os vendedores dos Ativos Imobiliários nos respectivos instrumentos de compromisso de compra e venda, a efetiva transferência dos Ativos Imobiliários adquiridos pode não ser concretizada, o que pode impactar adversamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, até a transferência da propriedade efetiva do do Shopping Cidade Jardim, do Catarina Fashion Outlet e do Shopping Ponta Negra ao Fundo, há ônus constituídos sobre os referidos ativos e os direitos creditórios deles decorrentes; caso os credores dos antigos proprietários em questão venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos referidos ativos para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes ativos relativos.

*Riscos Relacionados aos Eventuais Conflitos ou Divergências que Podem Surgir entre o Fundo e os Demais Condôminos dos Ativos Imobiliários:* 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 da carteira do Fundo, bem como os Ativos Alvo da Terceira Emissão. Mencionados terceiros, co-proprietários, podem ter interesses econômicos diversos do Fundo, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Além disso, disputas entre o Fundo e os co-proprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

*Riscos Relacionados aos Eventuais Passivos nos Ativos Imobiliários Atualmente Integrantes do Fundo e nos Ativos Alvo da Terceira Emissão Existentes Anteriormente à Aquisição de Tais Ativos Imobiliários pelo Fundo:* Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo ou os Ativos Alvo da Terceira Emissão sejam parte do pólo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Imobiliários.

*Riscos Relacionados a Ônus Constituídos sobre Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo:* Parte dos Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo está onerada para garantia de créditos de terceiros. Caso os credores em questão venham a propor execução e os respectivos devedores não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver um óbice para a transmissão da propriedade dos referidos ativos para o Fundo, bem como dificuldades na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos a estes ativos.

*Riscos Relacionados a Ações Cíveis Públicas Relativas a Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo:* Há duas ações cíveis públicas relacionadas ao Catarina Fashion Outlet sendo que (i) a primeira visa à declaração de nulidade do Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) e de todo o processo de licenciamento ambiental de empreendimento em que o ativo está localizado, bem como a determinação da recomposição ao meio ambiente e pagamento de indenização pelos danos coletivos e (ii) a segunda visa à declaração de nulidade de todos os atos que autorizaram a construção do empreendimento, para impor a obrigação de realizar estudo prévio de impacto ambiental, demolição ou remoção de qualquer construção em Área de Preservação Permanente (APP) e de reflorestar a área degradada localizada nos limites do empreendimento, bem como a condenação ao pagamento de indenização pelos supostos danos ambientais e urbanísticos decorrentes da implantação do empreendimento. Os resultados decorrentes dessas duas ações cíveis públicas podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação do Catarina Fashion Outlet podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a perda de tais ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo, do Catarina Fashion Outlet e da JHSF Malls.



*Riscos Relacionados a Termos de Ajuste de Conduta Relativos a Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo:* No âmbito de inquérito civil relativo ao Shopping Bela Vista que visa à investigação sobre potencial supressão de vegetação de Mata Atlântica pelo Shopping Bela Vista Ltda. foram firmados três Termos de Ajustamento de Conduta (TACs): (i) Primeiro TAC, firmado em 21/10/2009; (ii) Segundo TAC (aditivo), firmado em 03 de julho de 2012; e (iii) Terceiro TAC (aditivo), firmado em 06 de fevereiro de 2014, em decorrência da supressão de 1,7 hectares de vegetação de Mata Atlântica na área do stand de vendas sem anuência do órgão ambiental competente. O escopo dos TACs envolve a implementação de medidas para mitigar e compensar os impactos decorrentes da instalação do empreendimento Horto Bela Vista na cidade de Salvador, no qual está localizado o Shopping Bela Vista. Ainda, estão pendentes algumas das obrigações com custo previsto em R\$1.500.000,00 e a somatória das obrigações estabelecidas nos TACs é em torno de R\$ 5.000.000,00. Em caso de descumprimento de qualquer das cláusulas dos TACs, haverá multa no valor de R\$5.000,00 por dia útil de descumprimento. Além disso, o descumprimento das obrigações determinadas nos TACs poderá ensejar a respectiva execução judicial. Não há como garantir que as obrigações determinadas nos TACs serão cumpridas bem como que serão consideradas satisfatórias pelo Ministério Público para cumprir com os objetivos dos TACs. Além de incorrer em multa pelo descumprimento dos TACs, os resultados decorrentes desse inquérito civil, podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação do Shopping Bela Vista podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a perda de tais ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo, do Shopping Bela Vista e da JHSF Malls.

*Riscos Relativos à Ação Reivindicatória envolvendo Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo:* Há ação Reivindicatória nº 1000433-19.2016.8.26.0586, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro de São Roque/SP, ajuizada em 22/2/2016, por Espólio de Pedro Xocaira e Espólio de Olímpio de Barros, contra JHSF Incorporações Ltda., relativo à propriedade da área em que se localiza o Catarina Fashion Outlet, cujo valor foi estimado pelo juiz em R\$5.270.854,00. O valor efetivamente envolvido é inestimável. Os resultados decorrentes dessa ação podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que alcancem valores substanciais, que impeçam a continuidade da operação do Catarina Fashion Outlet ou ainda que impliquem a perda da propriedade e da posse em que se localiza o empreendimento, podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a perda de tais ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo, do Shopping Bela Vista e da JHSF Malls.

*Riscos Relacionados ao Desenvolvimento do Cidade Jardim Shops:* O Cidade Jardim Shops é um *greenfield*. Projetos dessa natureza apresentam riscos típicos relacionados às incertezas que englobam tais projetos, como riscos de planejamento, riscos de execução, inclusive de obtenção das licenças necessárias ao desenvolvimento do empreendimento perante os órgãos competentes, ou riscos de mercado, entre outros. Por ser um investimento de maior risco, o Cidade Jardim Shops pode não apresentar a rentabilidade esperada e, conseqüentemente, impactar de forma negativa e adversa a rentabilidade do Fundo. O Gestor e o Administrador não têm como garantir que o Cidade Jardim Shops será desenvolvido, executado e concluído de forma satisfatória, nem como garantir que os resultados mercadológicos ou financeiros de tal projeto atingirão as expectativas ou as premissas de investimento pelo Fundo. Em tal hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser impactada de forma adversa e relevante.

*Riscos Relacionados à Exploração do Cidade Jardim Shops:* O Fundo não adquirirá fração ideal dos imóveis nos quais está sendo construído o Cidade Jardim Shops, de modo que a exploração do referido Ativo Imobiliário se dará por meio da obtenção de direitos econômicos sobre o empreendimento em questão, na forma a ser discutida nos documentos definitivos das Aquisições. Atualmente, a ocupação da JHSF Malls dos imóveis que compõem o Cidade Jardim Shops se dá por meio de contratos de locação e escrituras de cessão do direito real de superfície. Com relação a determinados imóveis ocupados a título de direito real de superfície, a extensão do prazo de vigência do contrato vencido está em processo de registro perante o Registro de Imóveis competente, a qual aguarda a análise do registrador. Não há como garantir que, após a expiração dos respectivos prazos, as locações e concessões de direito real de superfície serão renovadas e registradas perante o Registro de Imóveis competente. Adicionalmente, além dos custos de manutenção rotineiros, o Fundo deverá arcar com

os determinados custos frente aos proprietários dos imóveis em razão da exploração de seus direitos econômicos, de modo que não há como assegurar que a receita da exploração comercial do Cidade Jardim Shops será suficiente para cobrir os custos operacionais do Fundo com tal Ativo Imobiliário, o que pode impactar adversamente a rentabilidade do Fundo.

*Riscos Relacionados à Aquisição de Direito Sobre Imóveis Integrantes do Cidade Jardim Shops:* Atualmente, a JHSF Malls não possui direitos sobre dois dos oito imóveis nos quais será desenvolvido o Cidade Jardim Shops. Portanto, a aquisição deste ativo pelo Fundo será condicionada à obtenção, pela JHSF Malls, dos direitos de superfície relativos aos referidos dois imóveis. Caso a aquisição do direito de superfície sobre estes imóveis não ocorra, o desenvolvimento do Cidade Jardim Shops poderá ser afetado, bem como a aquisição deste ativo pelo Fundo, e a rentabilidade do Fundo poderá ser impactada de forma adversa e relevante.

*Riscos Relacionados à estrutura da Aquisição de Participação no Santana Parque Shopping e no Floripa Shopping.* A estrutura da aquisição de participação no Santana Parque Shopping e no Floripa Shopping ainda está sendo discutida com os respectivos vendedores e poderá se dar por meio da compra de participação societária da sociedade proprietária do imóvel no qual os *shopping centers* estão construídos. Dessa forma, o Fundo estará sujeito aos passivos e contingências das sociedades em questão, ainda que não tenham qualquer relação com o Santana Parque Shopping ou o Floripa Shopping, conforme o caso. Dessa forma, caso o Fundo seja responsabilizado ou precise aportar recursos na referida sociedade em decorrência de passivos e/ou contingências da mesma, a rentabilidade do Fundo pode ser impactada de forma adversa e relevante.

*Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica:* Foi realizada auditoria jurídica dos Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo, bem como está sendo realizada auditoria jurídica dos Ativos Alvo da Terceira Emissão. Neste sentido, considerando que, até a data deste Prospecto, certidões atualizadas com relação aos Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo e aos Ativos Alvo da Terceira Emissão não foram apresentadas, 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 que compõem atualmente a carteira do Fundo, os Ativos Alvo da Terceira Emissão e os direitos que deles decorrem poderão ser afetados adversamente, podendo a rentabilidade do Fundo ser adversamente afetada.

*Risco relativo ao Procedimento na Aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão e dos Ativos Imobiliários:* O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de eventuais passivos não identificados nos processos de aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão e dos Ativos Imobiliários. Em qualquer dessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

*Riscos Relacionados à Realização de Obras e Expansões que Afetem as Licenças dos Ativos:* Os Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo e os Ativos Alvo da Terceira Emissão estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo e nos Ativos Alvo da Terceira Emissão. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

*Risco de Questionamentos na Aquisição de Ativos Imobiliários da JHSF*

No primeiro semestre de 2016, foram publicadas na mídia notícias dando conta de que, no contexto da Operação Acrônimo (que apura, dentre outros, o recebimento, pelo Sr. Fernando Damata Pimentel, Ex-Ministro de Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior e atual Governador do Estado de Minas Gerais, de pagamentos indevidos), a JHSF teria feito pagamentos indevidos ao Sr. Pimentel, em troca de seu apoio no desenvolvimento do Aeroporto Catarina na cidade de São Roque, no estado de São Paulo (“**Pagamentos Indevidos**”). Em conexão com as alegações de Pagamentos Indevidos acima, em agosto de 2016, a Polícia Federal do Brasil fez procedimento de busca e apreensão nos escritórios da JHSF Participações, assim como tomou depoimentos do Sr. Auriemo Neto, acionista controlador indireto da JHSF Participações e Presidente do Conselho de Administração e do Conselho de Administração da JHSF Participações, do Sr. Rogério Coelho Lacerda, Diretor da JHSF Aeroporto, a subsidiária da JHSF Participações que é responsável pelo

desenvolvimento do Aeroporto Catarina, e do Sr. Humberto Luis Polati, Diretor de Desenvolvimento de Negócios da JHSF Participações. Adicionalmente, em novembro de 2017, notícias veiculadas na imprensa deram conta da existência de delação premiada do Sr. Gazani Junior no contexto da Operação Greenfield, que apura desvios financeiros e corrupção em alguns dos maiores fundos de pensão do Brasil. Segundo a notícia veiculada no jornal “O Estado de S. Paulo”, em 11 de dezembro de 2017, o Sr. Gazani Junior afirmou ter recebido pedido de vantagem indevida por parte do ex-presidente do Postalís, fundo de pensão detido pelos funcionários dos Correios, em valor equivalente a 3% do montante investido pelo Postalís na compra de debêntures emitidas pela JHSF Participações. Eventuais desdobramentos desses processos e investigações poderão afetar a imagem do grupo JHSF que administra ativos que integram o patrimônio do Fundo bem como impactar adversamente a operação e resultados financeiros dos empreendimentos, caso em que os Cotistas poderão incorrer em perdas patrimoniais e a rentabilidade do Fundo pode ser impactada de forma adversa e relevante.

*Riscos Relacionados à Aquisição do Floripa Shopping:* o Floripa Shopping está construído, em parte, sobre terreno de marinha. Os terrenos de marinha são considerados imóveis de propriedade da União, os quais podem ser utilizados por particulares, sendo que, neste caso, faz-se necessária autorização da União sob os regimes de “aforamento” ou de “ocupação”. No caso do Floripa Shopping, a parte do imóvel que é terreno de marinha está submetida ao regime de “ocupação”, de modo que os seus atuais proprietários não possuem a sua propriedade, mas sim o direito de ocupação do imóvel, sendo este direito precário, podendo ser extinto a qualquer momento a critério da União, nos termos do art. 132 do Decreto-Lei 9760/1946. Caso a União decida, por qualquer motivo e a qualquer tempo, imitir-se na posse do terreno sobre o qual parte do Floripa Shopping está construído e exigir a sua desocupação, o Fundo, caso venha a adquirir este ativo, poderá se ver obrigado a desocupar tal imóvel e arcar com os prejuízos decorrentes de tal desocupação, o que poderá impactar adversamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, não há como garantir que o Fundo será ressarcido pela União pelos prejuízos decorrentes de tal desocupação.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER

### 9.1. Breve Histórico do Administrador

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada 100% pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 96,21 bilhões (dados Anbima, março/2018,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 1200 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com R\$ 14,2Bi sob Administração (22% do total do mercado).

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Rol dos serviços prestados:

- Cálculo de quotas e precificação de ativos;
- Controle de enquadramento e compliance;
- Processamento de aplicações, resgates e transferências de quotas;
- Reconciliação de custódia dos ativos;
- Consultoria jurídica para os fundos;
- Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa;
- Informes a órgãos reguladores (CVM/ANBIMA);
- Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores;
- Relatórios padronizados e customizados (Gestor/Quotistas); e
- Relatório de Risco Detalhado (Sob Demanda).

Diferenciais da estrutura na administração de fundos.

1. **Equipe experiente, com alta qualificação técnica e acadêmica;**
2. **Investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia:** O desenvolvimento de sistemas proprietários para processamento dos fundos e interface com os gestores contratados nos permite agilidade e uma ótima capacidade de customização das informações enviadas para os clientes.
3. **Desenvolvimento de produtos customizados:** nossa equipe é preparada para atender as diversas necessidades dos clientes, estando aptos a customizar tanto o atendimento quando a customização de relatórios.

### 9.2. Breve Histórico do Gestor

O Gestor é uma empresa do Grupo XP, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor possui mais de R\$ 20 (vinte) bilhões sob gestão distribuídos entre mais de 130 mil cotistas de diferentes perfis.

O Gestor é detentor do rating MQ2 da Moody's Investors Service, cuja avaliação “reflete o processo de investimento disciplinado da gestora com foco em resultados de longo prazo, o time de profissionais qualificados e experientes, e o suporte, compromisso e supervisão de seu controlador (...)”. Como reconhecimento de sua performance e qualidade na gestão de recursos, o Gestor recebeu diversos prêmios nos últimos anos, entre os quais destacamos os concedidos pelo S&P e Valor econômico (2017), Revista Investidor Institucional (2016, 2015 e 2014), MQ2 Moody's Investor Services (2016), Exame (2016 e 2013), Revista Valor Investe (2015), e Revista IstoéDinheiro (2014).

O Gestor possui uma experiente equipe, estruturada de forma para implementar diferentes estratégias de investimento, por meio de fundos de renda variável, renda fixa local e global, multimercados, fundo de fundos local e global, estruturados, imobiliários e veículos exclusivos.

### Processo de Investimento



### Gestão Ativa



## Sumário da Experiência Profissional do Gestor

No que se refere à estratégia de fundos que investem em ativos imobiliários, o Gestor conta com uma equipe detentora dos currículos descritos a diante.

Na data deste Prospecto, a equipe imobiliária do Gestor é composta por:

### André Masetti

Responsável pela estratégia de Fundos Estruturados da XP Asset Management. Sócio do Grupo XP, possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos e trabalhou no family office do Grupo Ambev e Deloitte. É formado em Contabilidade (PUC-SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM – Certificate in Financial Management) pelo Insper e a certificação CGA pela ANBIMA.

### Marcelo Hannud

Responsável pela origemação dos fundos imobiliários de renda da XP Asset Management. Possui mais de 35 anos de experiência em real estate. Atuou como investidor e co-incorporador junto à empresas do mercado, participando ativamente dos processos de origemação, estruturação e desenvolvimento de projetos que totalizaram R\$ 8,5 bilhões de VGV. Foi também sócio fundador da empresa Developer, focada no desenvolvimento de projetos para o público de baixa-renda, e da empresa BemCasa, voltada para origemação de oportunidades em real estate para fundos de Investimentos. Com foco patrimonialista, investe no segmento logístico desde 1999.

### Marcelo Rainho

Responsável pela origemação dos fundos de desenvolvimento e de renda do núcleo de Fundos Estruturados da XP Asset Management.

Possui mais de 15 anos de experiência nos mercados financeiro e imobiliário. Anteriormente foi sócio da Vista Real Estate e atuou como executivo em diversas empresas do setor como Gafisa, Adolpho Lindenberg, Camargo Corrêa e Pátria Investimentos, onde liderou a empresa de *shopping centers* Tenco.

É formado em Engenharia Naval (POLI-USP), pós-graduado em controladoria pela Saint Paul Escola de Negócios.

### Pedro Carraz

Sócio do Grupo XP, é responsável pela origemação e gestão do fundo de shopping centers do núcleo de Fundos Estruturados da XP Asset Management. Possui mais de 11 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado na BRMalls durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Passou pelas áreas de finanças corporativas, orçamento, operações, novos negócios e M&A, tendo participado de diversas operações estruturadas de financiamento, compra de terrenos, desenvolvimento de projetos e aquisições / vendas de ativos. Foi responsável pelas áreas financeira e comercial do Shopping Tijuca entre 2011 e 2012. É formado em Engenharia de Produção PUC-RJ e possui a certificação CGA pela ANBIMA.

### Felipe Teatini

Responsável pelo acompanhamento da performance e gestão dos *shopping centers*.

Iniciou sua carreira em 2007 na SDA Gestão de Recursos, empresa especializada na gestão de fundos multimercado onde ficou por 7 anos. Em 2013 foi para a Vinci Partners onde trabalhou nas áreas de back office e wealth management da gestora por 2 anos. Em 2015 ingressou na BRMalls onde ficou por quase 3 anos na área de finanças corporativas, sendo responsável pela gestão do caixa e endividamento da Cia. No último ano atuou na equipe comercial do Shopping Jardim Sul em São Paulo/SP.

É formado em Relações Internacionais pela UNESA (2011).

### Larissa Gavioli

Responsável pela área de Engenharia da XP Asset Management. Iniciou sua carreira em 2011 na Cassol Pré-Fabricados, atuando na área de produção de empreendimentos de grande porte (shoppings, supermercados e galpões logísticos). Em 2012 foi para Construtora Rossi, onde atuou por quatro anos na área de planejamento físico e financeiro de obras residenciais e comerciais, desde o lançamento e estudo de viabilidade do empreendimento até o controle mensal da produção e reporte à diretoria da eficiência no uso de recursos e previsibilidade no resultado final do negócio. É formada em Engenharia Civil pela UFPR.

### Danilo Romeu

Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo” da XP Asset Management. Profissional com 10 anos de experiência na área de planejamento financeiro e controle, sendo 6 deles no setor de Real Estate. Em 2011, ingressou na Cipasa Desenvolvimento Urbano, onde atuou por 5 anos na área de planejamento financeiro e controle, sendo 2 deles como gerente e responsável pela reestruturação financeira da companhia, análise de viabilidade econômica dos projetos e estudos de M&A. É formado em Administração de Empresas com ênfase em Finanças pela FECAP e possui MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela FGV.

### Rodrigo Pavone

Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo” da XP Asset Management. Iniciou sua carreira na área de auditoria e consultoria contábil na Crowe Horwath em 2012, onde atuou por 5 anos prestando serviço em diversas empresas, sendo responsável pela carteira de clientes de tais segmentos: fundos de investimento, Holdings patrimoniais e Real Estate. As atividades consubstanciavam nos processamentos contábeis, análise das demonstrações financeiras, visando a melhor tomada de decisão dos gestores, planejamento tributário com base nas premissas adotadas pela companhia, acompanhamento de auditorias internas e externas, estruturação e gestão de equipe para projetos de situação especial.

É formado em Ciências Contábeis pela Universidade Nove de Julho.

### 9.3. *Breve histórico do Coordenador Líder*

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, o Gestor iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, o Coordenador Líder foi considerado a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA). Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, o Coordenador Líder atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos milhões de reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% (cem por cento) do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores.



O Coordenador Líder, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder celebrou o 1º (primeiro) contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, a XP Investimentos atuou como coordenador líder das ofertas de FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas nas quais a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$ 60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R\$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R\$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$ 675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R\$ 270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$ 260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Coruripe (R\$ 135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R\$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais (R\$ 50 milhões), CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora – Risco Direcional Engenharia (R\$ 198 milhões), Debênture, em Três Séries, da 12ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$ 398 milhões), Debênture, em Duas Séries, da Movidia (R\$ 40 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$ 458 milhões), CRA da 10ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco JF Citrus (R\$ 100 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 3ª Emissão da Nascentes do Xingu Participações e Administração S.A. (R\$ 155 milhões), CRA da 2ª Série da 1ª Emissão Cibrasec Securitizadora – Risco Minerva (R\$ 350 milhões) e CRI da 156ª Série da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$ 300 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAn, Debênture 12.431, em Duas Séries, da 8ª Emissão da Energisa S.A. (R\$ 374 milhões), CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco Ipiranga (R\$ 944 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de

Securitização – Risco Fibria (R\$941 milhões), Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A. (R\$650 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A. (R\$1.615 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 7ª Emissão da Cosern (R\$370 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 6ª Emissão da RodoNorte (R\$390 milhões) Debênture 12.431, em Quatro Séries, da 9ª Emissão da Energisa S.A. (R\$850 milhões).

Atualmente a XP Investimentos possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 592.000 (quinhentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$144 (cento e quarenta e quatro) bilhões de ativos sob custódia. Em março de 2018, a XP Investimentos possuía cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3 mil assessores. No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, a XP Investimentos encerrou o ano de 2017 em 5º (quinto) lugar em número de operações, volume de originação e distribuição. Quanto ao número de operações e volume distribuído de Fundos de Investimento Imobiliário, encerrou o ano em 1º (primeiro) lugar

## **10. 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, 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.

### **10.1. Relacionamento entre as Partes**

#### *10.1.1. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder:*

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pelo Administrador de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, o Administrador não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

#### *10.1.2. Relacionamento entre o Administrador com o Gestor:*

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

Na data deste Prospecto, 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 interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking, corporate lending, sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

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

Na data deste Prospecto, 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 interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *10.1.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador:*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A XP Investimentos e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

#### *10.1.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante:*

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a XP Investimentos, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador. A XP Investimentos e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A XP Investimentos, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico da XP Investimentos.

#### *10.1.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:*

Na data deste Prospecto, 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 interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### *10.1.9. Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor:*

O Coordenador Líder e o Gestor são empresas do grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, o Coordenador Líder e o Gestor mantém relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, o Coordenador Líder atua como distribuidor por conta e ordem de fundos de investimento geridos pelo Gestor. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

Nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico participou como Coordenador Líder da oferta pública da 2ª Emissão de Cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, onde foram emitidas 2.440.771 cotas e encerrada em 19 de outubro de 2018.

O Fundo, o Gestor e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

No âmbito da Oferta, os custos e despesas serão arcados da seguinte forma: (i) a comissão de estruturação, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, será suportada pela JHSF Malls; (ii) a comissão de coordenação e a comissão de distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão suportadas exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária; e (iii) os demais custos da Oferta serão integralmente suportados pelo Gestor, observados os limites previstos no Contrato de Distribuição. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE CONFLITO DE INTERESSES VER ITEM “RISCOS DE CONFLITO DE INTERESSES” DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 93 DESTA PROSPECTO.**

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

### **13. ANEXOS**

---

- 1. ANEXO I – REGULAMENTO VIGENTE**
- 2. ANEXO II – ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO**
- 3. ANEXO III – ESTUDO DE VIABILIDADE**
- 4. ANEXO IV – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR DO ART. 56 ICVM 400**
- 5. ANEXO V – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DO ART. 56 ICVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**1. ANEXO I**

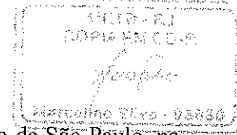
---

**REGULAMENTO VIGENTE**



**XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**  
**CNPJ/MF N.º 28.757.546/0001-00**

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA**  
**EM 12 DE DEZEMBRO DE 2018**



**1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:**

Aos 12 de dezembro de 2018, às 14:00 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar.

**2. CONVOCAÇÃO:**

Realizada nos termos do Regulamento do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII (respectivamente: “Regulamento” e “Fundo”) e do Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), publicada ainda no *website* da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”) ([www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)).

**3. PRESENCAS:**

Presentes os cotistas que representam 34,37% do total das cotas do Fundo. Presentes ainda os representantes legais da Administradora.

**4. MESA:** Presidente: Flavio da Silva Carneiro; Secretário: Acácio Roboredo.

**5. ORDEM DO DIA:**

(i) Aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, e pela Gestora, bem como por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela Gestora, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam:

a) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas;

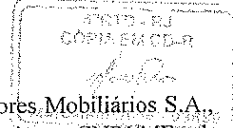
b) certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora pela Gestora, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; e

c) letras de crédito imobiliário – LCI emitidas ou distribuídas pela Administradora, pela Gestora ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas.

✓

F





(ii) Contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/000104 (“XP Investimentos”) para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de cotas do Fundo, prestando os serviços de estruturação, coordenação e distribuição.

(iii) Contratação da XP Investimentos para prestar o serviço de formador de mercado para as cotas do Fundo.

(iv) Alterar a redação da cláusula 14.5 do regulamento do Fundo, de forma aumentar o Capital Autorizado do Fundo para R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), passando referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

*14.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).*

(v) Alterar a redação da cláusula 7.6 do Regulamento do Fundo, de forma a esclarecer a periodicidade de apuração e forma de cálculo da Taxa de Performance, passando referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

*7.6. Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder o Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será paga ao Gestor, conforme definição de “Va” abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pelo Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações ou pagamentos. A Taxa de Performance será calculada semestralmente para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):*

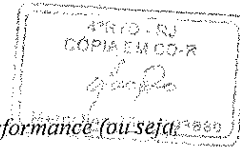
$$TP = 0,20 * [Va * (\Sigma i \text{ Corrigido} - \Sigma p \text{ Corrigido})]$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que foi distribuído aos Cotistas no semestre;

$\Sigma i$  Corrigido = variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento de cada cota, ou seja, quociente calculado entre o valor total distribuído aos cotistas no semestre, previsto no Regulamento do Fundo, e o valor unitário por cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, valor esse que será corrigido mensalmente pelo Benchmark calculado semestralmente, ou seja,



do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance (ou seja, no último dia do semestre em questão).

*Sp Corrigido* = variação percentual acumulada do Benchmark (IPCA+6%a.a) calculada semestralmente, ou seja, do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance (ou seja, no último dia do semestre em questão).

## 6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS

A Administradora deu início à Assembleia, questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar, ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia, e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado. Os cotistas que se declararam impedidos ou em conflito de interesses com a matéria foram devidamente identificados pela Administradora e seus votos não serão computados.

## 7. DELIBERAÇÕES:

Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram

(i) por maioria de votos e sem quaisquer restrições, 94,21% dos presentes, atingido o quórum mínimo de 25% do total de cotas emitidas pelo Fundo de aprovação, resolveram aprovar a aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, e pela Gestora, bem como por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela Gestora, nos termos do Art. 34 e/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam:

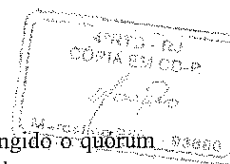
a) cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas;

b) certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora pela Gestora, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; e

c) letras de crédito imobiliário – LCI emitidas ou distribuídas pela Administradora, pela Gestora ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas.

(ii) por maioria de votos e sem quaisquer restrições, 96,37% dos presentes, atingido o quórum mínimo de 25% do total de cotas emitidas pelo Fundo de aprovação, resolveram aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/000104 (“XP Investimentos”) para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de cotas do Fundo, prestando os serviços de estruturação, coordenação e distribuição.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



(iii) por maioria de votos e sem quaisquer restrições, 94,21% dos presentes, atingido o quórum mínimo de 25% do total de cotas emitidas pelo Fundo de aprovação, resolveram aprovar Contratação da XP Investimentos para prestar o serviço de formador de mercado para as cotas do Fundo.

(iv) por maioria de votos e sem quaisquer restrições, 96,37% dos presentes, atingido o quórum mínimo de 25% do total de cotas emitidas pelo Fundo de aprovação, resolveram aprovar a alteração da redação da cláusula 14.5 do regulamento do Fundo, de forma aumentar o Capital Autorizado do Fundo para R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), passando referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

*14.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").*

(v) por maioria de votos e sem quaisquer restrições, 94,21% dos presentes, atingido o quórum mínimo de 25% do total de cotas emitidas pelo Fundo de aprovação, resolveram aprovar alterar a redação da cláusula 7.6 do Regulamento do Fundo, de forma a esclarecer a periodicidade de apuração e forma de cálculo da Taxa de Performance, passando referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

*7.6. Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder o Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será paga ao Gestor, conforme definição de "Va" abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pelo Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações ou pagamentos. A Taxa de Performance será calculada semestralmente para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):*

$$TP = 0,20 * [Va * (\Sigma i \text{ Corrigido} - \Sigma p \text{ Corrigido})]$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que foi distribuído aos Cotistas no semestre;

$\Sigma i$  Corrigido = variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento de cada cota, ou seja, quociente calculado entre o valor total distribuído aos cotistas no semestre, previsto no Regulamento do Fundo, e o valor unitário por cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, valor esse que será corrigido mensalmente pelo Benchmark calculado semestralmente, ou seja,

do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance (ou seja, no último dia do semestre em questão).

$\Sigma p$  Corrigido = variação percentual acumulada do Benchmark (IPCA+6%a.a) calculada semestralmente, ou seja, do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance (ou seja, no último dia do semestre em questão).

#### 8. ENCERRAMENTO:

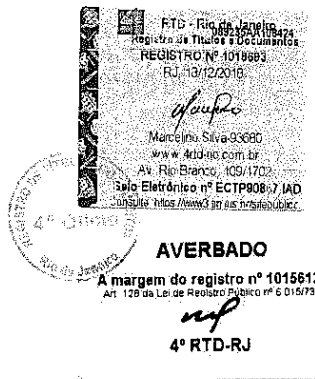
Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumario, foi a mesma lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.

São Paulo, 12 de dezembro de 2018.

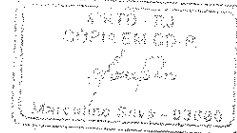
Mesa:

Flávio da Silva Carneiro  
Presidente

Acácio Roboredo  
Secretário

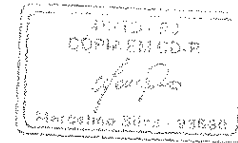


**4ºRTD-RJ - 1018694**  
Emol 142,87/Distro 20,21/Ler 11/06 7,87  
M/A 0,0071/31,4901/E162816 29  
Det 7,87/ies 7,51/ Total 225,17  
PARÁM: Viag 2 / Nome: 1.1 / Pg 52  
Eto. N / Averb S / Dcto.  
Data: 13/12/2018



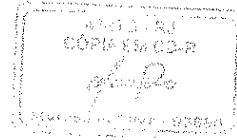
**REGULAMENTO DO  
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2018.



## ÍNDICE

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	3
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO.....	5
CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	5
CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	8
CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE.....	8
CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO.....	10
CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL.....	13
CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	13
CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR..	16
CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES.....	18
CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	19
CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES.....	20
CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	20
CAPÍTULO XV - RESGATES.....	23
CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	23
CAPÍTULO XVII - RISCOS.....	24
CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS.....	24
CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	26
CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	28
CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO.....	30
CAPÍTULO XXII - ASSEMBLEIA GERAL.....	30
CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES.....	37
CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO.....	39
CAPÍTULO XXV - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	41
CAPÍTULO XXVI - FORO.....	41
ANEXO I - DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO.....	42
ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.....	50



## 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 atribuídos a eles no Anexo I. 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 contidas no Anexo I 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.

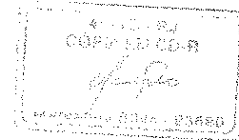
## CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

### 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, mediante solicitação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

### 2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável 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, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, 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 ou dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários 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.

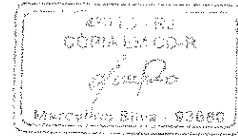
## **2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE**

**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, conforme definido de comum acordo com o Gestor, 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, 51º 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, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, 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.

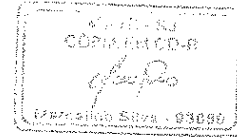
## CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, 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

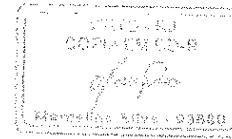
4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários (exceto Imóveis cuja aquisição e alienação é de responsabilidade do Administrador na forma desse

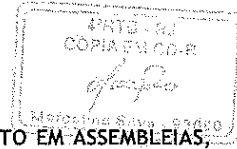


Regulamento) e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sugerindo e instruindo o Administrador a sua aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- iii) orientar e instruir o Administrador a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias 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 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 e da comercialização 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;
- 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) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (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;
- xi) orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (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 melhorias 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 imóveis, caso seja condômino, 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.xpgestao.com.br/documentos/Política%20de%20voto%20XP%20Gestao.pdf>



O GESTOR DESTE 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 CONFIRMAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos (exceto Imóveis), de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

#### CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

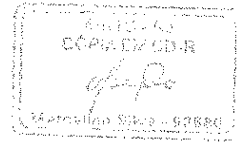
5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

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. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

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 em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

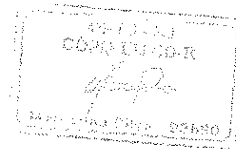
6.1.4. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, estejam de acordo com a Política de Investimentos, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo.

6.1.5. Os Ativos Imobiliários poderão estar relacionados a projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento.

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, permanentemente 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.

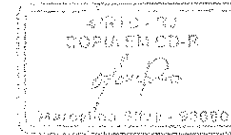
6.6. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários, desde que respeitadas eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

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 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 por seus serviços uma (a) Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (a.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, 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, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação



de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; na qual já estão incluídas as taxas de escrituração e de gestão. Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,75% a.a.

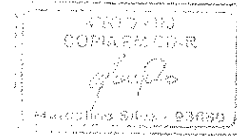
7.1.1. Os valores constantes da tabela acima e o valor mínimo mensal previsto no preâmbulo da cláusula 7.1, serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

7.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das Cotas, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, dividido pelo número de Cotas em circulação.

7.4. A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.5. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da



subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

7.6. Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder o Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será paga ao Gestor, conforme definição de "Va" abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pelo Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações ou pagamentos. A Taxa de Performance será calculada semestralmente para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 0,20 * [Va * (\Sigma i \text{ Corrigido} - \Sigma p \text{ Corrigido})]$$

onde,

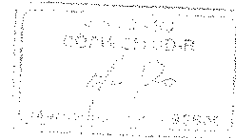
TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que foi distribuído aos Cotistas no semestre;

$\Sigma i$  Corrigido = variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento de cada cota, ou seja, quociente calculado entre o valor total distribuído aos cotistas no semestre, previsto no Regulamento do Fundo, e o valor unitário por cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, valor esse que será corrigido mensalmente pelo Benchmark calculado semestralmente, ou seja, do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance (ou seja, no último dia do semestre em questão).

$\Sigma p$  Corrigido = variação percentual acumulada do Benchmark (IPCA+6%a.a) calculada semestralmente, ou seja, do primeiro dia do semestre em questão até a data de apuração da Taxa de Performance (ou seja, no último dia do semestre em questão).





7.6.1. O pagamento da Taxa de Performance ocorrerá semestralmente, no final dos meses de julho e janeiro, no mês subseqüente ao mês de encerramento de cada exercício (30 de Junho e 31 de Dezembro).

7.7. O Fundo não terá taxa de saída.

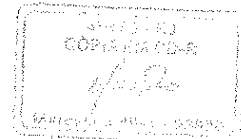
#### CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do mesmo ano.

#### CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

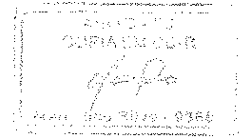
9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a) celebrar os instrumentos relacionados, uma vez sugerido e instruído pelo Gestor, à alienação ou à aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de Imóveis, 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;
- 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

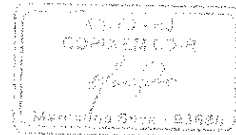


documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas 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 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) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;



- 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 e da comercialização 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;
- p) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o Gestor possa realizar tais atos, conforme o item 4.1, iii, acima;
- q) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- r) 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” e “iii” da alínea “r” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso “i” da alínea “r” deste artigo seja prestado pelo próprio Administrador ou pelo Gestor, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de cotas do Fundo, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

9.1.2. É vedado ao Administrador, Gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

9.1.3. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

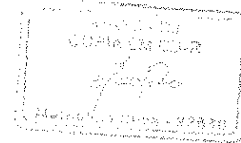
#### **CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

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) o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsídio ao Administrador, em relação aos Imóveis que compoñham 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 o substituto do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

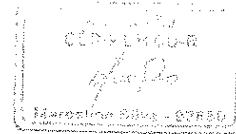
**10.5.1.** No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que 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: (a) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (b) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, 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 ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

**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.



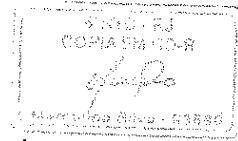
10.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

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 n.º 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.

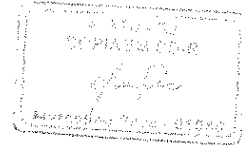
11.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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.

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 “a” 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. Exceto na ocorrência do evento previsto no item 20.5.1 abaixo, 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.

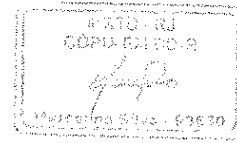
13.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

#### **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 subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

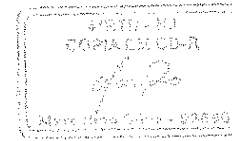
14.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

14.4.1. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo II a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

14.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 20.000.000,00 (vinte bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

14.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral: (a) poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 14.5.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (b) deverá sempre deliberar acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização 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.

14.5.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas



emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

14.5.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas poderão ou não ter 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, cabendo deliberação pela Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

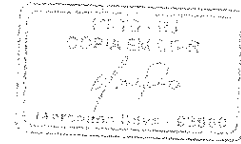
14.5.4. Caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

14.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto no item 21.1.

14.7. 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.

14.8. 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.

14.9. 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.

14.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

14.11. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta.

14.11.1. 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.

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

14.12.1. Para efeitos do disposto neste item 14.12, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

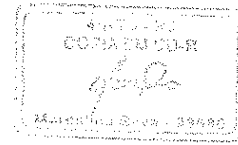
14.13. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

#### 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.

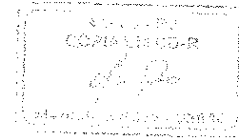
16.5. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 16.4 acima, quando aplicável.

#### 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. Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse

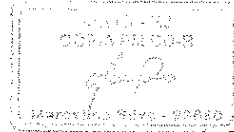


do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) 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; (vi) 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; (vii) 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; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) 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; (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xv) 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; (iii) custódia de



títulos e valores mobiliários; e (iv) 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 <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> 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 reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

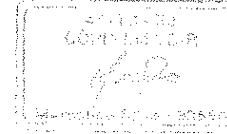
II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

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;

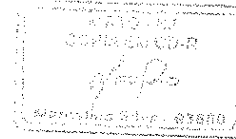
IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem 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 correspondência física.

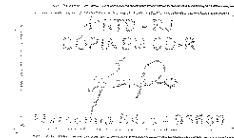
#### CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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 até o dia 25 (vinte e cinco) 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 dos meses de





fevereiro e agosto, 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 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 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.

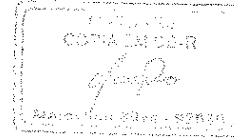
**20.2.2.** O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

**20.2.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, 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 venha a ser insuficiente, tenha 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.

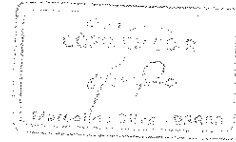
#### CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO

21.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique 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, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, 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 indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

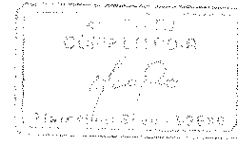
22.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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, 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:

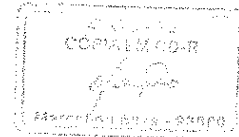
I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

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;



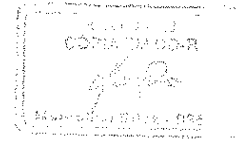
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- 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.

22.13.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.

22.13.1. 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.

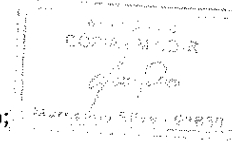
22.13.2. Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

22.13.2. 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.

22.13.3. 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.

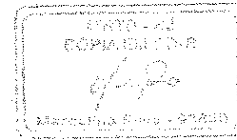
22.13.4. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista 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.

22.13.5. 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 22.13.6 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.

22.13.6. 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.



22.13.7. Os percentuais de que trata o item 22.13.5 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.

22.14. 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.

22.14.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 22.14, 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.

22.14.2. Nas hipóteses previstas no 22.14, 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.

22.14.3. É vedado ao administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.14;

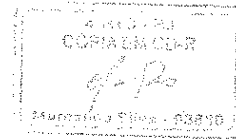
II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III- condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.14.2.

22.14.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

22.14.5. 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.

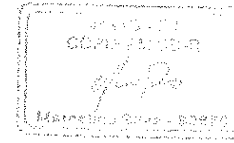
22.14.6. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- 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, bem como a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

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;

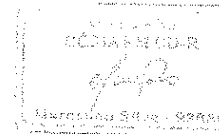
VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

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.

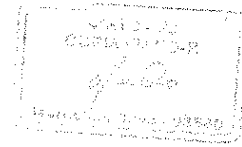
24.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- 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.

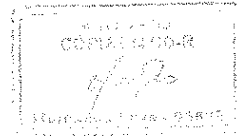
24.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo 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 à 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 - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

25.1. 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 cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

#### CAPÍTULO XXVI - FORO

26.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 12 de dezembro de 2018.

  
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM



**AVERBADO**  
A margem do registro nº 1018693  
Art. 28 da Lei de Registro Público nº 5.015/79  
  
4º RTD-RJ



#### ANEXO I - DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

<b>Administrador</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos Financeiros</b>	Significam: (i) os 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 de primeira linha; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (iv) os derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) as 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) as LH; (vii) as 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.



<b>Ativos Imobiliários</b>	Significam: (i) os Imóveis; (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 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.
<b>Auditor Independente</b>	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, ou (iv) KPMG Auditores Independentes.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.



<b>Benchmark para fins de cálculo da Taxa de Performance</b>	Indicador de referência utilizado para fins de cálculo da Taxa de Performance, equivalente a variação acumulada do IPCA, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano, sempre calculado <i>pro-rata temporis</i> .
<b>B3</b>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>CNPJ/MF</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o Instrumento Particular de Administração de Carteira do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
<b>Custodiante</b>	Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003, ou quem venha a substituí-lo.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Emissão</b>	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
<b>Data de Início</b>	A data da primeira integralização de Cotas por qualquer Cotista, que deverá ocorrer na Primeira Liquidação.





<b>Despesas Extraordinárias</b>	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.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Escriturador</b>	Instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. Nesta data, a <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.
<b>Formador de Mercado</b>	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.
<b>Fundo</b>	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
<b>Gestor</b>	XP Vista Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no



	CNPJ/MF sob n° 16.789.525/0001-98, conforme ato declaratório expedido pela CVM n° 12794 de 21/01/2013 ou outro que venha a substituí-lo.
<b>Instituições Financeiras Autorizadas</b>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<b>Imóveis</b>	Significa os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a Empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de <i>shopping centers</i> e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , <i>power centers</i> , incluindo projetos de <i>greenfield</i> , ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>Instrução CVM n° 400/03</b>	Instrução da CVM n° 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n° 472/08</b>	Instrução da CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n° 476/09</b>	Instrução da CVM n° 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM n° 494/11</b>	A Instrução da CVM n° 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
<b>Instrução CVM n° 516/11</b>	Instrução da CVM n° 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Lei n° 8.668/93</b>	Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei n° 9.779/99</b>	Lei n° 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lei n° 11.196/05</b>	Lei n° 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada.
<b>Lucros Semestrais</b>	Periodicidade de pagamento, conforme previsto nos termos do item 20,1 deste Regulamento.
<b>Montante Mínimo da Primeira Emissão</b>	Corresponde a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.



<b>Oferta Pública</b>	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.
<b>Oferta Restrita</b>	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.
<b>Ofertas</b>	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<b>Pessoas Ligadas</b>	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.
<b>Patrimônio Líquido do Fundo</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.



<b>Política de Investimento</b>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<b>Primeira Emissão</b>	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
<b>Primeira Liquidação</b>	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão, observado os procedimentos internos da B3.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>SELIC</b>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
<b>Suplemento</b>	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária, incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcada pelos Investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, 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.
<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.6 deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.



Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.
------------------	---



## ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

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 Inicial da Primeira Emissão:</b>	R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
<b>Quantidade de Cotas:</b>	3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
<b>Cotas Adicionais:</b>	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do 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 Primeira Liquidação das Cotas.
<b>Cotas do Lote Suplementar:</b>	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R\$ 56.250.000,00 (cinquenta e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais), correspondente a 562.500 (quinhentos e sessenta e duas mil e quinhentas)



Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá até a Primeira Liquidação das Cotas.

**Preço de Subscrição:**

R\$ 100,00 (cem reais). Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão. Os gastos da distribuição primária da Primeira Emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, são devidos pelo Fundo.

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:**

Será admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Primeira Emissão correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão.

**Montante Mínimo por investidor:**

1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).

**Número de Séries:**

Única.

**Forma de Distribuição:**

Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

**Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:**

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



Administrador. A integralização deverá ocorrer à vista na data da Primeira Liquidação.

**Tipo de Distribuição:**

Primária.

**Público Alvo:**

A Primeira Oferta Pública é destinada à 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 Primeira Emissão.

**Coordenador Líder:**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78.



**ANEXO II**

---

**ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora (“Administrador”), resolve, nos termos do Item 14.5 do regulamento do Fundo, aprovar a terceira emissão de cotas do Fundo (“Terceira Emissão”), no montante de 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Nova Cota, totalizando, inicialmente, R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta.

São Paulo, 27 de dezembro de 2018.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
785  
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2018.12.27 14:45:53 -02'00'

DIANA FALCAO CAZES:09826047775  
7775  
Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775  
Date: 2018.12.27 14:46:24 -02'00'

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

RENATA VILAS BOAS ARAUJO  
COHN:10476485711  
10476485711  
Digitally signed by RENATA VILAS BOAS ARAUJO  
COHN:10476485711  
Date: 2018.12.27 14:46:46 -02'00'

MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713  
9713  
Digitally signed by MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713  
Date: 2018.12.27 14:47:10 -02'00'

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

## ANEXO I

### AO ATO DO ADMINISTRADOR DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

#### SUPLEMENTO DAS COTAS DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Terceira Emissão do Fundo.

**Número da Emissão:** A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo;

**Montante Inicial da Terceira Emissão:** R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais);

**Quantidade de Cotas:** 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) cotas (“Novas Cotas”);

**Cotas Adicionais/Cotas Suplementares:** O montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Novas Cotas, correspondente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), por decisão do Administrador, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução nº CVM 400/03. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder (conforme abaixo definido) a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos dos artigos 14, §1º, e 24 da Instrução CVM nº 400/03;

**Preço de Emissão:** R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, definido com base no Valor de Mercado (conforme abaixo definido), contemplando um desconto de 5,57% (cinco inteiros e cinquenta e sete centésimos por cento). Os gastos da distribuição primária da Oferta serão arcados pela JHSF Malls S.A., pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestor do Fundo e pelo Fundo, este último exclusivamente com os recursos decorrentes da taxa a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas no ato da subscrição primária das Novas Cotas (“Preço de Emissão”). Entende-se por “Valor de Mercado”, a multiplicação (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento no dia em 21 de dezembro de 2018, informado pela B3;

**Taxa de Distribuição Primária:** No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a R\$ 2,21 (dois reais e vinte e um centavos) por cota;

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Terceira Emissão:** Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 2.400.000 (dois milhões e quatrocentos mil) de Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo”);

**Regime de distribuição das Novas Cotas:** O regime de colocação da Oferta será de melhores esforços para o Montante Inicial da Oferta;

**Montante Mínimo por investidor:** 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais);

**Destinação dos Recursos:** Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da Oferta serão destinados (i) ao caixa do Fundo para pagamento de despesas já programadas e parcelas de aquisição e expansão relativas a ativos que já integram o portfólio do Fundo, conforme descritas nos documentos da Oferta; e (ii) à aquisição e pagamento do preço de aquisição, conforme o caso, pelo Fundo, de determinados Ativos Imobiliários, conforme identificados nos documentos da Oferta;

**Número de Séries:** Série única;

**Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a: (i) “**Investidores Institucionais**”, quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, 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 abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, 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; e (ii) “**Investidores Não Institucionais**”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta,

observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494;

**Direito de Preferência:** Os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Regulamento, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3;

**Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

**Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

**Coordenador Líder:** A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (“XP Investimentos” e “Coordenador Líder”), cuja contratação foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 12 de dezembro de 2018; e

**Formador de Mercado:** Será contratada a XP Investimentos, cuja contratação foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 12 de dezembro de 2018.

\* \* \*

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: a364260d47c654a199d4320fa91db511

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 27/12/2018, protocolado sob o nº 1019183 e averbado ao protocolo nº 1015612, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



4o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1019183

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 67,01  
Distribuidor: R\$ 0,39  
Lei 3217/99: R\$ 16,84  
Lei 4.664/05: R\$ 4,21  
Lei 111/06: R\$ 4,21  
Lei 6281/12: R\$ 3,36  
ISSQN: R\$ 4,58  
Total: R\$ 120,42

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECTP91352-IGF  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 27/12/2018  
MONICA RODRIGUES COELHO:79441920720



### Características do documento original

**Arquivo:** 28757546000100\_SOCIET\_27.12.2018\_ATO DO ADMINISTRADOR.pdf  
**Páginas:** 4  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Ato do Administrador

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR SERASA, 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:** 09/02/2018 à 09/02/2019

**Data/Hora computador local:** 27/12/2018 08:47:10

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, 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:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 27/12/2018 08:45:53

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, 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:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 27/12/2018 08:46:24

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=RENATA VILAS BOAS ARAUJO COHN:10476485711, OU=AR SERASA, 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:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 27/12/2018 08:46:46

**Carimbo do tempo:** Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO III**

---

**ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade da Terceira Emissão de Cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Vista” ou “Gestor”) em Dezembro de 2018.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Estudo de Viabilidade (estejam no singular ou no plural) terão os significados que lhe são atribuídos no Prospecto da Oferta.

### 1. INTRODUÇÃO

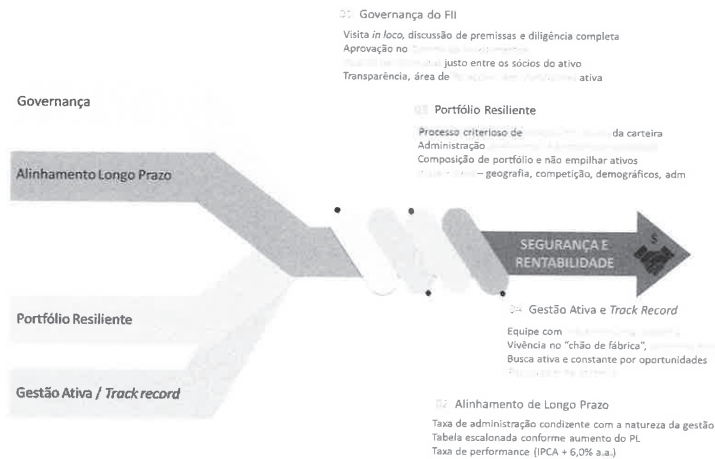
O Fundo é uma plataforma do Gestor para investimentos em *shopping centers*. Tendo em vista a redução dos níveis inflacionários e patamares de juros (redução da Selic de 14,25% a.a. em julho de 2015, para 6,50% a.a. em março de 2018), o que já está colaborando para as condições de confiança do empresariado e, conseqüentemente, afetando positivamente os níveis de emprego, visualizamos uma recuperação contínua de renda e gastos dos consumidores, impactando positivamente a indústria brasileira de *shopping centers* nos próximos anos e valorizando os Ativos Imobiliários.

O Fundo adota um criterioso processo até a alocação dos recursos, passando pela originação, seleção, análise dos investimentos e diligência completa nos Ativos Imobiliários, conforme descrição abaixo.

A diligência completa de cada empreendimento contempla análise da situação legal, fiscal, imobiliária, ambiental, técnica e urbanística de cada imóvel a ser adquirido, incluindo:

- análise de documentos, certidões e informações relacionados ao imóvel, seus proprietários e antecessores;
- realização de laudo técnico com empresa especializada para avaliação da situação do equipamento;
- análise dos instrumentos que regulam o funcionamento do *shopping center* e a relação dos proprietários dos imóveis que o compõem com a empresa administradora do empreendimento;
- análise da minuta padrão do contrato de locação relativo ao shopping center, bem como de cópias dos principais contratos de locação vigentes relativos às lojas ocupadas do empreendimento;
- análise dos aspectos ambientais e urbanísticos do terreno ocupado pelo empreendimento;
- negociação de uma convenção de condomínio pró-indiviso, acordo de cotistas ou acionistas, ou outro documento semelhante que tenha o objetivo de proteger a participação do Fundo no empreendimento.

O Gestor acredita em 4 principais pilares como diferenciais no Fundo no longo prazo, conforme abaixo:



De modo a garantir que a estratégia de alocação de recursos siga os pilares definidos pelo

*de*

Gestor, o processo de investimento em cada Ativo Imobiliário e acompanhamento da carteira passarão por diversas etapas, conforme detalhado abaixo:

**01 Screening do mercado nacional**

- » Criação de *pipeline*
- » Reuniões com *players* renomados da indústria
- » Identificação de oportunidades de aquisição

**02 Filtro das Oportunidades**

- » Validação da localização, *stake*, sócios e *player* administrador
- » Identificação dos potenciais *downsides* e *upsides* de cada oportunidade
- » Avaliação da qualidade do sócio administrador e do nível de governança
- » Visão de longo prazo dos ativos

**03 Análise da Oportunidade**

- » Estudo e definição das premissas operacionais
- » Visita *in-loce*
- » Elaboração da viabilidade econômica de cada aquisição, renda estimada
- » Realização de *due diligence* completa

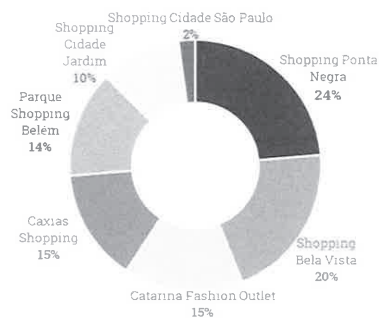
**04 Comitê de Investimentos**

- » Decisão de alocação em cada ativo

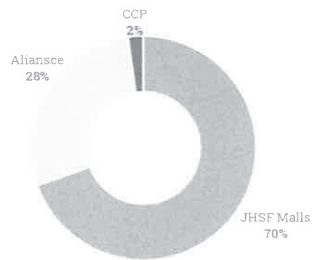
**05 Acompanhamento da performance**

- » Transparência com o cotista a partir de RI ativo
- » Reuniões periódicas de performance com os sócios
- » *Benchmarking* no portfólio
- » Gestão ativa e reciclagem da carteira de ativos, buscando ganho de capital

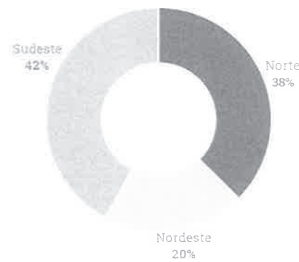
Atualmente o portfólio do Fundo é composto por 8,00% do Shopping Cidade São Paulo, 35,00% do Caxias Shopping, 25,00% do Parque Shopping Belém, 16,99% do Shopping Cidade Jardim, 32,00 do Catarina Fashion Outlet, 24,99% do Shopping Bela Vista e 39,99% do Shopping Ponta Negra, conforme descrito na seção 5 do Prospecto. O portfólio atual do Fundo, quando considerada a ABL m<sup>2</sup> própria, está dividido da seguinte forma:



A concentração por administrador, considerando a ABL m<sup>2</sup> própria, é demonstrada abaixo:



Do ponto de vista de localização, o portfólio do Fundo possui a seguinte diversificação geográfica:



Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados da seguinte forma: (a) até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) para o caixa do Fundo para pagamento de despesas já programadas relativas a ativos que já integram o portfólio do Fundo, incluindo (i) parte do earn-out da aquisição do Caxias Shopping, e (ii) os custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos às expansões do Caxias Shopping, do Shopping Bela Vista e do Shopping Ponta Negra (“Expansões”), bem como investimentos diversos para manutenção dos Ativos do Fundo; (b) aproximadamente R\$ 123.000.000,00 (cento e vinte e três milhões de reais) para o pagamento do saldo do preço de aquisição do Shopping Ponta Negra; (c) R\$ 11.357.000,00 (onze milhões, trezentos e cinquenta e sete mil reais) para aquisição, pelo Fundo, de participação no Cidade Jardim Shops, acrescidos de eventuais despesas decorrentes da referida aquisição; (d) R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) para aquisição pelo Fundo de participação no Santana Parque Shopping, acrescidos de eventuais despesas decorrentes da referida aquisição; (e) R\$ 72.500.000,00 (setenta e dois milhões e quinhentos mil reais) para aquisição pelo Fundo de participação no Floripa Shopping, acrescidos de eventuais despesas decorrentes da referida aquisição; e (f) até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) para pagamento de custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos à expansão do Catarina Fashion Outlet, sempre observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e no regulamento do Fundo.

Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta (R\$ 375.000.000,00), os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados pelo Fundo conforme abaixo (“Destinação dos Recursos”):

- pagamento do Earn-Out da aquisição do Caxias Shopping;
- pagamento dos custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos às Expansões, bem como investimentos diversos para manutenção dos Ativos do Fundo;
- pagamento do Saldo Shopping Ponta Negra;
- pagamento do preço de aquisição da Newco titular do Cidade Jardim Shops, bem como dos custos e impostos, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, relacionados à aquisição da Newco;



- pagamento do preço de aquisição do Santana Parque Shopping, bem como dos custos e impostos, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, relacionados à aquisição do Santana Parque Shopping;
- pagamento do preço de aquisição do Floripa Shopping, bem como dos custos e impostos, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, relacionados à aquisição do Floripa Shopping; e
- pagamento de custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos à Expansão Catarina Fashion Outlet.

Em caso de captação do Montante Mínimo da Oferta (R\$ 240.000.000,00), os recursos líquidos captados pelo Fundo serão destinados da seguinte forma: (i) pagamento do Earn-Out da aquisição do Caxias Shopping; (ii) pagamento dos custos, despesas e obrigações (incluindo investimentos futuros em bens de capital) relativos às Expansões, bem como investimentos diversos para manutenção dos Ativos do Fundo; (iii) pagamento do Saldo Shopping Ponta Negra; (iv) pagamento do preço de aquisição da Newco titular do Cidade Jardim Shops, bem como dos custos e impostos, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, relacionados à aquisição da Newco; e (v) aquisição do Santana Parque Shopping, bem como dos custos e impostos, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, relacionados à aquisição do Santana Parque Shopping, sendo certo que, nesse caso, o Floripa Shopping não será adquirido, bem como o Fundo não utilizará os recursos desta Oferta para participar da expansão do Catarina Fashion Outlet.

Após a utilização dos recursos líquidos provenientes da Oferta na forma acima, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento do Fundo.

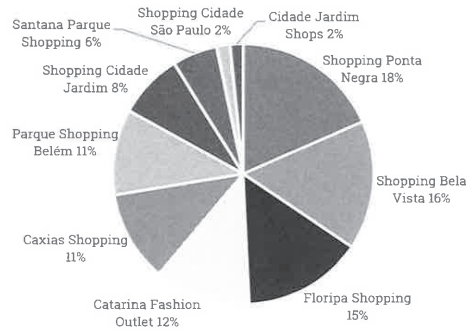
Assim, considerando a captação do Montante Inicial da Oferta e a aquisição dos Ativos Alvo da Terceira Emissão, o portfólio do Fundo ficará dividido da seguinte forma:

6

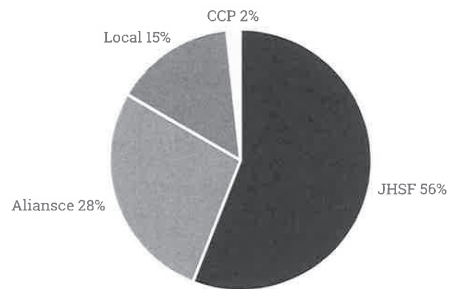




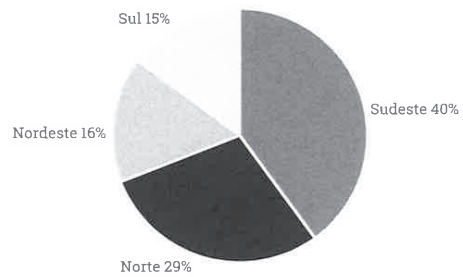
**Breakdown por ABL Própria (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>**



**Breakdown por administrador (m<sup>2</sup> de ABL Própria)<sup>1</sup>**



**Breakdown por região do país (m<sup>2</sup> de ABL Própria)<sup>1</sup>**





## 2. OBJETIVO

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 investimento em Ativos Imobiliários visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

## 3. PREMISSAS

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta em Fevereiro de 2019, e foram realizadas projeções, em termos nominais, por 10 anos a partir da data de liquidação. A rentabilidade foi estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

- (+) Valor Líquido da Oferta
- (-) Despesas e Investimentos da Destinação dos Recursos
- (+) Resultado Operacional Líquido dos Imóveis do Fundo
- (+) Receitas Financeiras do Fundo
- (-) CAPEX de Manutenção

- (-) Despesas Financeiras do Fundo
- (-) Despesas Recorrentes do Fundo

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, excluídos os custos operacionais dos Ativos Imobiliários, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Desta forma, o Estudo de Viabilidade contemplará:

- (i) Projeções do Resultado Operacional Líquido dos atuais Imóveis do Fundo;
- (ii) Projeções do Resultado Operacional Líquido da Destinação dos Recursos, conforme descrito acima; e
- (iii) Aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros.

### 3.1) Premissas Macroeconômicas

Conforme expectativas de mercado da consultoria LCA do dia 13 de Dezembro de 2018 e as premissas da área macroeconômica do Gestor, as premissas macroeconômicas utilizadas foram:

- (i) IPCA: 4,20% em 2019, 4,10% em 2020 e 4,00% a.a. a partir de 2021;
- (ii) CDI: 6,77% em 2019, 8,12% em 2020 e 10,00% a.a. a partir de 2021.

### 3.2) Valor da Oferta Inicial

O valor da Oferta abaixo é apresentado em milhares de R\$.

Data da Oferta	Fev-19
Nº de cotas	3.750
Valor da cota	100,00
Valor bruto da Oferta	375.000,00

### 3.3) Despesas da Oferta

Os valores abaixo são apresentados em milhares de R\$.

Comissão de estruturação (%)	1,11%
Comissão de coordenação (%)	0,55%
Comissão de distribuição (%)	1,66%
Taxa B3 (análise)	11,2
Advogados	300,0
Taxa CVM	317,3
Taxa de Registro ANBIMA	14,6
Taxa de Distribuição B <sup>3</sup>	164,9
Road show / Mkt	150,0
Outros	35,0
Total de despesas iniciais	13.444,6

A comissão de estruturação será paga pela JHSF Malls S.A. e as comissões de coordenação e distribuição serão pagas através de Taxa de Distribuição Primária, enquanto que as demais despesas serão pagas pelo Gestor. Desta forma, o valor líquido de captação da Oferta será de R\$ 375.000.000,00, considerando o Montante Inicial da Oferta.

#### 3.4) Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis

Os valores abaixo foram aplicados sobre o valor de cada aquisição.


ITBI (%) <sup>1</sup>	3,00%
Advogados, Escritura, Cartório	0,15%

<sup>1</sup> A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo.

#### 3.5) Despesas Financeiras do Fundo

Em Outubro de 2018 o Fundo adquiriu participações minoritárias em *shopping centers* de propriedade indireta da JHSF e uma parcela do preço será paga a prazo. Parte dos créditos imobiliários oriundos da aquisição das participações dos empreendimentos, no volume de R\$ 300.000.000,00, foram cedidos pela JHSF e suas subsidiárias a uma companhia securitizadora,

10



para emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) com lastro em tais créditos devidos pelo XP Malls.

Os CRI têm o prazo de 15 anos e são atualizados monetariamente pela variação do IPCA, acrescido de juros remuneratórios prefixados de 7,30% ao ano. Durante os primeiros 18 meses, a contar a partir de novembro de 2018, haverá carência da correção monetária pelo IPCA, passando a ser pago, mensalmente, a partir do 19º mês a contar da data de integralização dos CRI. O principal também será pago em parcelas mensais, após decorrido prazo de carência de 24 meses da data de integralização.

Em função da emissão dos CRI, foram consideradas no Estudo de Viabilidade as despesas financeiras referentes ao pagamento das parcelas mensais.

### 3.6) Resultado Operacional Líquido dos Imóveis

O resultado operacional líquido (“NOI Caixa”) dos Imóveis será composto pela soma das receitas recebidas com aluguel mínimo de lojas, aluguel variável, estacionamento, aluguel de mall, aluguel de mídia, receitas comerciais, entre outras, líquido das despesas relacionadas à operação dos shoppings, taxas de serviços pagas ao administrador dos empreendimentos, inadimplência líquida no período e eventuais descontos e aportes condominiais.

O NOI Caixa do Fundo será advindo de cada um dos shoppings já existentes no portfólio e dos Ativos Alvo, conforme descrito acima na Destinação dos Recursos. Para o ano de 2019 foi considerado o orçamento de NOI Caixa de cada um dos shoppings, já aprovado pelos respectivos administradores. A partir de 2020 foi considerada a seguinte premissa de crescimento real por Ativo:

Ativos Atuais	Crescimento a.a do Ano 1 ao 5	Crescimento a.a. a partir do Ano 6
Shopping Cidade São Paulo	0,3%	-1,3%
Caxias Shopping	1,6%	0,4%
Parque Shopping Belém	2,4%	0,4%
Shopping Cidade Jardim	0,2%	-1,3%
Catarina Fashion Outlet	1,7%	0,4%
Shopping Ponta Negra	2,6%	0,4%
Shopping Bela Vista	1,7%	0,4%

Ativos Alvo	Crescimento a.a do Ano 1 ao 5	Crescimento a.a. a partir do Ano 6
Cidade Jardim Shops	1,9%	0,4%
Santana Parque Shopping	1,9%	0,4%
Floripa Shopping	3,1%	0,4%

### 3.7) Receita Financeira

O caixa remanescente da Oferta que não for inicialmente utilizado para aquisição de Ativos Imobiliários será aplicado em Ativos Financeiros, conforme Regulamento do Fundo. A rentabilidade para este tipo de investimento assumiu uma premissa de aplicação a 75,0% do CDI.

### 3.8) CAPEX

Para o ano de 2019, foi considerando o CAPEX para cada Ativo conforme os orçamentos de cada empreendimento. A partir de 2020 foi utilizada uma premissa de 5,0% sobre o NOI Caixa dos Imóveis a título de custos com manutenção e benfeitorias dos ativos.

### 3.9) Despesas Recorrentes do Fundo

#### Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo:

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,75% a.a.



Em Outubro de 2018 a Gestora decidiu, de forma voluntária e por tempo determinado de 24 (vinte e quatro) meses, reduzir em 0,20% a.a a taxa de administração do Fundo correspondente aos serviços de gestão, passando a taxa de administração do Fundo a vigorar de acordo com a tabela abaixo. A redução de 0,20% a.a se dará a partir de novembro de 2018, perdurando, portanto, até outubro de 2020. Após esse prazo, a taxa de administração voltará a ser cobrada em seu valor original, conforme previsto no regulamento do Fundo e na tabela anterior.

Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,75% a.a.
De R\$ 500.000.000,01 até R\$1.000.000.000,00	0,65% a.a.
Acima de R\$1.000.000.000,01	0,55% a.a.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui os demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no regulamento e na regulamentação vigente.

#### Taxa de Performance

O Fundo terá uma Taxa de Performance que corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o *Benchmark* (IPCA + 6,0% a.a.). Para fins do Estudo de Viabilidade não foi considerada Taxa de Performance, uma vez que a rentabilidade do Fundo projetada não excedeu o *Benchmark*.

#### Despesas Adicionais

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, foi considerado um valor de 2,0% sobre do NOI Caixa dos Ativos Imobiliários, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

### 3.10) Cap rate para Venda dos Imóveis

De forma a avaliar a Taxa Interna de Retorno do Estudo de Viabilidade, foi considerada a venda dos Imóveis ao final dos 10 anos. Foi adotada uma premissa *cap rate* de venda de 9,0% para cada empreendimento, aplicado sobre o NOI Caixa acumulado dos 12 meses imediatamente anteriores a data de saída para cálculo do valor residual.

## 4. RESULTADOS

### 4.1) Montante Inicial da Oferta (R\$ 375.000.000,00):

Valores em R\$ ('000)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Resultado do Fundo</b>										
NOI Caixa	83.408	97.880	104.563	110.920	116.986	122.961	128.712	134.364	140.218	145.535
Receita Financeira	6.875	5.680	6.394	6.022	5.525	4.890	4.109	3.139	1.907	735
Despesa Financeira (CRI)	-22.152	-34.245	-38.716	-36.255	-34.973	-35.079	-33.343	-31.061	-29.447	-26.128
Despesas recorrentes do FII	-6.481	-7.259	-8.065	-8.324	-8.714	-9.058	-9.414	-9.784	-10.189	-10.568
Resultado Líquido	61.650	62.056	66.177	72.304	78.523	83.713	90.063	96.658	102.509	109.573
Dividendos	61.650	62.056	66.045	71.438	77.087	81.035	86.283	91.825	97.383	104.095
Nº de cotas total	Preço de emissão 100,00									
Dividend yield nominal	7,1%	7,3%	7,6%	8,2%	8,6%	9,3%	9,9%	10,5%	11,1%	11,9%
Dividend yield (considerando gross-up de IR @15%)	6,3%	6,4%	6,9%	7,6%	8,0%	8,6%	9,2%	9,8%	10,4%	11,0%

### 4.2) Montante Mínimo da Oferta (R\$ 240.000.000,00):

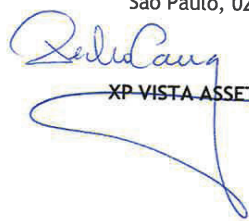
Valores em R\$ ('000)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Resultado do Fundo</b>										
NOI Caixa	77.636	90.530	96.457	102.141	107.715	113.179	118.396	123.529	128.857	133.720
Receita Financeira	3.344	2.095	2.109	1.744	1.244	663	369	407	605	761
Despesa Financeira (CRI)	-22.152	-34.245	-36.716	-36.255	-34.973	-35.079	-33.343	-31.061	-29.447	-26.128
Despesas recorrentes do FII	-5.549	-6.353	-7.771	-8.077	-8.395	-8.642	-8.046	-8.351	-8.689	-9.029
Resultado Líquido	53.280	51.937	54.079	59.553	65.594	70.061	77.376	84.573	91.326	99.324
Dividendos	53.280	51.937	53.970	58.838	64.147	67.816	74.126	80.345	86.790	94.358
Nº de cotas total	Preço de emissão 100,00									
Dividend yield nominal	7,2%	7,0%	7,3%	8,0%	8,7%	9,2%	10,0%	10,9%	11,7%	12,8%
Dividend yield (considerando gross-up de IR @15%)	6,5%	6,3%	6,6%	7,4%	8,0%	8,6%	9,2%	9,8%	10,4%	11,0%



---

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.

São Paulo, 02 de Janeiro de 2019.

  
XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR DO ART. 56 ICVM 400**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

O BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.546/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante (“Fundo”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“Oferta”), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 28 de dezembro de 2018

  
  
\_\_\_\_\_  
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM  
Administrador

Nome: Gustavo Cotta Piersant  
Cargo: Diretor

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira  
Cargo: Executive Director



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO V**

---

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DO ART. 56 ICVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





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



XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, andares 25º ao 30º andar, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição de cotas da 3ª (terceira) emissão do XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, abaixo definido, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.546/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante (“Fundo”), administrado pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Administrador”), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, o Administrador e ao Gestor;
- (iv) 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 de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta (“Prospecto”), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.



O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 28 de dezembro de 2018

---

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

Nome: **BERNARDO AMARAL BOTELHO**  
Cargo: **Diretor**

Nome:  
Cargo:

**FAUSTO SILVA FILHO**  
CPII 029.481.427-25  
ID. 497.816-1