

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 51.472.985/0001-99
("Fundo")

ADMINISTRADORA



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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, sala 201 (parte) – Rio de Janeiro - RJ
("Administradora")

GESTORA



CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

CNPJ nº 41.793.345/0001-27

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano - São Paulo - SP
("Gestora")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO N° BRAJFICTF001

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: AJFI1

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Shopping



Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"). O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$0,47 (quarenta e sete centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$500.000.000,00*
(quinhentos milhôes de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

* podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), correspondente a 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto) ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$625.000.000 (seiscientos e vinte e cinco milhões e cinco milhôes), equivalente a 62.500.000 (sessenta e cinco milhões e quinhentas mil) Cotas.

Serão alvo de investimento pelo Fundo determinados ativos-alvo que, no todo ou em parte, sejam detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pela ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 16º andar, Conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 82.120.676/0001-83 ("Almeida Júnior") ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico da Almeida Junior.

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador (conforme abaixo definido), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

O registro da Oferta foi concedido em 15 de setembro de 2023, sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/00020.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 29 de agosto de 2023. Os Termos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) e as Ordens de Investimento (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições da Oferta.

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 19 a 41.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

O Prospecto Preliminar, bem como este Prospecto Definitivo ("Prospectos") estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto), da CVM, do Fundos.NET e B3.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 19 DE SETEMBRO DE 2023.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

**CESCON
BARRIEU**

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

**TAUIL | CHEQUER
MAYER | BROWN**

ALMEIDA JÚNIOR

ALMEIDA JUNIOR

AJ MALLS

ALMEIDA JUNIOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	17
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	17
4. FATORES DE RISCO	19
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	21
5. CRONOGRAMA	43
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:	45
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	47
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	49
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	49
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	49
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	49
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	51
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	53
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	53
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	53
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	55
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	57
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	58
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	61
8.4 Regime de distribuição	61
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	61
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	64
8.7 Formador de mercado.....	64
8.8 Contrato de estabilização.....	64
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento.....	64



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	65
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	67
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	69
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	71
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	73
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	75
Comissionamento	79
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	79
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	81
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	83
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	85
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	87
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	87
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	89
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	91
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	91
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	91
Auditor Independente	91
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	91
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	91
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	92
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	93

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE	107
ANEXO II	ESTUDO DE VIABILIDADE	203
ANEXO III	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472	233

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

...
...





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, sala 201 (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 17 de julho de 2023, por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Capitânia Malls Fundo de Investimento Imobiliário*”, conforme alterado pelo “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 21 de agosto de 2023 (“Regulamento”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado em 21 de agosto de 2023 entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder, a Gestora e a Almeida Junior.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) cada Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 30”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º do Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 35”): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta,



bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento 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, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da primeira emissão do Fundo, é equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço de Emissão”).

O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$0,47 (quarenta e sete centavos), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”). O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 12.500.000 (doze milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando 62.500.000 (sessenta e duas milhões e quinhentas mil) Cotas, equivalente a R\$625.000.000 (seiscientos e vinte e cinco milhões), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.



Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a 25.000.000 (vinte e cinco milhões) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos nos artigos 4º e seguintes do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), da seguinte forma:

1) **Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta pelo Fundo acrescido do Lote Adicional**, os recursos recebidos serão aplicados pelo Fundo, no pagamento dos percentuais de aquisição dos imóveis abaixo descritos (“Ativos-Alvo Oferta” ou “Shoppings”):

Shopping	Localização	Aquisição	Valor da Aquisição	Valor Total da Aquisição*
Neumarkt	Blumenau, SC	12,00%	R\$ 65.213.652,87	R\$ 66.519.862,92
Balneário Shopping	Balneário Camboriú, SC	1,00%	R\$ 15.081.323,79	R\$ 15.384.887,26
Garten Shopping	Joinville, SC	6,50%	R\$ 35.432.604,47	R\$ 36.143.193,55
Continente Shopping	São José, SC	30,00%	R\$ 223.165.428,23	R\$ 227.630.673,79
Nações Shopping	Criciúma, SC	34,50%	R\$ 86.426.005,19	R\$ 88.156.462,29
Norte Shopping	Blumenau, SC	36,00%	R\$ 141.689.521,97	R\$ 144.525.249,40
Total			R\$ 567.008.536,52	R\$ 578.360.329,21

*Considerando os custos estimados envolvidos na transação, tais como ITBI, custos de cartório, entre outros.

O montante remanescente será utilizado para aquisição de Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento) que na análise da Gestora possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

2) **Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta pelo Fundo**, os recursos recebidos serão aplicados pelo Fundo, no pagamento dos percentuais de aquisição dos Ativos-Alvo Oferta:

Shopping	Localização	Aquisição	Valor da Aquisição	Valor Total da Aquisição*
Neumarkt	Blumenau, SC	9,78%	R\$ 53.160.706,15	R\$ 54.225.857,27
Balneário Shopping	Balneário Camboriú, SC	1,00%	R\$ 15.081.323,79	R\$ 15.384.887,26
Garten Shopping	Joinville, SC	5,30%	R\$ 28.883.863,90	R\$ 29.463.478,17
Continente Shopping	São José, SC	24,46%	R\$ 181.919.448,30	R\$ 185.559.773,96
Nações Shopping	Criciúma, SC	28,12%	R\$ 70.452.539,66	R\$ 71.863.527,45
Norte Shopping	Blumenau, SC	29,35%	R\$ 115.502.118,19	R\$ 117.814.097,55
Total			R\$ 465.000.000,00	R\$ 474.311.621,66

*Considerando os custos estimados envolvidos na transação, tais como ITBI, custos de cartório, entre outros.

O Montante remanescente será utilizado para aquisição de Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento) que na análise da Gestora possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

3) **Considerando a captação de montante igual ao Montante Mínimo da Oferta pelo Fundo**, os recursos recebidos serão aplicados pelo Fundo, no pagamento dos percentuais de aquisição dos Ativos-Alvo Oferta:

Shopping	Localização	Aquisição	Valor da Aquisição	Valor Total da Aquisição*
Neumarkt	Blumenau, SC	4,67%	R\$ 25.393.986,06	R\$ 25.903.802,78
Balneário Shopping	Balneário Camboriú, SC	1,00%	R\$ 15.081.323,79	R\$ 15.384.887,26
Garten Shopping	Joinville, SC	2,53%	R\$ 13.797.341,88	R\$ 14.075.225,71
Continente Shopping	São José, SC	11,68%	R\$ 86.899.897,86	R\$ 88.639.832,81
Nações Shopping	Criciúma, SC	13,43%	R\$ 33.654.007,63	R\$ 34.329.024,78
Norte Shopping	Blumenau, SC	14,02%	R\$ 55.173.442,79	R\$ 56.278.848,64
Total			R\$ 230.000.000,00	R\$ 234.611.621,98

*Considerando os custos estimados envolvidos na transação, tais como ITBI, custos de cartório, entre outros.

O montante remanescente será utilizado para aquisição de Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento) que na análise da Gestora possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos Imóveis e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

Caso a Oferta capte um valor que fique entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, ou fique entre o Montante Inicial da Oferta e o Montante Inicial da Oferta acrescido do Lote Adicional, a Administradora destinará os recursos, além da destinação prevista no item (1) e (2) acima, respectivamente, para a aquisição de um maior percentual de participação nos Shoppings, exceto em relação ao Shopping Balneário Camboriú, sem critério de preferência ou prioridade entre os Shoppings elencados nas tabelas acima.

Adicionalmente, caso a aquisição de fração ideal de determinado Shopping não seja concluída, por qualquer motivo que seja, o montante remanescente efetivamente captado será distribuído entre (i) o Shopping Neumarkt, com a modificação da porcentagem de aquisição pelo Fundo até o limite total de 40% (quarenta por cento); e/ou (ii) o Shopping Garten, com a modificação da porcentagem de aquisição pelo Fundo até o limite total de 34,50% (trinta e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento); e/ou (iii) o Shopping Continente, com a modificação da porcentagem de aquisição pelo Fundo até o limite total de 34,50% (trinta e quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento).

Não obstante o quanto disposto acima, a destinação de recursos nos Ativo-Alvo Oferta está condicionada a determinadas condições precedentes previstas nos compromissos de compra e venda de tais ativos, tais como (i) a conclusão satisfatória das condições precedentes às respectivas aquisições, definidas com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo Oferta; e (ii) da captação dos recursos decorrentes da presente Oferta. Dessa forma, caso alguma das condições venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, a ordem de destinação dos recursos poderá vir a ser alterada, conforme descrito acima.

Foi conduzido processo de auditoria nos Shoppings pelos assessores legais da Gestora, tendo como objeto questões contábeis, fiscais, financeiras, jurídicas e imobiliárias, com base nos documentos e certidões disponibilizados pelas vendedoras, bem como inspeção física dos imóveis.

NA DATA DESTE PROSPECTO, ALÉM DOS ATIVOS INDICADOS NA TABELA ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI OUTROS ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

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

Abaixo encontram-se as principais características dos Ativos-Alvo Oferta.

Shopping Neumarkt



Descrição do Ativo

Localizado no centro da cidade de Blumenau, estado de Santa Catarina, na Rua 7 de Setembro, nº 1.213, Centro, CEP 89010-911, o Neumarkt Shopping (“Neumarkt Shopping”), inaugurado em 1993, foi o primeiro shopping da Almeida Junior e passou por expansões que proporcionaram a chegada de novas lojas e a modernização do empreendimento.

O Shopping Neumarkt possui uma área bruta locável de 31 mil metros quadrados e é administrado pela Almeida Junior Shopping Centers.

O Neumarkt Shopping conta com diversas lojas, entre elas: Adidas, Vivara, Le Lis Blanc, Track & Field, Iplace, Cobasi, Kalunga, Outback, Starbucks, Madero entre outras. Em 2019, o complexo do GNC Cinemas passou por uma renovação total das cinco salas de cinema, bilheteria, bomboniere e recepção.

Conquistou 24 (vinte e quatro) vezes consecutivas o troféu *Top of Mind* e 12 (doze) vezes o prêmio IMPAR, premiações que reconhecem as marcas mais lembradas pelos catarinenses.

Atualmente, a Almeida Junior detém 100% do imóvel objeto da matrícula nº 27.368 e 98,74% da matrícula nº 22.139 ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau/SC.

Termos e Condições da Aquisição

Na presente data, o Fundo está em fase final de tratativas para assinatura do compromisso de compra e venda firmado para a aquisição da fração ideal do Shopping Neumarkt, sendo os custos diretamente relacionados à celebração da escritura de compra e venda e transmissão do imóvel, incluídas as despesas e emolumentos dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, de responsabilidade do Fundo.

Balneário Shopping



Descrição do Ativo

Inaugurado em 2007, o shopping denominado “Balneário Shopping” (“Balneário Shopping”) é considerado um case de sucesso no segmento, pois em apenas 7 anos de operação o empreendimento foi expandido. O shopping conta hoje com marcas como Zara, Lacoste, Le Lis Blanc, L’Occitane, Tommy Hilfiger, Reserva, Outback Steakhouse, Madero, Tok&Stok, Swarovski, entre outras. Além disso, diversas marcas exclusivas no estado de Santa Catarina, entre elas Diesel, Patbo, Ugg, Sephora, Ray-ban, NBA, Hugo Boss, VIX e SouQ.

Localizado na cidade de Balneário Camboriú, estado de Santa Catarina, na Avenida Santa Catarina, nº 1 - Estados, CEP 88339-005, possui uma ABL total de 43 mil metros quadrados.

Atualmente, a **BALNEÁRIO CAMBORIÚ SHOPPING PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 08.149.691/0001-00, sociedade controlada pela Almeida Junior, possui 80% da matrícula nº 90.358 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú/SC.

Termos e Condições da Aquisição

Na presente data, o Fundo está em fase final de tratativas para assinatura do compromisso de compra e venda firmado para a aquisição da fração ideal do Balneário Shopping, sendo os custos diretamente relacionados à celebração da escritura de compra e venda e transmissão do imóvel, incluídas as despesas e emolumentos dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, de responsabilidade do Fundo.

Garten Shopping



Descrição do Ativo

O shopping denominado “Garten Shopping” (“Garten Shopping”), localizado na cidade de Joinville, estado de Santa Catarina, na Avenida Rolf Wiest, 333, Bom Retiro, possui uma ABL total de 35 mil metros quadrados.

O empreendimento possui opções para quem aprecia gastronomia, como o Bull Prime e o Madero, além de muitas outras opções na praça de alimentação. Desde a sua inauguração em 2010, o shopping traz sempre uma agenda intensa de eventos e atrações para toda a família, com projetos vencedores de prêmios como Top de Marketing da ADVB/SC (Associação dos Dirigentes de Marketing e Vendas de Santa Catarina) na categoria Varejo, e prêmio ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers).

Atualmente, a **JOINVILLE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 10.257.908/0001-39, sociedade controlada pela Almeida Junior, possui a fração ideal de 85% das matrículas nºs 152.661, 180.867 e 180.868 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC.

Termos e Condições da Aquisição

Na presente data, o Fundo está em fase final de tratativas para assinatura do compromisso de compra e venda firmado para a aquisição da fração ideal do Garten Shopping, sendo os custos diretamente relacionados à celebração da escritura de compra e venda e transmissão do imóvel, incluídas as despesas e emolumentos dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, de responsabilidade do Fundo.



Continente Shopping



Descrição do Ativo

O shopping denominado “Continente Shopping” (“Continente Shopping”) foi inaugurado em outubro de 2012 e consolidou-se na Grande Florianópolis pelo mix diversificado, com marcas renomadas e pelas opções de lazer e diversão como atrativos para a família: boliche, kart, kids play, Vila Trampolim, cinema com salas VIP e Macro XE, e diversos eventos realizados de maneira recorrente para o público. Os restaurantes gourmets e a praça de alimentação tornaram o shopping um destino para quem busca por gastronomia. Por sua localização estratégica, em 2017 o Continente tornou-se o *head office* da Almeida Junior, em um moderno ambiente com 1.200 m².

Localizado na cidade de São José, estado de Santa Catarina, na Rodovia BR 101, Km 210, Esquina Rodovia, SC-281, CEP 88104-800, o Continente Shopping possui uma ABL total de 44 mil metros quadrados, sendo assim o maior shopping de Santa Catarina.

Atualmente, a GC PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.423.925/0001-24, sociedade controlada pela Almeida Junior, possui a fração ideal de 85% das matrículas nºs 85.133, 113.054 e 113.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC.

Termos e Condições da Aquisição

Na presente data, o Fundo está em fase final de tratativas para assinatura do compromisso de compra e venda firmado para a aquisição da fração ideal do Continente Shopping, sendo os custos diretamente relacionados à celebração da escritura de compra e venda e transmissão do imóvel, incluídas as despesas e emolumentos dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, de responsabilidade do Fundo.

Nações Shopping





Descrição do Ativo

O shopping denominado “Nações Shopping” (“Nações Shopping”), localizado na cidade de Criciúma, estado de Santa Catarina, na Avenida Jorge Elias de Lucca, 765, Nossa Senhora de Salete, CEP 88813-901, possui uma ABL total de 36 mil metros quadrados, sendo objeto das matrículas nºs 132.745, 132.746 e 132.747 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC.

Além de marcas de diferentes segmentos como moda, acessórios, esporte, casa & decoração, pet e outros, o shopping conta com opções em gastronomia, como o restaurante Las Leñas, e lazer, como boliche, vila trampolim e seis salas de cinemas, incluindo sala VIP, o Nações Shopping oferece diferentes serviços ao público, desde Wifi, empréstimo de carrinho de bebê, cadeira de rodas, barbearia, salão de beleza, lavação automotiva e outras.

O mais novo empreendimento da Almeida Junior já recebeu premiações importantes no segmento: Prêmio ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers) na categoria Novos Empreendimentos e por três vezes consecutivas o ‘Top of mind’ da Região Sul na categoria Shopping Center.

Atualmente, a NAÇÕES SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 20.540.181/0001-56, sociedade controlada pela Almeida Junior possui a fração ideal de 85% de propriedade do Nações Shopping.

Termos e Condições da Aquisição

Na presente data, o Fundo está em fase final de tratativas para assinatura do compromisso de compra e venda firmado para a aquisição da fração ideal do Nações Shopping, sendo os custos diretamente relacionados à celebração da escritura de compra e venda e transmissão do imóvel, incluídas as despesas e emolumentos dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, de responsabilidade do Fundo.

Norte Shopping



O shopping denominado “Norte Shopping” (“Norte Shopping”), com localização estratégica às margens da BR-470, estado de Santa Catarina, Rodovia BR-470, nº 3.000, Salto Norte, CEP 89065-800, tem fácil acesso para as cidades que compõem o Médio e Alto Vale do Itajaí e tornou-se atrativo também para quem está transitando pela rodovia e busca uma opção de diversão, gastronomia e compras.

Além de opções de entretenimento e lazer como boliche, cinema e diversos eventos com esta finalidade, o shopping conta ainda com academia 24h, Pet Center e Center Lar. Em 2018, o Norte Shopping inaugurou um Hipermercado: o Atacadão, e no ano seguinte, em 2019, foi inaugurada a Alameda Médica, espaço destinado a operações como Ecomax – Diagnóstico por Imagem e o Hemos Laboratório Médico.

O empreendimento possui uma ABL total de 36 mil metros quadrados e matrículas nºs 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Catarina/SC.

Atualmente, a BLUMENAU NORTE SHOPPING PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.140.451/0001-40, sociedade controlada pela Almeida Junior, possui a fração ideal de 85% das matrículas nºs 40.074, 40.075, 40.076 e 40.077 do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Catarina/SC.



Termos e Condições da Aquisição

Na presente data, o Fundo está em fase final de tratativas para assinatura do compromisso de compra e venda firmado para a aquisição da fração ideal do Norte Shopping, sendo os custos diretamente relacionados à celebração da escritura de compra e venda e transmissão do imóvel, incluídas as despesas e emolumentos dos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis e o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, de responsabilidade do Fundo.

Informações Adicionais Sobre a Almeida Junior, Administradora dos Shoppings Indicados Acima.

O grupo Almeida Junior foi fundado em 1980, em Blumenau, Santa Catarina, por Jaimes Almeida Júnior. A empresa, do ramo imobiliário, atuou, inicialmente, como incorporadora de imóveis, focada em empreendimentos residenciais no Vale do Itajaí.

A partir da década de 1990, sob a denominação Almeida Junior Invest Negócios Imobiliários Ltda., a companhia passou a investir no setor de desenvolvimento e investimento em Shoppings Centers, com a inauguração do Neumarkt Shopping, em 1993, em localização estratégica no centro de Blumenau. Por 17 anos, o Neumarkt Shopping, atualmente com 31 mil m² de ABL, foi o único Shopping Center da região do Vale do Itajaí, tendo passado por algumas expansões para atender à crescente demanda.

Em 1994, a Almeida Junior mudou sua sede para a cidade de São Paulo e inaugurou, em 1999, o Santa Úrsula, na cidade de Ribeirão Preto. O empreendimento recebeu em Boston (EUA) o prêmio mundial do setor pela excelência de seu projeto arquitetônico.

Em outubro de 2007, a Companhia inaugurou, no Litoral Norte de Santa Catarina, o Balneário Shopping. O Balneário Shopping trouxe diversas marcas nacionais e internacionais à região, tornando-se rapidamente referência para os consumidores.

Em janeiro de 2008, a Companhia vendeu o Shopping Santa Úrsula e no mesmo ano definiu sua estratégia de concentrar seus investimentos em Shopping Centers no Sul do Brasil e tornar-se líder do setor em Santa Catarina.

Nesse sentido, entre 2010 e 2016, a Companhia aumentou 309% sua ABL própria, com a construção de 4 (quatro) novos empreendimentos e expansão do Balneário Shopping.

Em abril de 2010, a Companhia inaugurou o Garten Shopping, em Joinville, Região Norte de Santa Catarina, que atualmente conta com 35 mil m² de área bruta locável.

Em maio de 2011 foi a vez da inauguração do Norte Shopping, localizado às margens da BR 470, em Salto do Norte, Blumenau – SC, voltado para atender à demanda crescente das famílias da região do Vale Europeu, que concentra, além de Blumenau, mais de 50 cidades com perfil de classe média/alta.

Em 8 de julho de 2011, passaram a operar sob a denominação Almeida Junior Shopping Centers S.A. e alteraram o objeto social, para ampliar as atividades que realizamos no âmbito da administração e desenvolvimento de seus empreendimentos.

Em 10 de agosto de 2011, a Almeida Junior realizou uma “joint venture” com o grupo australiano Westfield Group (“Westfield”), que passou a deter 50% das ações da Companhia.

No ano seguinte, em outubro de 2012, foi inaugurado o Continente Shopping, localizado na grande Florianópolis, Santa Catarina com 44 mil m² de área bruta locável.

Em 29 de abril de 2013, o fundador e acionista Jaimes Almeida Junior, recomprou a participação da Westfield e se reestabeleceu como único acionista da Companhia.

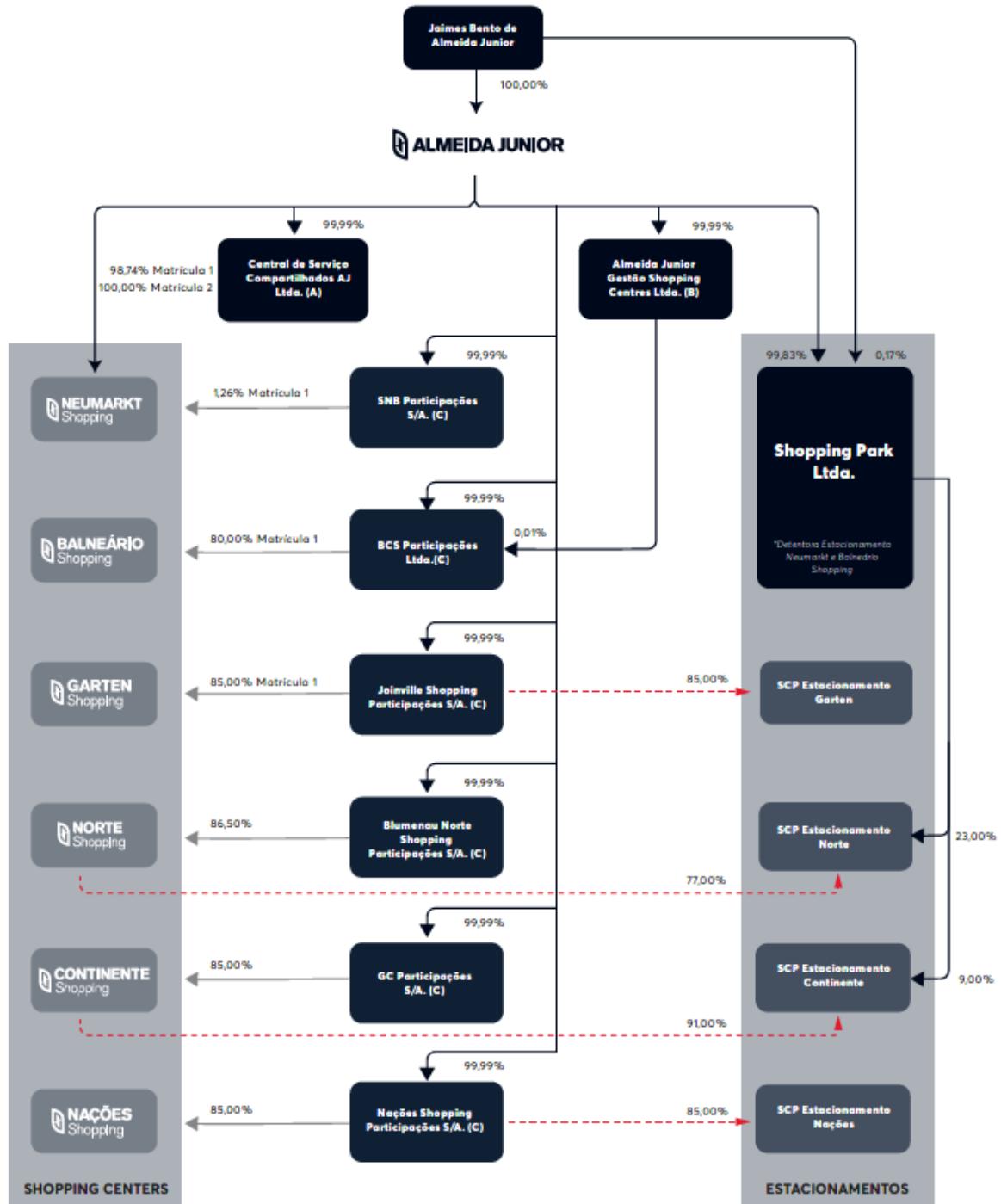
Desde então, foi retomado o projeto de crescimento do grupo com a expansão do Balneário Shopping de 24 mil m² para 42 mil m² de área bruta locável, em 2014. No ano de 2015, a transformação do Balneário Shopping foi reconhecida nacionalmente por meio do Prêmio ABRASCE – Categoria Ouro e no mercado de Santa Catarina com o Prêmio Top de Marketing da ADVB – SC.

Em 16 de abril de 2016, foi inaugurado o Nações Shopping em Criciúma, SC, com 36 mil m² de área bruta locável. Com a inauguração do seu sexto empreendimento, a Companhia passou a deter uma ABL de 225 mil m², o que representa, atualmente, 71% do *market share* do estado de Santa Catarina.

Em 22 de novembro de 2021, a Companhia obteve o registro de companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Em 2022, a Companhia exerceu o direito de preferência para aquisição de participação adicional equivalente a 1,5% das frações ideais do Norte Shopping, que elevou sua participação no referido empreendimento para 86,5%.

Abaixo segue o organograma societário no qual indica a participação da Almeida Junior nas sociedades controladas, acima indicadas:



(A) 0,01% das quotas pertence ao Sr. Jaimes Bento de Almeida Junior

(B) 0,002% das quotas pertence ao Sr. Jaimes Bento de Almeida Junior

(C) menos de 0,001% das quotas pertence ao Sr. Jaimes Bento de Almeida Junior

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PREVISTOS NAS PÁGINAS 19 A 41 DESTE PROSPECTO.

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS DE FORMA SATISFATÓRIA PARA O FUNDO, PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS INDICADA, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO PREVISTA NO REGULAMENTO E NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.



Além das características descritas acima, devido às cláusulas de confidencialidade previstas nos instrumentos de compromisso de compra e venda em negociação, as demais características dos Ativos-Alvo Oferta, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável. Não obstante, ressaltamos que Fundo e o vendedor de cada Shopping, na qualidade de condôminos dos Shoppings, formalizarão acordo de votos com o propósito de regular sua relação, abrangendo, em especial, o exercício do direito de voto do Fundo nas assembleias dos condomínios dos Shoppings.

CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, CONDUZIU, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO OFERTA. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINA 19 A 41 DESTE PROSPECTO.

Importante ressaltar que caso alguma das condições precedentes/resolutivas dos instrumentos de compra e venda venha a não ser/seja implementada, conforme o caso, a destinação de recursos acima indicada poderá ser alterada, observada a Política de Investimento prevista no Regulamento, os quais serão selecionados de forma **ATIVA E DISCRICIONÁRIA** pela Gestora, em conjunto com a Administradora. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DA TOTALIDADE DOS ATIVOS-ALVO OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ATÉ QUE NOVOS ATIVOS-ALVO SEJAM SELECIONADOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.** PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS CENÁRIOS ACIMA DESCritos, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE COMO ANEXO II DESTE PROSPECTO.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Outros Ativos.

Esclarecemos que os atuais proprietários dos Ativos-Alvo Oferta não são partes relacionadas do Fundo, da Administradora, da Gestora, de qualquer prestador de serviço do Fundo e/ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta. Dessa forma, a aquisição pelo Fundo dos Ativos-Alvo descritos nesta seção “Destinação dos Recursos” não configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM 472.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, sendo que é possível que parte dos recursos para a aquisição de um ou mais ativos seja desembolsada a prazo.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

CASO A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS MENCIONADA ACIMA VENHA A SER REALIZADA, OS CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA INVESTIMENTO NOS ATIVOS QUE ESTEJAM EM SITUAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES DEVERÃO RESPEITAR A REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA DEVERÁ SEGUIR O PERCENTUAL DA AQUISIÇÃO DE DESTINAÇÃO NA FORMA PREVISTA NO ITEM 3.1. ACIMA, RESPEITANDO O PERCENTUAL INDICADO NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

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, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

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 Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos 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. Nesse sentido, caso o Cotista queira negociar suas Cotas no mercado secundário, poderá sofrer prejuízos em razão da queda no valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os ativos objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações da Almeida Júnior ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar, o que afetará o Cotista negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo Oferta 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. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos-Alvo Oferta, tampouco 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 e, consequentemente, afetará negativamente os Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em CRI os quais estão expostos a uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI, de forma que o Fundo poderá perder o valor investidor e o Cotista será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. 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 de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda; (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

O Fundo poderá investir, até o limite de 1/3 de seu patrimônio líquido, em Outros Ativos. Os Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Outros Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário, podendo afetá-lo negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal;



instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos podem ser negativamente impactados. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, 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. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

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

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

Adicionalmente, o governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Riscos relativos ao 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 Ativos-Alvo Oferta pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Ativos-Alvo Oferta, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem 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 monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, 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, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, consequentemente causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade 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 Ativos-Alvo Oferta. A desvalorização ou desapropriação de Ativos-Alvo Oferta 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 Ativos-Alvo Oferta, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Ativos-Alvo Oferta estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos ou de quaisquer Ativos-Alvo Oferta 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, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo e, consequentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente,



efeitos adversos ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, 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, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

O preço dos Ativos-Alvo Oferta, dos demais Ativos-Alvo e dos Outros Ativos 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 Ativos-Alvo Oferta, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos e aluguéis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Ativos-Alvo Oferta, 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, causando, portanto, prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, 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 Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas, causando, portanto prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.



O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Compartilhamento do Controle

A titularidade dos Ativos-Alvo 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-Alvo. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo e causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Alterações na Lei nº 8.245/91

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente, o que ocasionará prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco de Outras Restrições de Utilização do Ativos-Alvo Oferta pelo Poder Público

Outras restrições aos Ativos-Alvo Oferta também podem ser aplicadas pelo Poder PÚblico, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento dos próprios Ativos-Alvo Oferta 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 Ativos-Alvo Oferta pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Decorrente da Estrutura de Exploração dos Shoppings

A estrutura concebida para a exploração dos Ativos-Alvo Oferta 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 Ativos-Alvo Oferta 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, de forma que o Cotista será afetado negativamente.

A Almeida Junior, controladas e outras entidades diretamente relacionadas à exploração dos Shoppings são réis em diversos processos judiciais, os quais são decorrentes da atividade de exploração dos Shoppings. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas aos procedimentos acima. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do investimento em *Shopping Center*

O Fundo tem por objeto o investimento em *shopping center*. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos *shopping centers*. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

A administração dos *shopping centers* poderá ser realizada sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, causando, portanto, prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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, direta ou indiretamente, à execução da obra dos shoppings centers a ser desenvolvimento em seus Ativos-Alvo 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 shoppings center, 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 relativo a tais shoppings centers em desenvolvimento, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais, direta ou indiretamente, nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos shoppings centers pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Sendo assim, os FII 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. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. 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. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo, o que os afetará negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Liquidez Reduzida dos Investimentos

A aplicação do Fundo nos Ativos-Alvo e nos Outros Ativos têm peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar seus Ativos, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Investimento nos Outros Ativos

O Fundo poderá investir em Outros Ativos e tais Outros Ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Ativos-Alvo Oferta, bem como os demais imóveis que possam vir a compor a carteira do Fundo. 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 do imóvel investido pelo Fundo, podendo afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada ao referido



percentual de aquisição dos Ativos-Alvo Oferta que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, vide item “3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente” deste Prospecto, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, a Administradora e a Almeida Júnior, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, podendo a Ordem de Investimento não ser atendida integralmente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos decorrentes da exploração dos Ativos-Alvo e Outros Ativos estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos-Alvo Oferta. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta, que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição conduzida pelos assessores jurídicos da Gestora, apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos-Alvo Oferta. A não aquisição dos Ativos-Alvo Oferta em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, 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 poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

Processos Carf – Shopping Neumarkt

O Shopping Neumarkt é objeto de um processo administrativo nº 13971.001276/2010-50, instaurado em 16/03/2010 perante o Conselho de Administração de Recursos Fiscais – CARF, com o objetivo de discutir a constituição de créditos tributários de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, relativos ao ano-calendário de 2005. Atualmente, o processo está aguardando julgamento de um recurso. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas ao procedimento acima. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo pelo pagamento dos tributos mencionados, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Contingências Marialva – Shopping Neumarkt

O Shopping Neumarkt também é objeto de discussões judiciais envolvendo a falência da empresa Marialva Construtora Ltda. (“Marialva”) (antiga detentora de 19,9% do capital social da NBS e de 126 debêntures de emissão da SNB, conversíveis em fração ideal de 1,26% da matrícula nº 22.139), que culminaram com a indisponibilidade da fração ideal de 3,5514% do referido Shopping. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas ao procedimento acima. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco imobiliário - Ação Civil Pública – Joinville Shopping

O Joinville Shopping é objeto de ação civil pública (nº0048581-11.2008.8.24.0038) em trâmite perante a 2ª Vara da Fazenda Pública de Joinville, ajuizada em 14/10/058 pelo MPE-SC sob a alegação de que o shopping foi edificado em APP, requerendo a condenação na obrigação de recompor o local supostamente degradado, além de indenização por danos ao meio ambiente e outros pedidos correlatos. A Joinville apresentou contestação e discordância com o laudo pericial apresentado, arguindo que o shopping não está localizado em APP de acordo com a legislação estadual e que todas as licenças necessárias para a construção do shopping foram obtidas. No momento, aguarda-se finalização da fase instrutória. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas ao procedimento acima. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Ação Civil Pública Pandemia – Shopping Neumarkt

O Shopping Neumarkt é objeto de um Ação Civil Pública nº 5011344-25.2020.24.0008 em trâmite perante a 5ª Vara Cível de Blumenau, ajuizada em 23/04/20 pela Defensoria Pública de Santa Catarina contra o Fundo de Promoções Coletivas e o Condomínio Civil do Shopping Neumarkt, sob a alegação de que houve descumprimento das regras sanitárias e normas de prevenção ao COVID-19 quando da reabertura do Shopping. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas ao procedimento acima. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Ação Civil Pública Teto – Shopping Balneário

O Shopping Balneário é objeto de Ação Civil Pública nº 0900148-69.2016.8.24.0005 (ACP), em trâmite perante a Vara Pública de Balneário Camboriú, ajuizada em abril de 2016 pelo Ministério Público Estadual de Santa Catarina (MPE-SC), que requereu a condenação do Condomínio Civil do Shopping Balneário ao pagamento de danos morais coletivos em decorrência de queda de parte de teto do Shopping. A Defesa Civil apresentou ofícios confirmado a regularidade da construção do empreendimento e ainda não houve o julgamento da ACP. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas ao procedimento acima. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Ação Civil Pública Sonora – Shopping Balneário

O Shopping Balneário é objeto de Ação Civil Pública nº 0006740-62.2013.8.24.0005 em trâmite perante a Vara Pública de Balneário Camboriú, ajuizada em 10/05/13 pelo MPE-SC em face do Condomínio Civil Pro-Indiviso do Balneário Camboriú Shopping, para a apuração de poluição sonora decorrente da atividade do Shopping. Em 16/10/19, o perito judicial concluiu que os ruídos emitidos da operação do Shopping não interferiam no nível de pressão sonora equivalente e, na sequência, o MPE-SC requereu a improcedência da ação. No momento, aguarda-se julgamento. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas ao procedimento acima. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco imobiliário - Ações Possessórias – Shopping Garten

Uma área não operacional do imóvel em que o Shopping Garten está localizado é objeto de Ação de Manutenção de Posse (nº 0316382-76.2016.8.24.0038), Ação Reivindicatória (nº 0319567-25.2016.8.24.0038) e Ação de Usucapião (nº 0038437-75.2008.8.24.0038), todas em trâmite perante a 3^a Vara Cível de Joinville, ainda pendentes de julgamento. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas ao procedimento acima. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco imobiliário - Ação Anulatória – Shopping Continente

O Shopping Continente é objeto de Ação Anulatória (nº 0015005-07.2012.8.24.0064) em trâmite na 2^a Vara Cível de São José, ajuizada em maio de 2012, que visa a anulação de acordo judicial feito pelo antigo proprietário do imóvel com terceiro, no âmbito de ação de reintegração de posse objetivando área do imóvel. O processo está aguardando designação de audiência de instrução e julgamento. A ação abrange parte do imóvel do Shopping Continente, tendo a Almeida Junior informado que não interfere na operação do Shopping. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas ao procedimento acima. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco imobiliário – Ações Civil Pública e Popular – Shopping Nações

O Shopping Nações é objeto de uma ação civil pública (nº 0006898-38.2014.8.24.0020) e uma ação popular (nº 0302703-34.2014.8.24.0020), ambas alegando irregularidades na construção do shopping. As ações foram julgadas improcedentes em primeiro e segundo graus, pendentes de julgamento recursos especiais. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas ao procedimento acima. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI e a execução de suas garantias

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI, até o limite de 1/3 de seu patrimônio líquido, o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Os recibos das Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à regularidade de área construída

No âmbito da auditoria jurídica, para alguns dos Shoppings foram verificadas divergências nas áreas apresentadas nas licenças, cadastros municipais, matrículas e outros documentos, que poderiam resultar na majoração de cobrança de IPTU, incluindo eventual cobrança retroativa. Foi acordado entre o Fundo e a Almeida Junior que esta será responsável pelo pagamento das perdas relacionadas. Caso a Almeida Junior deixe de arcar com as perdas, poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos Ativos-Alvo Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os Ativos-Alvo Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de shopping centers dos Ativos-Alvo podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar 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, afetando o Cotista negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Concentração da Carteira em Ativos-Alvo Oferta que Sejam Detidos, Desenvolvidos, Geridos e/ou Administrados, Direta ou Indiretamente, pela Almeida Junior ou Qualquer Sociedade Integrante do Conglomerado Econômico da Almeida Junior

O Fundo investirá, nos termos de sua Política de Investimento, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Ativos-Alvo Oferta, em especial em imóveis, bem como quaisquer direitos reais, no todo ou em parte, sobre Ativos-Alvo Oferta que sejam, no todo ou em parte, detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pela Almeida Junior ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico da Almeida Junior. Nesse sentido, o Fundo somente poderá adquirir um número restrito de Ativos-Alvo Oferta, o que gerará concentração de sua carteira. Não há garantia de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento. Nesse sentido, caso o Fundo não encontre novos Ativos-Alvo Oferta para aquisição, o Fundo não poderá adquirir outros ativos que não sejam no todo ou em parte, detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pela Almeida Junior ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico da Almeida Junior, o que afetará negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado, ocasionando prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos-Alvo derivados de empreendimentos imobiliários específicos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos-Alvo Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias afetarão adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, 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 ensejará risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos dos Ativos-Alvo Oferta e podendo, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de manutenção de pagamento de remuneração à Gestora em caso de sua substituição ou destituição

Nos termos do Parágrafo 9º do artigo 11 do Regulamento, na hipótese de cotistas, reunidos em Assembleia Geral Extraordinária, deliberarem pela destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, o Fundo ficará obrigado a realizar o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme definida no Regulamento, e até que tal taxa tenha sido integralmente paga à Gestora, não haverá quaisquer pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao novo gestor a título de Taxa de Administração no período ora previsto.

Nos termos do Regulamento, terá ocorrido justa causa nas hipóteses de: (a) conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, de natureza condenatória, cujo efeito suspensivo (ou medida com efeito similar) não tenha sido obtido, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações, pela Gestora: (i) comprovada fraude, dolo, má-fé, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres e responsabilidades e/ou no cumprimento de obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e/ou decorrentes de legislação ou regulamentação aplicáveis; (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iii) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iv) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pela própria Gestora; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora (“Justa Causa”).

Caso a destituição da Gestora sem Justa Causa seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, ou caso haja a renúncia da Gestora nos termos acima avençados, os cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que permanecerão obrigados a arcar com o pagamento da Taxa de Administração, sem que seja devida qualquer remuneração ao novo gestor substituto. O Fundo pode ter dificuldades em encontrar um gestor substituto para assumir as atividades de gestão do Fundo, podendo, o que pode impactar adversamente a rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, 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 ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos 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, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens “A” à “D”; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada- na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472; e (g) exclusivamente na hipótese de deliberação relativa às Matérias Relevantes (conforme definido no Regulamento), o Cotista que detenha mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e, cumulativamente, seja uma Sociedade Concorrente (conforme definido no Regulamento) ou Parte Relacionada (conforme definido no Regulamento) nos termos do Regulamento. Tal restrição de voto pode trazer



prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “f”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. 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. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas 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 Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, não se aplicando: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta e suas respectivas Ordens de Investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 e/ou Outros Ativos 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, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo do Fundo. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Outros Ativos 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. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Outros Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Riscos 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 e, consequentemente, afetar negativamente o Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, sendo, portanto, afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas 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. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 Ativos-Alvo Oferta será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos Ativos-Alvo Oferta 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 e, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os Ativos-Alvo Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), autorização para o uso/intervenção de recursos hídricos (para captação de água e/ou lançamento de efluentes), autorização para manuseio de produtos químicos controlados (emitida pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), autorização para supressão de vegetação e/ou intervenção em áreas ambientalmente protegidas e descarte adequado de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais relacionados à contaminação de solo e água subterrânea, bem como medidas relacionadas ao seu gerenciamento de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos-Alvo Oferta, bem como dos demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo 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 e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo 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 de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, 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 poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos shopping centers em áreas próximas às que se situam os Ativos-Alvo Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Os contratos de locação comercial urbanos são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Inexistência de rendimento pré-determinado

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pelo Administrador, pelo Gestor, pelo FGC –Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro. Dessa forma, os Investidores estão sujeitos ao risco de não obter rendimento ou obter rendimento menor do que pretendiam com o investimento nas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis

O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos-Alvo. O processo de aquisição dos Ativos-Alvo depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo a seleção pela Gestora, o procedimento de diligência realizado pela Administradora, eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais e o não exercício do direito de preferência dos coproprietários/condôminos. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, o Fundo não conseguirá adquirir Ativos-Alvo, ou então não vai adquirir Ativos-Alvo nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. Tais circunstâncias impactarão negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os Ativos-Alvo Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo ou que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para shopping centers em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda dos Ativos-Alvo Oferta, bem como de demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar as locações dos Ativos-Alvo, tais ativos podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos imóveis e/ou dos ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas e poderá causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, podendo causar prejuízos aos Cotistas.

Frações ideais dos Shoppings e os recebíveis imobiliários das locações foram dados em garantia a terceiros no âmbito de dívidas individuais contraídas, sendo que a aquisição de tais Shoppings pelo Fundo depende de autorização prévia e da liberação parcial das garantias mediante amortização extraordinária parcial das dívidas pelas companhias securitizadoras e conferidas pelos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em consonância com o procedimento previsto em cada operação financeira. O Fundo adquirirá as frações ideais dos Shoppings e parte do preço será pago diretamente aos credores das dívidas garantidas pelos Shoppings para a liberação da dívida e da garantia de forma proporcional à fração ideal adquirida pelo Fundo. A eventual impossibilidade de quitação das dívidas e liberação das garantias respectivas poderá resultar no impedimento da aquisição do imóvel pelo Fundo. Nesse cenário, o Fundo poderá enfrentar dificuldades na localização de outro imóvel que atenda os critérios dos Ativos-Alvo, prejudicando a destinação de recursos e afetando negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

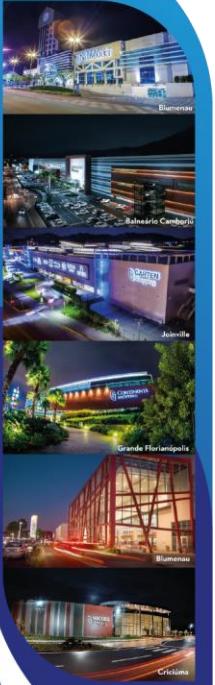
Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas, de forma que o Cotista poderá ser negativamente afetado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 será substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“[Resolução CVM 175](#)”), o Regulamento deverá ser alterado em decorrência do atendimento de nova regulamentação. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas, podendo afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

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)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e**

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	20/07/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	22/08/2023
3	Ínicio das apresentações a potenciais Investidores	22/08/2023
4	Ínicio do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/08/2023
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	15/09/2023
6	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	19/09/2023
7	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/10/2023
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	27/10/2023
9	Data da Liquidação da Oferta	01/11/2023
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	23/04/2024

⁽¹⁾ 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 Cotas.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, clicar em “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Gestora: www.capitaniainvestimentos.com.br (neste website clicar na parte inferior com os dizeres “OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” para download de arquivo no formato “.zip” contendo todos os documentos da Oferta disponibilizados, tais como “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas/Dispensadas na CVM”, selecionar o ano “2023”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e, em seguida, buscar por “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);



Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar a “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso.

Caso a Oferta seja e já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472 (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a Primeira Emissão, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à primeira emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência.

Conforme disposto no artigo 26 do Regulamento, na emissão de novas cotas, o ato que deliberar pela nova emissão de cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que (i) no caso de emissão de novas cotas aprovada nos termos do inciso “I” do artigo 25 do Regulamento, será assegurado aos cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de cotas no caso de emissão de novas cotas aprovada nos termos do item (i) do artigo 25 do Regulamento, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do Escriturador das Cotas e da B3; e (ii) no caso de emissão de novas cotas aprovada nos termos do inciso “II” do Artigo 25 do Regulamento, a Assembleia Geral de cotistas deverá deliberar pela concessão de direito de preferência aos cotistas do Fundo na subscrição de cotas, bem como pela possibilidade de cessão do direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas cotas. O direito de preferência aqui referido deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVII do Regulamento. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Primeira Emissão se caracteriza como a 1^a (primeira) emissão de Cotas, a presente Primeira Emissão não importará em diluição econômica dos cotistas do Fundo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1^a (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 19 A 41 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

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

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILENCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES 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 parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.



Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Fendo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A resilição voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

...
...



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu termo de aceitação da Oferta (“Termo de Aceitação da Oferta”) ou ordem de investimento (“Ordem de Investimento”), conforme o caso, que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), ou seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, por Investidores Institucionais até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Sem prejuízo do disposto acima, uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, a Administradora e a Almeida Júnior, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento (“Redução do Montante Inicial da Oferta”).

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 30 DESTE PROSPECTO

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.



8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 7 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do montante final da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta ou da sua Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação junto à uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (v) a quantidade de 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 os respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor dos Termos de Aceitação da Oferta, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, até as 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pela Instituição Participante da Oferta; e



- (vii) até as 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) ao montante final da Oferta, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do montante final da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, todos os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional, observada a possibilidade de Redução do Montante Inicial da Oferta.

Entretanto, caso o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”).

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, de tal investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas. Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Termo de Aceitação da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, da Administradora e/ou da Gestora, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.



Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta e/ou das Ordens de Investimentos, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Termo de Aceitação da Oferta e na Ordem de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (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 sua Ordem de Investimento ou Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (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 e/ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, as Ordens de Investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de 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 a Administradora e a Gestora, 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, observada a possibilidade de Redução do Montante Inicial da Oferta (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.



Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do ato particular celebrado em 17 de julho de 2023, constante no Anexo I a este Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”).

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$10,00 (dez reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (inclusive em relação as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais da Oferta ao processo de distribuição das Cotas, os Participantes Especiais da Oferta, deverão aderir expressamente à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição (“Carta Convite”).

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundos.Net, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”); e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”).



Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”), nos Meios de Divulgação, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), 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 encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá as Ordens de Investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, ainda que o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta e às Ordens de Investimento, conforme o caso, recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso;



- (x) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xii) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xiii) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá Redução do Montante Inicial da Oferta; (iii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; (iv) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; (v) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou maior, nos termos previstos neste Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (vi) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.



Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

8.8 Contrato de estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por investidor é de 500 (quinhentas) Cotas, totalizando a importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que (i) 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 do Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Fonte: AJ MALLS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Gestora e/ou sociedades de seu grupo econômico possuem os seguintes relacionamentos comerciais com o Coordenador Líder e demais sociedades de seu grupo econômico, conforme detalhados a seguir:

A XP Inc., controladora indireta da XP Investimentos, detém indiretamente, por meio do XP Managers Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP XP Managers”), ações representativas de 20% do capital social total e votante da Capitânia Holding S.A. (CNPJ/MF 41.417.409/0001-95) que foram adquiridas em 03 de agosto de 2021. A Capitânia Holding S.A., por sua vez, detém 100,0% do capital social da Gestora, da Capitânia Invest S.A., da Capitânia Gestão de Investimentos Ltda. e da Capitânia Advisors S.A. O FIP XP Managers é um fundo exclusivo, cujas cotas são 100% detidas, direta ou indiretamente, pela XP Inc. Adicionalmente, o FIP XP Managers é administrado e gerido pela XP Investimentos.

A Gestora poderá vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Gestora. E poderá vir a deter no futuro participação em fundos de investimentos geridos ou administrados pela XP Investimentos e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico, assim como a XP Investimentos e/ou outras sociedades do seu grupo econômico e/ou fundos de investimento geridos ou administrados por tais sociedades poderão deter participação em fundos de investimento geridos pela Gestora.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “FATORES DE RISCO”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses”, na página 27 deste Prospecto.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Custodiante e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento a Gestora e a Almeida Júnior

Na data deste Prospecto, a Gestora e a Almeida Júnior não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e a Almeida Júnior não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Almeida Júnior

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Almeida Júnior e a XP Investimentos ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP Investimentos e a Almeida Júnior.

A XP Investimentos e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Almeida Júnior para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Almeida Júnior.

A XP Investimentos e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir títulos e valores mobiliários de emissão da Almeida Júnior, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/ N° 05/2014 e dispensa aprovação prévia, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 27 deste Prospecto.

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo tendo em vista a caracterização do conflito de interesse: (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (e) 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; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (g) exclusivamente na hipótese de deliberação relativa às Matérias Relevantes (conforme definido no Regulamento), o Cotista que detenha mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e, cumulativamente, seja uma Sociedade Concorrente (conforme definido no Regulamento) ou Parte Relacionada (conforme definido no Regulamento), nos termos do Regulamento; observado o disposto abaixo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) se aplicável, todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, e o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Este documento é de natureza confidencial e é destinado apenas ao leitor designado.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envoltas”, na página 89 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definido) caso aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta (exclusive):

- (i) Obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além das regras internas da organização;
- (ii) Aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta e outro para assessorar a Gestora (em conjunto, “Assessores Jurídicos”) e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, a Administradora, o Escriturador, o custodiante, os auditores independentes, entre outros, conforme aplicável (“Demais Prestadores de Serviços”), bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora, enquanto a Oferta não for liquidada. Assim que a Oferta for liquidada, a Gestora será reembolsada pelo Fundo;
- (iii) Acordo entre o Coordenador Líder e a Gestora quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e à Gestora e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) Obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição;
- (v) Obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) Manutenção do registro da Gestora perante a CVM;
- (vii) Se aplicável, recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo da Gestora e/ou da AJ atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação completa no procedimento de *Back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas. Para fins do Contrato de Distribuição, “Back-up” significa o procedimento de verificação das informações setoriais, qualitativas, gerenciais, entre outras, conforme padrões de mercado, constantes dos Prospectos, do estudo de viabilidade e dos materiais publicitários a serem utilizados no âmbito da Oferta, a ser realizado pelos Assessores Jurídicos;
- (viii) Negociação, formalização e registros (observado, em especial, o item (ix) abaixo), conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, este Prospecto, a lâmina, o Ato da Administradora, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outros que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;



- (ix) Registro das aprovações da Oferta no cartório de registro de títulos e documentos competente;
- (x) Realização de *bring down Due Diligence* em data anterior (a) à divulgação do Aviso ao Mercado da Oferta, (b) ao procedimento de coleta de intenções de investimento e (c) à liquidação da Oferta;
- (xi) Fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora, pela AJ e pelas controladas da AJ, na qualidade de vendedoras dos Ativos-Alvo Oferta (estas últimas, em conjunto com a AJ, “Grupo AJ”), ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da Due Diligence, de forma satisfatória o Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos. Para fins do Contrato de Distribuição, “Due Diligence” significa o processo de auditoria legal, financeira e contábil da Gestora, do Fundo, da Administradora, da AJ e do Grupo AJ, conforme o caso, a ser realizado pelo Coordenador Líder e pelos Assessores Jurídicos, em todos os seus aspectos, sejam estes operacionais, econômico-financeiros, mercadológicos e/ou jurídicos;
- (xii) Consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela AJ, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, incluindo, sem limitação, os Prospectos e o estudo de viabilidade, sendo que a Gestora, a AJ e a Administradora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xiii) Recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pela Gestora e pela AJ com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data da Liquidação, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora e pela AJ, no âmbito da Oferta e do procedimento de *Due Diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiv) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência relevante verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xv) Conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos, bem como do procedimento de Back-up, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xvi) Recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Jurídicos, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos documentos da operação; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos documentos da operação; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, na Instrução CVM 472, no Código ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; (d) a consistência entre as informações fornecidas nos documentos da Emissão e as analisadas durante o procedimento de *Due Diligence*; e (e) ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta (“Legal Opinion”), sendo certo que as *Legal Opinions* não deverão conter qualquer ressalva;
- (xvii) Recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da Data de Liquidação, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos Assessores Jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xviii) Obtenção pela Gestora, pelo Grupo AJ, suas respectivas afiliadas, pelo Fundo, pela Administradora e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta, da aquisição dos Ativos (conforme definido no Regulamento) e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora, conforme o caso;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora, do Grupo AJ, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respetivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta, afete adversamente a aquisição dos Ativos (conforme definido no Regulamento) e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações previstas no Contrato de Distribuição com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

- (xx) Manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xxi) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora, da AJ e/ou da Administradora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Gestora, da AJ e/ou da Administradora (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Gestora, da AJ e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora, da AJ e/ou da Administradora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora, da AJ e/ou da Administradora, conforme o caso;
- (xxii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora, à AJ, à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos condição fundamental de funcionamento;
- (xxiii) Que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora, pela AJ e pela Administradora e, conforme o caso, constantes nos documentos da operação sejam suficientes, verdadeiras, consistentes, corretas e atuais, este último, na data em que foram declaradas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxiv) Não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora, da AJ e/ou de qualquer sociedade do seu respectivo Grupo Econômico; (ii) pedido de autofalência da Gestora, da AJ e/ou de qualquer sociedade do seu respectivo Grupo Econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora, da AJ e/ou de qualquer sociedade do seu respectivo Grupo Econômico, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pela Gestora, pela AJ e/ou por qualquer sociedade do seu respectivo Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e/ou (v) ingresso pela Gestora, pela AJ e/ou por qualquer sociedade do seu respectivo Grupo Econômico, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxv) Não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxvi) Cumprimento pela Gestora, pela AJ e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxvii) Cumprimento, pela Gestora e pela AJ, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis nas respectivas datas mencionadas;
- (xxviii) Recolhimento, pela Gestora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;
- (xxix) Inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* e o *UK Bribery Act* (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) pela Gestora, pelo Grupo AJ, pela Administradora, por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e por qualquer dos respectivos administradores;



- (xxx) Se aplicável, não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Gestora, pela AJ, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxxi) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela AJ, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxxii) Não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores;
- (xxxiii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora, pelo Grupo AJ e/ou pela Administradora junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxxiv) Inexistência de violação pela Gestora, pelo Grupo AJ, pela Administradora e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. A Gestora, o Grupo AJ e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxv) Inexistência de violação, pela Gestora, pelo Grupo AJ e/ou pela Administradora da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxvi) Autorização, pela Gestora, pela AJ e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da AJ, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxvii) Acordo entre a Gestora, a AJ e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxxviii) Integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA; e
- (xxxix) A Gestora arcar com os custos dos Assessores Jurídicos, de registro da Oferta nos órgãos competentes e de materiais de marketing. Os custos de estruturação e distribuição serão pagos pelo Fundo diretamente ao Coordenador Líder após a liquidação da Oferta.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto nas cláusulas 5.3 e 5.4 do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos da Cláusula 20 do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora e/ou pela AJ, conforme o caso, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.



Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos da Oferta, na Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (em conjunto, “Comissionamento”):

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação”); e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Distribuição”).

O Comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda (“IR”) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos Assessores Jurídicos e aos Demais Prestadores de Serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pela Gestora, independentemente da liquidação da Oferta e, caso a Oferta seja liquidada, tais custos serão reembolsados pelo Fundo à Gestora. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pela Gestora.

As disposições contidas nesta Cláusula deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

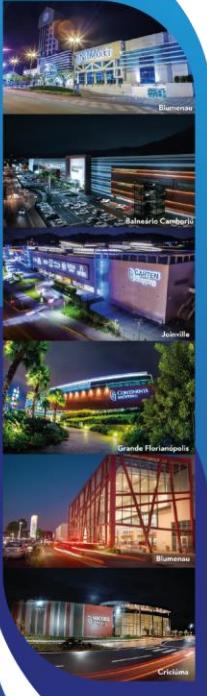
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ²	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	7.500.000,00	0,15	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	801.051,47	0,02	0,16%
Comissão de Distribuição	12.500.000,00	0,25	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.335.085,78	0,03	0,27%
Assessores Legais	830.000,00	0,02	0,17%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	41.939,26	0,00	0,01%
CVM – Taxa de Registro	187.500,00	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Análise para Listagem de Emissores	12.354,38	0,00	0,00%



Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ²	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas (Fixa)	14.734,30	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa)	44.202,96	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição de Cotas (Variável)	175.000,00	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Evento Corporativo - Subscrição (Variável)	110,07	0,00	0,00%
ANBIMA – Taxa de Registro do Fundo	52.210,00	0,00	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,00	0,02%
TOTAL	23.594.188,22	0,47	4,72%

Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos-Alvo Oferta indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no item – “Das Definições”, “Capítulo I – Do Fundo”, “Capítulo IV – Objetivo e Política de Investimentos do Fundo”, “Capítulo V – Da Administração do Fundo”, “Capítulo VI - da Gestão do Fundo”, “Capítulo IX – Da Remuneração do Administrador”; “Capítulo XIII – Da Primeira Emissão de Cotas”, “Capítulo XIV – Da Emissão de Novas Cotas do Fundo”, “Capítulo XVI – Da Distribuição de Resultados”, “Capítulo XVIII – Da Assembleia Geral dos Cotistas”, “Capítulo XIX – Dos Representantes dos Cotistas”, “Capítulo XX – Das Demonstrações Financeiras e Informações Contábeis”, “Capítulo XV – Da Amortização de Cotas e Liquidação do Fundo”.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no artigo 8º do “Capítulo V – Da Administração do Fundo”.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “AJ Malls Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo I deste Prospecto.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo III deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

...
...
...



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032 - Rio de Janeiro, RJ
 E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; juridicofundos@xpi.com.br
 Telefone: (11) 3027-2237

Gestora

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, São Paulo - SP
 E-mail: invest@capitania.net
 Telefone: (11) 2853-8800

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032 - Rio de Janeiro, RJ
 Telefone: (11) 3027-2237

**Assessor Jurídico
do Coordenador Líder**

CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100, São Paulo - SP
 Telefone: (11) 3089-6500

**Assessor Jurídico
da Gestora**

TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.456
 5º, 6º e 7º andares, CEP 04543-011, São Paulo – SP
 Telefone: (11) 2504-4694 / 2504-4279

Escriturador e Custodiante

Instituição devidamente habilitada e contratada pela Administradora para realizar a custódia dos Ativos do Fundo.

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços.

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 18 de julho de 2023 sob o nº 0323076.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.





15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“[Lei 8.668](#)”), pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

A divulgação de informações referidas no Capítulo XVII do Regulamento deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

As informações ou documentos referidos no Capítulo XVII do Regulamento podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Para fins do disposto no Regulamento e mediante a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Ativos-Alvo, em especial nos Ativos-Alvo da Oferta, que se caracterizam como centros comerciais que reúnem um mix de lojas de produtos, serviços variados, lazer e entretenimento (shopping centers e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, *power centers*, dentre outros), mediante a locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras forma de exploração dos direitos reais sobre os referidos Ativos-Alvo da Oferta, que, no todo ou em parte, sejam detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pela Almeida Junior, bem como a obtenção de ganho de capital, mediante a compra e venda dos Ativos-Alvo, em especial dos Ativos-Alvo da Oferta. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Ativos-Alvo da Oferta ou indiretamente por meio das SPEs. Adicionalmente, de forma remanescente do seu patrimônio líquido, o Fundo poderá realizar investimentos em outros ativos. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 4º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio da exploração comercial imobiliária dos Ativos-Alvo, em especial nos Ativos-Alvo da Oferta, integrantes do seu patrimônio líquido, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Ativos-Alvo;
- (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos Ativos-Alvo; e
- (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos outros ativos.

O Fundo poderá adquirir Ativos-Alvo da Oferta sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.



Os Ativos-Alvo da Oferta devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

A aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta poderá ser realizada, direta ou indiretamente, à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pela Administradora, pela Gestora ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, os novos Ativos-Alvo da Oferta serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação da Gestora em conjunto com a Administradora, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

O Fundo poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos de seus ativos ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos ativos.

A Gestora selecionará os investimentos do Fundo da seguinte forma:

- (i) a Almeida Júnior periodicamente oferecerá à Gestora oportunidades de investimento pelo Fundo em Ativos-Alvo, sendo certo que estes poderão compreender os ativos que, na data da comunicação à Gestora, já estejam enquadrados na definição de Ativos-Alvo ou, alternativamente, ativos que venham a se enquadrar na definição de Ativos-Alvo mediante compromisso de investimento conjunto, ou por meio da assunção da administração imobiliária, direta ou indiretamente, pela Almeida Júnior ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico da Almeida Júnior;
- (ii) a Almeida Júnior não será considerado um prestador de serviços do Fundo, nem receberá qualquer remuneração pela localização ou indicação dos Ativos-Alvo, ou pela intermediação de qualquer aquisição pelo Fundo, ressalvada a possibilidade de contratação posterior da Almeida Júnior ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico da Almeida Júnior para fins de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos que venham a compor os Ativos-Alvo, sujeito à celebração de contrato específico; e
- (iii) a Gestora decidirá pela realização dos investimentos do Fundo, dentre os Ativos-Alvo oferecidos pela Almeida Júnior, sem prejuízo de eventual concentração da carteira nos Ativos-Alvo Oferta, e dos investimentos nos outros ativos, a critério da Gestora, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo nos Ativos-Alvo e nos outros ativos, nos termos do Regulamento e da regulamentação em vigor, em especial dos Parágrafos Quinto e Sexto do Artigo 45 da Instrução CVM 472.

Os ativos que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimento prevista no Regulamento, exceto nos casos de conflito de interesses, cujas contrapartes sejam pessoas ligadas à Gestora e/ou à Administradora, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM 472.

É vedado ao Fundo, sem prejuízo das disposições da Instrução CVM 472: (i) aplicar no exterior recursos captados no país; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, 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.

O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Ativos-Alvo Oferta integrantes de seu patrimônio líquido com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pela Gestora.

A Administradora pode, conforme instruções da Gestora, em nome do Fundo, 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.

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 no Regulamento.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Ativos-Alvo, nos termos do Regulamento, serão aplicadas pela Gestora nos outros ativos.

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, cabendo à Administradora e à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Artigo 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.



O valor de aquisição dos ativos do Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pela Gestor, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de ativos pelo Fundo, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

Política de amortização e de distribuição de resultados:

O Fundo poderá amortizar, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, suas Cotas total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento.

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

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

- (i) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou da Gestora, 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 ou incorporação do Fundo; e
- (iii) 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.

Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos ativos do Fundo será dividido proporcionalmente entre os cotistas de acordo com a quantidade e valor de suas Cotas em relação ao patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do Fundo. Caso não seja possível a venda dos ativos do Fundo, os cotistas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os cotistas, observado que a entrega de ativos em pagamento aos cotistas deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

Os valores calculados nos termos do parágrafo anterior serão pagos aos cotistas em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. Os pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativo(s), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos imóveis do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.



Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

O Fundo pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das Cotas e gestão da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre a base de cálculo da Taxa de Administração, qual seja: (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo, ou (b) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas do Fundo 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 IFIX (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA em janeiro de cada ano (“Taxa de Administração”).

A Taxa de Administração será provisionada diariamente com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora 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 devida.

Será devido à Administradora, a título de taxa de administração inicial, o valor correspondente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira da Taxa de Administração, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida à Administradora, por ser um valor de pagamento único.

O Fundo não possui taxa de ingresso e taxa de saída.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

Perfil da Gestora

A Capitânia Capital S/A é a gestora do segmento de crédito, imobiliário e infraestrutura do Conglomerado Capitânia, empresa focada em serviços de gestão de investimentos e de assessoria financeira, fundada em junho de 2003. No final de junho de 2023, o conglomerado tinha o PL de R\$ 24,8 bilhões sob gestão (Capitânia e Quantum).





Equipe



COORDENAÇÃO

Ricardo Quintero*

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Arturo Profil*
Christopher Smith, CFA
Andrea Golspan
Monik Dourado
Leonardo Salles
Rogério Lino, CFA
Carlos Fernandes
Ariel Halaban

GESTÃO DE IMOBILIÁRIO

Caio Conca*
Fábio Góes
Gustavo Moura
Pedro Lobo
Alexandre Alfer
Adriano Ribeiro
Vitor Pacheco

RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES

Carlos Simonetti*
Flavia Krauspenhar*
Camilo Lupino
Lucieli Andrade
Matheus Cavalcanti
Gustavo Castillo

RISCO & COMPLIANCE

César Lauro da Costa*
Rafael Piccinini
Arthur Castro
Jorge Machado
Cleiton Rocha
Rafael Souza

ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA

5 PROFISSIONAIS

Nota: (*) Membros Voluntários dos Comitês de Crédito e Imobiliário.

FONTE: Gestora

Fonte: Capitânia

A maior parte desses recursos sob gestão está dividido em fundos exclusivos e de previdência aberta, abaixo a quebra da composição dos ativos sob gestão da Capitânia desde agosto de 2018:



Gestora com histórico comprovado



R\$ 24,8 bilhões
sob gestão em 30/06/2023



20 anos
de história



47 Fundos
de investimento



MQ2 Rating de Qualidade
Emitido pela Moody's



+ de 380 mil
Investidores



20% Investidores Institucionais
80% Distribuidores diversos



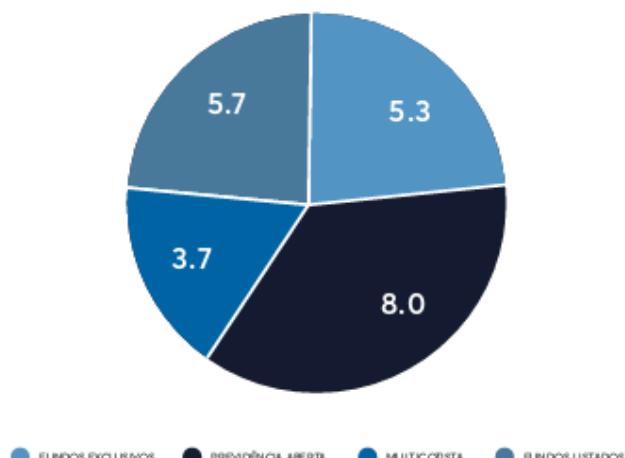
41 colaboradores
sendo 33 na gestora

FONTE: Gestora

Fonte: Capitânia

A gestora conta atualmente com 31 profissionais com 9 anos de tempo médio de casa.

AUM - Quebra do Passivo (R\$ bilhões)



Fonte: Capitânia



Uma boa parte da equipe foi formada dentro da própria Capitânia.

Fonte: Capitânia

O processo de investimento da gestora é minucioso, seguindo as seguintes etapas:

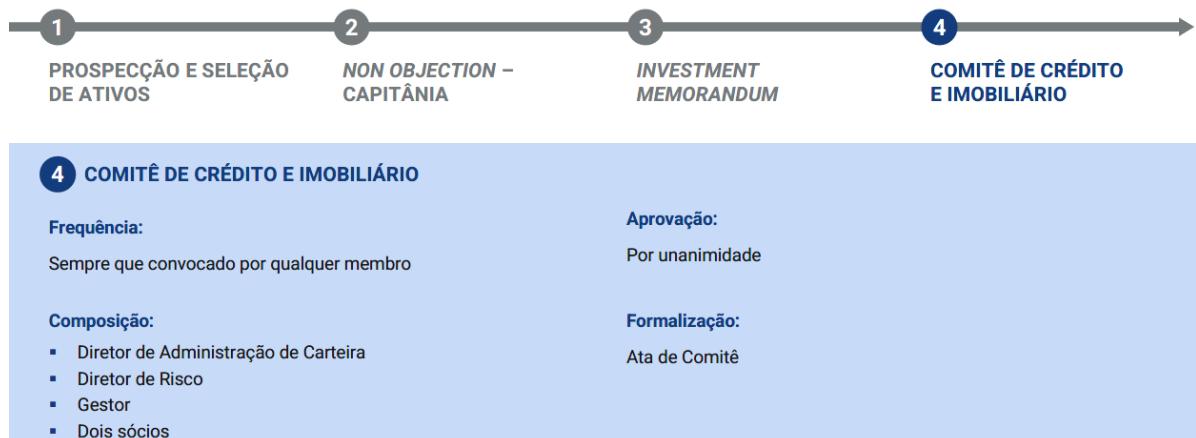


Fonte: Capitânia

O processo de aprovação de novas operações é pautado em práticas de governança sólidas:

GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO

Passo a Passo da Aprovação de Novas Transações



A ampla experiência da gestora pode ser observada pelo nível de desembolsos e resultados obtidos ao longo dos anos.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa 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 (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.



Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos 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 (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“[Instrução RFB 1.585](#)”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“[IRPJ](#)”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“[PIS](#)”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“[COFINS](#)”).



Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (*e.g.* a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (JTF), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver 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 do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.



Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

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 IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA 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 ESTE.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AJ MALLS



ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO II** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO III** INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AJ MALLS



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
CAPITÂNIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição administradora (“**ADMINISTRADOR**”), resolve:

- (a) constituir um fundo de investimento imobiliário, classificado como “*FII de Shoppings Gestão Ativa*”, segmento “*Shoppings*”, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu **REGULAMENTO**, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**LEI 8.668/93**”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**INSTRUÇÃO CVM 472**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
- (b) determinar que o fundo de investimento imobiliário será denominado **CAPITÂNIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”)**;
- (c) submeter à apreciação da CVM a presente deliberação de constituição do **FUNDO**, bem como os demais instrumentos e documentos exigidos pela **INSTRUÇÃO CVM 472** para a obtenção do registro automático de funcionamento do **FUNDO**;
- (d) assumir as funções de administração do **FUNDO**;
- (e) determinar que a gestão da carteira do Fundo será realizada pela **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021 (“**GESTOR**”);
- (f) determinar que os serviços de escrituração das cotas, tesouraria e custódia do Fundo será realizado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91;
- (g) determinar que o serviço de controladoria dos ativos, títulos e valores mobiliários do Fundo será realizado pela **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 3.434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20;

- (h) Designar o Sr. **LIZANDRO SOMMER ARNONI**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade RG nº 238551404 (SSP/SP) e inscrito no Cadastro de Pessoa Física (“**CPF**”) sob o nº 279.902.288-07, com endereço profissional na cidade de Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, como diretor do **ADMINISTRADOR** responsável pelas operações do **FUNDO**, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do **FUNDO**, bem como pela prestação de informações relativas ao **FUNDO**;
- (i) aprovar o inteiro teor do regulamento do **FUNDO**, cujo teor segue anexo ao presente instrumento (“**REGULAMENTO**”);
- (j) contratar a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**COORDENADOR LÍDER**”), para intermediar a oferta pública de distribuição das **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO**; e
- (k) aprovar a primeira emissão de cotas do **FUNDO** (“**COTAS**” e “**PRIMEIRA EMISSÃO**”, respectivamente), nos termos do Artigo 23 do Regulamento, no montante de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de **COTAS**, com valor inicial de R\$ 10,00 (dez reais) por **COTA**, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** equivalente a, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), bem como a distribuição das **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO**, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

A presente deliberação poderá ser assinada por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, sendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático reconhecida como válida e plenamente eficaz.

São Paulo, 17 de julho de 2023.

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

DocuSigned by:

Lizandro Sommer Arnoni
Assinado por: LIZANDRO SOMMER ARNONI 27990228807
CPF: 27990228807
Papel: Diretor
Data/Hora da Assinatura: 17/07/2023 18:53:19 BRT


Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

Renata Rucena Vaqueiro
Assinado por: RENATA RUCENA VAQUEIRO 40593610890
CPF: 40593610890
Papel: Provedora
Data/Hora da Assinatura: 17/07/2023 14:56:31 BRT


Nome:

Cargo:

ANEXO I

**REGULAMENTO DO
CAPITÂNIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

DEFINIÇÕES

“ADMINISTRADOR”:	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009.
“ORIGINADOR”:	Significa a sociedade que ofertará os ATIVOS-ALVO ao FUNDO .
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“AGENTE DE CONTROLADORIA”:	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar os serviços de controladoria dos ATIVOS do FUNDO .
“ASSEMBLEIA GERAL”:	Assembleia Geral dos COTISTAS conforme Capítulo XVIII deste REGULAMENTO .
“ATIVOS-ALVO”:	Significam (i) IMÓVEIS ALVO e suas frações ideais; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que detenham os IMÓVEIS ALVO ; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em qualquer dos ativos descritos nos itens “i” a “ii” retro; e (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que invistam em IMÓVEIS ALVO , de forma direta ou de forma indireta, ou que detenham ativos descritos nos itens “i” a “ii” retro.
“ATIVOS”:	Em conjunto os ATIVOS-ALVO e os OUTROS ATIVOS .
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	significa a base de cálculo da Taxa de Administração, qual seja: (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO , <u>ou</u> (b) o valor de mercado do FUNDO , calculado com base na média diária da cotação de fechamento das COTAS de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as COTAS do FUNDO 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 IFIX.
“B3”:	B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“CAPITAL AUTORIZADO”:	O capital autorizado para novas emissões de COTAS pelo ADMINISTRADOR , conforme recomendação do GESTOR , sem a necessidade de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS , nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“COTAS”:	Frações ideais do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que serão nominativas e escriturais.
“COTISTA” ou “COTISTAS”:	Titular da COTA ou os titulares das COTAS do Fundo, quando referidos em conjunto.
“CRI”:	Certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e que tenham entre os cedentes e/ou devedores dos créditos imobiliários o ORIGINADOR ou qualquer sociedade subsidiária, controladora, controlada e/ou coligada do ORIGINADOR .
“CÓDIGO ANBIMA”:	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
“CONFLITO DE INTERESSES”:	Atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR , entre o FUNDO e o GESTOR , entre o FUNDO e o consultor especializado, caso contratado, entre o FUNDO e COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO , entre o FUNDO e o REPRESENTANTE DE COTISTAS , observado que não configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo FUNDO , de IMÓVEIS-ALVO de propriedade do EMPREENDEDOR , desde que não seja ligada ao ADMINISTRADOR , ao GESTOR ou ao consultor especializado, caso contratado.

“CONTRATO DE GESTÃO”:	Contrato de gestão celebrado entre o FUNDO , representado pelo ADMINISTRADOR , e o GESTOR .
“CUSTODIANTE”:	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a custódia dos ATIVOS do FUNDO .
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“DDA”:	Sistema de Distribuição de Ativos.
“DIA ÚTIL”:	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste REGULAMENTO não sejam DIA ÚTIL , conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o DIA ÚTIL imediatamente seguinte.
“DISTRIBUIDOR”:	O próprio ADMINISTRADOR ou instituição contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a distribuição das COTAS do FUNDO .
“ENCARGOS”:	Despesas que constituem encargos do FUNDO , nos termos do Capítulo XXI deste REGULAMENTO .
“ESCRITURADOR”:	Instituição devidamente habilitada contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a escrituração das COTAS .
“FATORES DE RISCO”:	Fatores de risco relacionados ao FUNDO nos termos do Capítulo X deste REGULAMENTO .
“FII”:	Fundo de investimento imobiliário.
“FUNDO”:	Este CAPITÂNIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .
“GESTOR”:	CAPITÂNIA CAPITAL S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tavares Cabral, 102, 6º andar, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021.
“IMÓVEIS ALVO”:	Os imóveis, bem como quaisquer direitos reais, no todo ou em parte, sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a

	empreendimentos imobiliários do tipo shopping centers e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , <i>power centers</i> , dentre outros, construídos ou em fase de construção e/ou de expansão, desde que, no todo ou em parte, sejam detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pelo ORIGINADOR ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do ORIGINADOR .
“ INSTRUÇÃO CVM 472 ”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, sendo certo que a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.
“ INSTRUÇÃO CVM 555 ”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor, sendo certo que a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 555 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.
“ JUSTA CAUSA ”:	(a) conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, de natureza condenatória, cujo efeito suspensivo (ou medida com efeito similar) não tenha sido obtido, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações, pelo GESTOR : (i) comprovada fraude, dolo, má-fé, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres e responsabilidades e/ou no cumprimento de obrigações, deveres e atribuições previstos neste REGULAMENTO e/ou decorrentes de legislação ou regulamentação aplicáveis; (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iii) condenação do GESTOR em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iv) impedimento do GESTOR de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pelo próprio GESTOR ; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do GESTOR .
“ LEI 8.668/93 ”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ LEI 9.613/98 ”:	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
“ MATÉRIAS RELEVANTES ”:	As matérias que será aplicável a vedação prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 45, inciso “VII” deste REGULAMENTO , quais sejam: (i) contratação,

	<p>substituição, destituição do GESTOR, com ou sem JUSTA CAUSA, e de qualquer dos prestadores de serviços do FUNDO, bem como a nomeação de seus substitutos; (ii) alterações à POLÍTICA DE INVESTIMENTOS do FUNDO; (iii) alterações ao Regulamento, exceto quando a alteração decorrer da necessidade de adequação a normas legais ou de correção de erro formal; e (iv) criação ou majoração de taxas ou de qualquer forma de remuneração dos prestadores de serviços do FUNDO; (vi) ainda, exclusivamente nas hipóteses em que houver a necessidade de aprovação prévia em sede de ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS, as seguintes matérias: (a) emissão de novas COTAS acima do CAPITAL AUTORIZADO; e (b) atos referentes à estratégia de aquisição, desinvestimento, reinvestimento, administração e gestão dos ATIVOS-ALVO.</p>
“MONTANTE MÍNIMO”:	<p>Valor mínimo de subscrição de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), para que o FUNDO entre em funcionamento, sendo certo que o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o referido montante for atingido.</p>
“OBJETIVO DO FUNDO”:	<p>O FUNDO tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, seu PATRIMÔNIO LÍQUIDO (i) em ATIVOS-ALVO, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda dos ATIVOS-ALVO e a aplicação de recursos, preponderantemente em ATIVOS-ALVO, e (ii) de forma remanescente, em OUTROS ATIVOS, observada a política de investimento do FUNDO, conforme o Capítulo IV deste Regulamento.</p>
“OUTROS ATIVOS”:	<p>(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN, com liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO; (ii) cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a CVM, com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na INSTRUÇÃO CVM 472; e/ou (iii) CRI.</p>
“PARTE RELACIONADA”:	<p>Em relação a uma determinada pessoa (i) qualquer sociedade a ela direta ou indiretamente coligada, (ii) qualquer sociedade submetida direta ou indiretamente a controle comum a ela; (iii) qualquer pessoa, física ou jurídica, direta ou indiretamente integrante de seus respectivos quadros societários; (iv) outras sociedades que sejam ou venham a ser controladas direta ou indiretamente por ela, e eventuais sociedades sucessoras de qualquer das</p>

	anteriores; e (v) os administradores de qualquer uma das sociedades referidas acima.
“PATRIMÔNIO LÍQUIDO”:	O patrimônio líquido do FUNDO , calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO , subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO .
“PESSOAS LIGADAS”:	Significa: (a) a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR , do GESTOR ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (b) 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 (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“POLÍTICA DE INVESTIMENTO”:	A política de investimento do FUNDO , conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos ATIVOS-ALVO , sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio aplicada em OUTROS ATIVOS , desde que observado o OBJETIVO DO FUNDO .
“PRIMEIRA EMISSÃO”:	Primeira emissão de cotas do FUNDO .
“PÚBLICO-ALVO”:	O público-alvo do FUNDO , o qual é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
“REGULAMENTO”:	Este REGULAMENTO do FUNDO .
“REMUNERAÇÃO DE DESTITUIÇÃO”	Significa a remuneração devida ao GESTOR em razão de sua destituição/substituição sem JUSTA CAUSA , nos termos do Parágrafo Nono do Artigo 14 deste REGULAMENTO .

“REPRESENTANTE DE COTISTAS”:	O representante de COTISTAS eleitos nos termos do Artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472 .
“RESOLUÇÃO CVM 160”:	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“RESOLUÇÃO CVM 175”:	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor a partir de 2 de outubro de 2023.
“SEMESTRE CIVIL”:	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
“SOCIEDADES CONCORRENTES”:	Significam as sociedades que atuem no setor de <i>shopping centers</i> , bem como suas controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum.
“SPE”:	Ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que detenham IMÓVEIS ALVO .
“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	A taxa de administração a ser paga pelo FUNDO pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das COTAS e gestão da carteira do FUNDO , nos termos do Artigo 16 deste REGULAMENTO .

CAPÍTULO I DO FUNDO

Artigo 1º. O **CAPITÂNIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação, direta ou indiretamente, em **IMÓVEIS ALVO** e constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente **REGULAMENTO**, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do **CÓDIGO ANBIMA**, o **FUNDO** é classificado como “*FII de Shoppings Gestão Ativa*”, segmento “*Shoppings*”.

CAPÍTULO II DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 2º. O **FUNDO** é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO IV OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º. O FUNDO tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** em **ATIVOS-ALVO**, em especial nos **IMÓVEIS ALVO**, que se caracterizam como centros comerciais que reúnem um *mix* de lojas de produtos, serviços variados, lazer e entretenimento (*shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, *power centers*, dentre outros), mediante a locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras forma de exploração dos direitos reais sobre os referidos **IMÓVEIS ALVO**, bem como a obtenção de ganho de capital, mediante a compra e venda dos **ATIVOS-ALVO**, em especial dos **IMÓVEIS ALVO**. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos **IMÓVEIS ALVO** ou indiretamente por meio das **SPEs**. Adicionalmente, de forma remanescente do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**, o **FUNDO** poderá realizar investimentos em **OUTROS ATIVOS**.

Artigo 5º. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 4º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio da exploração comercial imobiliária dos **ATIVOS-ALVO**, em especial nos **IMÓVEIS ALVO**, integrantes do seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO**, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos **ATIVOS-ALVO**;
- (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos **ATIVOS-ALVO**; e
- (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos **OUTROS ATIVOS**.

Parágrafo Primeiro. O **FUNDO** poderá adquirir **IMÓVEIS ALVO** sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Os **IMÓVEIS ALVO** devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Parágrafo Terceiro. A aquisição dos **IMÓVEIS ALVO** 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 472**. Adicionalmente, os novos **IMÓVEIS ALVO** 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.

Parágrafo Quarto. O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos de seus **ATIVOS** ou de compra e venda a prazo um dos **ATIVOS**.

Parágrafo Quinto. O **GESTOR** selecionará os investimentos do **FUNDO** da seguinte forma:

- (i) o **ORIGINADOR** periodicamente oferecerá ao **GESTOR** oportunidades de investimento pelo **FUNDO** em **ATIVOS-ALVO**, sendo certo que estes poderão compreender os **ATIVOS** que, na data da comunicação ao **GESTOR**, já estejam enquadrados na definição de **ATIVOS-ALVO** ou, alternativamente, **ATIVOS** que venham a se enquadrar na definição de **ATIVOS-ALVO** mediante compromisso de investimento conjunto, ou por meio da assunção da administração imobiliária, direta ou indiretamente, pelo **ORIGINADOR** ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do **ORIGINADOR**;
- (ii) o **ORIGINADOR** não será considerado um prestador de serviços do **FUNDO**, nem receberá qualquer remuneração pela localização ou indicação dos **ATIVOS-ALVO**, ou pela intermediação de qualquer aquisição pelo **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de contratação posterior do **ORIGINADOR** ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do **ORIGINADOR** para fins de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos que venham a compor os **ATIVOS-ALVO**, sujeito à celebração de contrato específico; e
- (iii) o **GESTOR** decidirá pela realização dos investimentos do **FUNDO**, dentre os **ATIVOS-ALVO** oferecidos pelo **ORIGINADOR**, sem prejuízo de eventual concentração da carteira nos **IMÓVEIS ALVO**, e dos investimentos nos **OUTROS ATIVOS**, a critério do **GESTOR**, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do **FUNDO** nos **ATIVOS-ALVO** e nos **OUTROS ATIVOS**, nos termos deste **REGULAMENTO** e da regulamentação em vigor, em especial dos Parágrafos Quinto e Sexto do Artigo 45 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Sexto. Os **ATIVOS** que vierem a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observada a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista neste Regulamento, exceto nos casos de **CONFLITO DE INTERESSES**, cujas contrapartes sejam **PESSOAS LIGADAS** ao **GESTOR** e/ou ao **ADMINISTRADOR**, na forma prevista no artigo 34 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Sétimo. É vedado ao **FUNDO**, sem prejuízo das disposições da **INSTRUÇÃO CVM 472**: (i) aplicar no exterior recursos captados no país; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) realizar

operações em mercados derivativos a descoberto, 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**.

Parágrafo Oitavo. O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos **IMÓVEIS ALVO** integrantes de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**.

Parágrafo Nono. 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 e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo Dez. 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**.

Artigo 6º. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas nos **ATIVOS ALVO**, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo **GESTOR** nos **OUTROS ATIVOS**.

Parágrafo Primeiro. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

Parágrafo Segundo. Caso o **FUNDO** venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM 555**, cabendo ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do Artigo 45, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, conforme aplicável.

Artigo 7º. O valor de aquisição dos **ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 8º. A atividade de administração do **FUNDO** será exercida pelo **ADMINISTRADOR**, sendo que, sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472** e/ou na regulamentação aplicável que vier a substitui-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**, observado o previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 5º acima:

I. realizar, conforme orientação do **GESTOR**, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, salvo nas hipóteses de **CONFLITO DE INTERESSES**, de **IMÓVEIS ALVO** existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**;

II. proceder à análise e seleção dos **IMÓVEIS ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, bem como realizar o investimento e o desinvestimento nos **IMÓVEIS ALVO**, conforme orientação do **GESTOR**;

III. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos **ATIVOS**, 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, direito de uso e da comercialização dos respectivos **IMÓVEIS ALVO** que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste **REGULAMENTO**;

IV. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de **COTISTAS** e de transferência de **COTAS**;
- b) o livro de atas e de presença das **ASSEMBLEIAS GERAIS**;
- c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) a documentação relativa aos **IMÓVEIS ALVO** e às operações do **FUNDO**.

V. 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 dos poderes delegados ao **GESTOR** no presente **REGULAMENTO**;

VI. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;

VII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;

VIII. disponibilizar anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;

IX. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;

X. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

XI. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso “II” acima até o término do procedimento;

XII. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;

XIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XIV. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XV. conforme orientação do **GESTOR**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

XVI. 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;

XVII. quando da aquisição pelo Fundo dos **IMÓVEIS ALVO** ou direitos reais a eles atrelados, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da **LEI 8.668/93**, fazendo constar nas matrículas dos **IMÓVEIS ALVO** e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais **IMÓVEIS ALVO**:

- a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XVIII. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista neste **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação do **GESTOR**, o qual deverá observar o previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 5º acima, observado o previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- I. estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e
- III. estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuênciia dos **COTISTAS** e conforme orientação do **GESTOR**, praticar os seguintes atos ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este **REGULAMENTO** e à legislação aplicável e sem prejuízo da necessidade de aprovação em caso de **CONFLITO DE INTERESSES**:

- I. vender, permitar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os **ATIVOS-ALVO** referentes a **IMÓVEIS ALVO** e demais **IMÓVEIS ALVO** integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para **COTISTAS** do **FUNDO**;
- II. alugar ou arrendar os **ATIVOS-ALVO** referentes a **IMÓVEIS ALVO** e demais imóveis integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos); e
- III. adquirir os **ATIVOS** referentes a **IMÓVEIS ALVO** e demais **IMÓVEIS ALVO** integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos).

Parágrafo Terceiro. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de 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**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de **COTAS** do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as **COTAS** do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;
- IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de **CONFLITO DE INTERESSES**;
- X. constituir ônus reais sobre **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- 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 e 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.

Parágrafo Quarto. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela **CVM** ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Quinto. A vedação prevista no inciso “X” do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a adquirir **IMÓVEIS ALVO** sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na **LEI 8.668/93**, o proprietário fiduciário dos **IMÓVEIS ALVO** que venham a integrar a carteira do **FUNDO**, administrando e dispondo de tais **IMÓVEIS ALVO** na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sétimo. O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Oitavo. O **FUNDO** poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela **B3** ou outra instituição autorizada pela **CVM**, sendo certo que é vedado ao **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** e consultor especializado, caso venha a ser contratado, o exercício da função de formador de mercado para as **COTAS** do Fundo, nos termos do Artigo 31-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

CAPÍTULO VI **DA GESTÃO DO FUNDO**

Artigo 9º. A responsabilidade pela gestão dos **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs** que o **FUNDO** eventualmente venha a deter, compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, considerando a orientação do **GESTOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**, sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos **IMÓVEIS ALVO**.

Parágrafo Primeiro. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo 9º, a gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, composta pelos **ATIVOS** que sejam considerados como ativos financeiros, é exercida pelo **GESTOR**, que participará da análise e seleção dos **ATIVOS**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTO** e desinvestimentos previstos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Segundo. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, em especial os **IMÓVEIS ALVO** mantidos sob a propriedade fiduciária do **ADMINISTRADOR**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do **ADMINISTRADOR**.

Parágrafo Terceiro. O **COTISTA** não poderá exercer qualquer direito real sobre os **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 10. O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no **REGULAMENTO** e no **CONTRATO DE GESTÃO**:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os **ATIVOS**, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 555**, integrantes da **POLÍTICA DE INVESTIMENTO** prevista nesse **REGULAMENTO** existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como orientar e instruir o **ADMINISTRADOR** a celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o **FUNDO**, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

II. identificar, avaliar e acompanhar os **ATIVOS**, que não sejam considerados ativos financeiros, nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 555**, incluindo os **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs** que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTO** prevista neste **REGULAMENTO**, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, bem como recomendar a alienação, aquisição e arrendamento e/ou locação de tais **ATIVOS** ao **ADMINISTRADOR**;

III. orientar e instruir o **ADMINISTRADOR** a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** que sejam relativas a **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo **ADMINISTRADOR** para esse fim, conforme o caso;

IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração dos respectivos **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs**, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

V. discutir propostas de locação dos **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

VI. auxiliar o **ADMINISTRADOR** na recomendação e estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs**;

VII. auxiliar o **ADMINISTRADOR** na alienação ou na aquisição de **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs** existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**;

VIII. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das **COTAS**, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

IX. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos **IMÓVEIS ALVO** integrantes da carteira do **FUNDO**), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos **IMÓVEIS ALVO**;

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-ALVO** 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-ALVO**, 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 ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;

XV. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

XVI. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**;

XVII. validar orçamento anual dos resultados operacionais dos **IMÓVEIS ALVO**;

XVIII. quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à **ASSEMBLEIA GERAL** proposta de desdobramento das **COTAS**;

XIX. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos **IMÓVEIS ALVO**, caso seja condômino, dos **ATIVOS-ALVO** e/ou dos **OUTROS ATIVOS** detidos pelo **FUNDO**, conforme política de voto nos termos do Artigo 11 abaixo;

XX. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos **IMÓVEIS ALVO** com o objetivo de manter o valor dos **IMÓVEIS ALVO** ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização, observado o Parágrafo Terceiro abaixo; e

XXI. indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos **IMÓVEIS ALVO**.

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS** do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, o **GESTOR** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do inciso “II” do Artigo 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**:

I. auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;

II. avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;

III. prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**; e

IV. auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

Parágrafo Terceiro. Os **ATIVOS-ALVO** que forem detidos em copropriedade pelo **FUNDO** com o **ORIGINADOR**, ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do **ORIGINADOR**, e/ou terceiros poderão estar sujeitos a convenções de condomínio edilício ou voluntário, contratos de consórcio ou outros acordos que disciplinem a administração e o co-investimento nos **ATIVOS-ALVO**, incluindo, sem limitação, a realização de benfeitorias e ampliações, chamadas de capital obrigatórias, contribuição para fundos de promoção, de

reserva ou de obras, entre outros, políticas de descontos e de *tenant mix*, que serão observados pelo **GESTOR** e ficarão a cargo do **FUNDO**.

Artigo 11. O **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (“**POLÍTICA DE VOTO**”) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO** (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do **GESTOR**, qual seja <http://www.capitania.net>), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo **GESTOR** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

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 CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Único. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos **COTISTAS** do **FUNDO**, o procedimento que o **GESTOR** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de **CONFLITO DE INTERESSES**, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS** do **FUNDO**.

CAPÍTULO VII **CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO**

Artigo 12. A custódia dos **ATIVOS** será exercida pelo **CUSTODIANTE**, o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela **CVM**.

Parágrafo Segundo. A controladoria dos **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **AGENTE DE CONTROLADORIA**.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de auditoria, seja prestando-los diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente pela contratação de emprega de auditoria independente de primeira linha, registrada na **CVM**, desde que aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

Artigo 13. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

CAPÍTULO VIII

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

Artigo 14. O **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

- I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR**, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos **IMÓVEIS ALVO** 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, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. 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-ALVO**, 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 ALVO** que componham o portfólio do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro. É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Quarto. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN**, convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS**, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Parágrafo Quinto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no inciso “II” do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Sexto. Aplica-se o disposto no inciso “II” do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a ASSEMBLEIA GERAL deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à ASSEMBLEIA GERAL, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo. Se a ASSEMBLEIA GERAL não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) DIAS ÚTEIS contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Oitavo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste Artigo 14, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do ADMINISTRADOR, a ata da ASSEMBLEIA GERAL que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos IMÓVEIS ALVO integrantes do patrimônio do FUNDO, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Nono. Na hipótese de destituição ou substituição do GESTOR, sem JUSTA CAUSA, o FUNDO ficará obrigado a realizar o pagamento de multa compensatória ao GESTOR, correspondente (1) à parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO devida ao GESTOR vigente à época de sua destituição/substituição sem JUSTA CAUSA, conforme consta do CONTRATO DE GESTÃO, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem JUSTA CAUSA; e (2) à parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO devida ao GESTOR vigente à época de sua destituição/substituição sem JUSTA CAUSA, conforme o caso, nos termos do CONTRATO DE GESTÃO, durante os 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição sem JUSTA CAUSA. A Remuneração de Descontinuidade do GESTOR será abatida da parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao GESTOR, sendo certo que a Remuneração de Descontinuidade do GESTOR não implicará: (a) redução da remuneração do ADMINISTRADOR recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do FUNDO, exceto pela remuneração do novo gestor, tampouco (b) aumento dos encargos do FUNDO considerando o montante máximo da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO previsto neste Regulamento.

Parágrafo Dez. Não será devida a REMUNERAÇÃO DE DESCONTINUIDADE ou qualquer indenização ao GESTOR no caso de renúncia ou destituição por JUSTA CAUSA, independentemente do quórum de aprovação na ASSEMBLEIA GERAL que deliberar pela destituição, ficando o FUNDO obrigado a realizar o pagamento ao GESTOR da parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO devida ao GESTOR vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do CONTRATO DE GESTÃO, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição por JUSTA CAUSA.

Artigo 15. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos **IMÓVEIS ALVO** e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único. 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 ALVO** 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.

CAPÍTULO IX DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 16. O **FUNDO** pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das **COTAS** e gestão da carteira do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre a **BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA em janeiro de cada ano.

Parágrafo Primeiro. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será provisionada diariamente com base no **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **DIA ÚTIL** imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS** e paga mensalmente até o 5º (quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Segundo. 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** devida.

Parágrafo Terceiro. Será devido ao **ADMINISTRADOR**, a título de taxa de administração inicial, o valor correspondente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao **ADMINISTRADOR**, por ser um valor de pagamento único.

Artigo 17. O **FUNDO** não possui taxa ingresso e taxa de saída.

CAPÍTULO X DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 18. O objetivo e a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de

eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Sétimo do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro. A rentabilidade das **COTAS** não coincide com a rentabilidade dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos **ENCARGOS** do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do **DISTRIBUIDOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do **CUSTODIANTE**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, o **DISTRIBUIDOR**, o **CUSTODIANTE** e/ou **ESCRITURADOR** e o **AGENTE DE CONTROLADORIA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de **COTAS** com valor reduzido.

Parágrafo Quarto. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XI **DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

Artigo 19. O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

Artigo 20. As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA.

Parágrafo Terceiro. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

I. caso o **ATIVO** possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;

II. caso o **ATIVO** não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado; e

III. os demais **ATIVOS** ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 21. Caso o **GESTOR** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar ao **ADMINISTRADOR**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pelo **ADMINISTRADOR** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de **ATIVOS** provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XII

DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 22. As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **ESCRITURADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das **COTAS** e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. As **COTAS** do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada **COTA** corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 19 acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

Parágrafo Quarto. O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2º da **LEI 8.668/93** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de **COTAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. As **COTAS** serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do **DDA** e do **ESCRITURADOR**, conforme o caso, e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as **COTAS** custodiadas eletronicamente na B3.

Parágrafo Sétimo. Depois de as **COTAS** estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das **COTAS** poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos na **RESOLUÇÃO CVM 160**, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das **COTAS** do Fundo neste mercado.

Parágrafo Oitavo. Não há limitação à subscrição ou aquisição de **COTAS** do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. 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** do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das **COTAS** que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado **COTISTA**, pessoa natural, resultará na perda, por referido **COTISTA**, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Nono. A aquisição das **COTAS** pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, a expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial; **(i)** às disposições relativas à **POLÍTICA DE INVESTIMENTO**; e **(ii)** aos riscos inerentes ao investimento do Fundo.

Parágrafo Dez. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste Artigo 22, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus **COTISTAS** e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

Parágrafo Onze. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

CAPÍTULO XIII **DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS**

Artigo 23. A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de **COTAS**, com valor inicial de R\$ 10,00 (dez reais) por **COTA**, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** equivalente a, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da **RESOLUÇÃO CVM 160**, a quantidade de **COTAS** inicialmente emitida poderá, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em comum acordo com o **DISTRIBUIDOR**, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de **COTAS** inicialmente ofertada.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá solicitar ao distribuidor contratado para intermediar a oferta da Primeira Emissão o encerramento da distribuição de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** será realizada por meio de oferta pública registrada na **CVM** sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da **RESOLUÇÃO CVM 160**.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em **IMÓVEIS ALVO**.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste

REGULAMENTO, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 24. As **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de **COTAS**, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, observado o Parágrafo Quarto do Artigo 23 acima.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de **COTAS** será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da oferta da **PRIMEIRA EMISSÃO**. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de **COTAS** não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas **COTAS** suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, o **ADMINISTRADOR** deverá, imediatamente:

- I. dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 11 da **INSTRUÇÃO CVM 472**; e
- II. proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso “I” acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas **COTAS**, após a **PRIMEIRA EMISSÃO**, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério do **ADMINISTRADOR** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das **COTAS** no ato da subscrição primária das **COTAS**.

CAPÍTULO XIV

DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 25. Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, (i) em valor equivalente a até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as características constantes no Artigo 26 abaixo; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou mediante ato do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo 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** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO**.

Artigo 26. Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de **COTAS** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das **COTAS** e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de **COTAS** no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do inciso “I” do Artigo 25 acima, na proporção da quantidade de **COTAS** que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** das **COTAS** e da **B3**. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas **COTAS**. O direito de preferência referido neste Artigo 26 deverá ser exercido pelo **COTISTA** em prazo não inferior a 10 (dez) **DIAS ÚTEIS** contados da data a ser previamente informada aos **COTISTAS**, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVII abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo **ESCRITURADOR** ou na **B3**, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

CAPÍTULO XV

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 27. O **FUNDO** poderá amortizar, a critério do **GESTOR**, em comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, suas **COTAS** total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente **REGULAMENTO**.

Artigo 28. O **FUNDO** será liquidado por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL** especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em **ASSEMBLEIA GERAL**:

- I. caso o **FUNDO** passe a ter **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- II. 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 ou incorporação do **FUNDO**; e
- III. 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**.

Artigo 29. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos **ATIVOS** do **FUNDO** será dividido proporcionalmente entre os **COTISTAS** de acordo com a quantidade e valor de suas **COTAS** em relação ao **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do **FUNDO**.

Artigo 30. Os valores calculados nos termos do Artigo 29 acima serão pagos aos **COTISTAS** em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVI DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 31. O **FUNDO** deverá distribuir a seus **COTISTAS**, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos **COTISTAS**, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) **DIAS ÚTEIS** dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**.

Parágrafo Primeiro. O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* deste Artigo 31 os titulares de **COTAS** do **FUNDO** no fechamento do **DIA ÚTIL** anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR**.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) **ATIVO(S)**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas

extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos **IMÓVEIS ALVO** do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVII DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 32. O **ADMINISTRADOR** prestará aos **COTISTAS**, ao mercado em geral, à **CVM** e ao mercado em que as **COTAS** do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 33. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 34. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 35. Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XVIII DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 36. Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;

- II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;
- IV. a emissão de novas **COTAS** do **FUNDO**, exceto se emitido no âmbito do **CAPITAL AUTORIZADO**;
- V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;
- VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**;
- VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste **REGULAMENTO** vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de **COTAS** em condições diversas daquelas especificadas neste **REGULAMENTO**;
- IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial **CONFLITO DE INTERESSES** nos termos dos Artigos 31-A, Parágrafo Segundo, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- XI. alteração do prazo de duração do Fundo; e
- XII. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da **CVM**, de entidade administradora de mercados organizados onde as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a **CVM**;

II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III. envolver redução das taxas de administração ou de custódia.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos “I” e “II” do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso “III” do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

Parágrafo Quinto. Caso haja a modificação dos **ATIVOS-ALVO** ou da **POLÍTICA DE INVESTIMENTO**, de modo que o **FUNDO** passe a investir em ativos não relacionados ao **ORIGINADOR**, a Assembleia Geral deverá também deliberar sobre o novo nome a ser adotado pelo **FUNDO**, excluindo-se a menção ao **ORIGINADOR**, ficando o **ADMINISTRADOR** obrigado a tomar toda e qualquer medida para promover a alteração em questão, caso os Cotistas não o façam.

Artigo 37. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. A **ASSEMBLEIA GERAL** também pode ser convocada diretamente por **COTISTAS** que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas ou pelo **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, observados os requisitos estabelecidos neste **REGULAMENTO**.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos **COTISTAS** deve ser dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** às expensas dos requerentes, salvo se a **ASSEMBLEIA GERAL** assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR** e, se houver oferta em andamento, do **DISTRIBUIDOR** na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de **ASSEMBLEIA GERAL** deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das **ASSEMBLEIAS GERAIS** deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das **ASSEMBLEIAS GERAIS** extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das **COTAS** emitidas ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de **COTISTAS** na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Dez. A presença da totalidade dos **COTISTAS** supre a falta de convocação.

Artigo 38. 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**:

- 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.

Parágrafo Primeiro. Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso “V”, alíneas “a” a “d”, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no Artigo 39, inciso “VI”, da **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o *caput* incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 50 abaixo;
- II. declaração dos candidatos de que não são sócios, diretores, funcionários, **PARTES RELACIONADAS** e/ou pessoas que exerçam qualquer cargo ou função em **SOCIEDADES CONCORRENTES**; e
- III. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Terceiro. Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 37, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos “I” a “III” do *caput*, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 37, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 39. A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

Artigo 40. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada **COTA 1 (um)** voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos “II”, “III”, “V”, “VI”, “VIII”, “X” e “XII” do Artigo 36 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e 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**.

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, 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.

Artigo 41. Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único. Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 42. Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério do **ADMINISTRADOR**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital *"click through"*, hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 43. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 37 e 38 deste **REGULAMENTO** e Artigo 41, incisos “I” e “II”, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder à consulta ao **ADMINISTRADOR** (i) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo 43 poderá ser ampliado pelo **ADMINISTRADOR**, de comum acordo com o **GESTOR**, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os **COTISTAS**, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como abstenção por parte dos **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS** que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 44. O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. É facultado a **COTISTAS** que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de **COTAS** emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração aos demais **COTISTAS**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso “I” do *caput*.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro 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.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, 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.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- 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 Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 45. O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**, tendo em vista a caracterização do conflito de interesse:

- I. o **ADMINISTRADOR** ou o **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**;

VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**; e

VII. exclusivamente na hipótese de deliberação relativa às **MATÉRIAS RELEVANTES**, o **COTISTA** que detenha mais de 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas e, cumulativamente, seja uma **SOCIEDADE CONCORRENTE** ou **PARTE RELACIONADA**, nos termos do presente **REGULAMENTO**.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** realizará a conferência do **CONFLITO DE INTERESSE** tratando neste inciso com base na declaração do **COTISTA**, na forma do Parágrafo Quarto abaixo, bem como em lista a ser enviada pelo **EMPREENDEDOR** ao **ADMINISTRADOR** previamente ao início do funcionamento do **FUNDO**, e atualizada periodicamente, conforme o **EMPREENDEDOR** entenda necessário, com a identificação das **SOCIEDADES CONCORRENTES** e **PARTES RELACIONADAS** das **SOCIEDADES CONCORRENTES**, não cabendo ao **ADMINISTRADOR** qualquer obrigação de verificação independente nesse sentido.

Parágrafo Terceiro. Os **COTISTAS** conflitados nos termos do inciso “VII” do Parágrafo Primeiro, acima, não terão direito a voto nas **MATÉRIAS RELEVANTES**, sob pena de anulação das deliberações tomadas em referida assembleia.

Parágrafo Quarto. Na manifestação do voto, por comunicação escrita ou eletrônica, os **COTISTAS** deverão declarar se são **SOCIEDADES CONCORRENTES** ou administradores, sócios, diretores, funcionários, **PARTES RELACIONADAS** e/ou que exerçam qualquer cargo ou função em **SOCIEDADES CONCORRENTES**, conforme aplicável, para fins do inciso “VII” do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- 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. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo Sexto do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo Segundo do Artigo 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Sexto. Os atos que caracterizem **CONFLITO DE INTERESSES** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Sétimo. Não configura situação de **CONFLITO DE INTERESSES** a aquisição, pelo **FUNDO**, de **IMÓVEIS-ALVO** de propriedade do empreendedor, desde que não seja ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao consultor especializado, caso contratado.

CAPÍTULO XIX

DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 46. A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

Artigo 47. Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser **COTISTA**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, 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 de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador ou gestor ou consultor especializado 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**.

Parágrafo Primeiro. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Segundo. Configurar-se-á conflito de interesse com o **FUNDO**, incompatibilizando ao exercício da função, caso o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** seja administrador, diretor, sócio ou **PARTES RELACIONADAS** das **SOCIEDADES CONCORRENTES**, sendo certo que a verificação do referido conflito de interesse pelo **ADMINISTRADOR** observará o quanto previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 45 deste **REGULAMENTO**.

Artigo 48. Compete aos **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso “VI” do *caput*.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso “VI” do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 49. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 50. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do Artigo 33 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES
CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 51. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada do ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 52. As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na CVM e aprovada pelo ADMINISTRADOR conforme suas políticas internas.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ATIVOS em que serão investidos os recursos do FUNDO.

CAPÍTULO XXI DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 53. Constituirão ENCARGOS do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- I. a TAXA DE ADMINISTRAÇÃO prevista neste REGULAMENTO e, se houver, a taxa de performance;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no REGULAMENTO ou na legislação aplicável;
- IV. gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o ADMINISTRADOR e o GESTOR na distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como no respectivo registro para negociação;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos IMÓVEIS ALVO e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da **RESOLUÇÃO CVM 472**;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como **ENCARGOS** do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR**.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** deverá ressarcir o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** caso estes realizem o pagamento de algum dos **ENCARGOS** do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. O **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de **COTAS**.

CAPÍTULO XXII DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 54. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **COTISTA**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo 54, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
- II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de **COTAS** emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
- III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir **COTAS** deste **FUNDO** no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido Parágrafo.

Artigo 55. Nos termos da LEI 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, o **ADMINISTRADOR** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no Parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos “I” e “II” do Parágrafo Primeiro do Artigo 54 acima; já quanto ao inciso “III”, o **ADMINISTRADOR** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. 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, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os **COTISTAS** informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIII

DO FORO

Artigo 56. Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo/SP com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.

São Paulo, 17 de julho de 2023.

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

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
CAPITÂNIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“**ADMINISTRADOR**”), na qualidade de instituição administradora do **CAPITÂNIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 51.472.985/0001-99 (“**FUNDO**”),

CONSIDERANDO:

- a) que até a presente data o **FUNDO** não iniciou suas atividades e não possui **COTISTAS**;
- b) que em 26 de julho de 2023, a **B3 S.A - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“**B3**”) enviou sua análise ao pedido de listagem e admissão à negociação das **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO**, solicitando que fossem realizadas alterações no regulamento do **FUNDO** (“**REGULAMENTO**” e “**EXIGÊNCIAS B3**”, respectivamente); e
- c) que em 17 de agosto de 2023, a Divisão de Securitização e Agronegócio da CVM (“**DSEC**”) encaminhou ofício referente à Comunicação de Exigências no âmbito do processo nº 19957.009542/2023-71, solicitando que fossem realizadas alterações no **REGULAMENTO** (“**EXIGÊNCIAS DSEC**”),

RESOLVE, em atendimento às **EXIGÊNCIAS B3**:

- a) retificar os incisos “I”, “II” e “XV” do *caput* e o parágrafo segundo do Artigo 8º do **REGULAMENTO**;
- b) alterar o *caput* do Artigo 9º do **REGULAMENTO**;
- c) alterar o Artigo 26 do **REGULAMENTO**;
- d) ajustar o Artigo 29 do **REGULAMENTO**;
- e) retificar o *caput* e o parágrafo segundo do Artigo 31 do **REGULAMENTO**; e
- f) alterar as definições dos termos “**DIA ÚTIL**” e “**FUNDO**” que constaram no **REGULAMENTO**.

RESOLVE, em atendimento às **EXIGÊNCIAS DSEC**:

- a) alterar o parágrafo terceiro do Artigo 12 do REGULAMENTO; e
- b) alterar o parágrafo quinto do Artigo 36 do REGULAMENTO.

RESOLVE, ainda:

- a) alterar a denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como “AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;
- b) alterar a definição do termo “ORIGINADOR” que constou no REGULAMENTO; e
- c) alterar o endereço do GESTOR.

Considerando o disposto acima, o REGULAMENTO passa a vigorar na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento.

Os termos capitalizados utilizados neste instrumento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no REGULAMENTO.

A presente deliberação poderá ser assinada por meio do processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, sendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático reconhecida como válida e plenamente eficaz.

São Paulo, 21 de agosto de 2023.

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

DocuSigned by:
Leonardo Sperle
Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE: 10090775708
CPF: 10090775708
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2023 15:44:26 BRT

Nome: Leonardo Sperle
Cargo: Advogado

DocuSigned by:
Jonatas Victor Marques Cavalcante
Assinado por: JONATAS VICTOR MARQUES CAVALCANTE 42527222846
CPF: 42527222846
Papel: Procurador
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2023 15:29:42 BRT

Nome: Jonatas Victor Marques Cavalcante
Cargo: Procurador

ANEXO I

**REGULAMENTO DO
AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

DEFINIÇÕES

“ADMINISTRADOR”:	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009.
“ORIGINADOR”:	Significa a ALMEIDA JUNIOR SHOPPING CENTERS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 16º andar, conjunto 1604, Edifício Plaza Iguatemi, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 82.120.676/0001-83, que ofertará os ATIVOS-ALVO ao FUNDO .
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“AGENTE DE CONTROLADORIA”:	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar os serviços de controladoria dos ATIVOS do FUNDO .
“ASSEMBLEIA GERAL”:	Assembleia Geral dos COTISTAS conforme Capítulo XVIII deste REGULAMENTO .
“ATIVOS-ALVO”:	Significam (i) IMÓVEIS ALVO e suas frações ideais; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que detenham os IMÓVEIS ALVO ; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que invistam em SPE que tenha por objeto investir em qualquer dos ativos descritos nos itens “i” a “ii” retro; e (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que invistam em IMÓVEIS ALVO , de forma direta ou de forma indireta, ou que detenham ativos descritos nos itens “i” a “ii” retro.
“ATIVOS”:	Em conjunto os ATIVOS-ALVO e os OUTROS ATIVOS .
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.

“BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	significa a base de cálculo da Taxa de Administração, qual seja: (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO , <u>ou</u> (b) o valor de mercado do FUNDO , calculado com base na média diária da cotação de fechamento das COTAS de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as COTAS do FUNDO 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 IFIX.
“B3”:	B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“CAPITAL AUTORIZADO”:	O capital autorizado para novas emissões de COTAS pelo ADMINISTRADOR , conforme recomendação do GESTOR , sem a necessidade de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS , nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“COTAS”:	Frações ideais do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que serão nominativas e escriturais.
“COTISTA” ou “COTISTAS”:	Titular da COTA ou os titulares das COTAS do Fundo, quando referidos em conjunto.
“CRI”:	Certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e que tenham entre os cedentes e/ou devedores dos créditos imobiliários o ORIGINADOR ou qualquer sociedade subsidiária, controladora, controlada e/ou coligada do ORIGINADOR .
“CÓDIGO ANBIMA”:	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
“CONFLITO DE INTERESSES”:	Atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR , entre o FUNDO e o GESTOR , entre o FUNDO e o consultor especializado, caso contratado, entre o FUNDO e COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO , entre o FUNDO e o REPRESENTANTE DE COTISTAS , observado que não configura situação de conflito de interesses a aquisição, pelo

	FUNDO , de IMÓVEIS-ALVO de propriedade do EMPREENDEDOR , desde que não seja ligada ao ADMINISTRADOR , ao GESTOR ou ao consultor especializado, caso contratado.
“CONTRATO DE GESTÃO”:	Contrato de gestão celebrado entre o FUNDO , representado pelo ADMINISTRADOR , e o GESTOR .
“CUSTODIANTE”:	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a custódia dos ATIVOS do FUNDO .
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“DDA”:	Sistema de Distribuição de Ativos.
“DIA ÚTIL”:	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“DISTRIBUIDOR”:	O próprio ADMINISTRADOR ou instituição contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a distribuição das COTAS do FUNDO .
“ENCARGOS”:	Despesas que constituem encargos do FUNDO , nos termos do Capítulo XXI deste REGULAMENTO .
“ESCRITURADOR”:	Instituição devidamente habilitada contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a escrituração das COTAS .
“FATORES DE RISCO”:	Fatores de risco relacionados ao FUNDO nos termos do Capítulo X deste REGULAMENTO .
“FII”:	Fundo de investimento imobiliário.
“FUNDO”:	Este AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ sob o nº 51.472.985/0001-99.
“GESTOR”:	CAPITÂNIA CAPITAL S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora

	de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021.
“IMÓVEIS ALVO”:	Os imóveis, bem como quaisquer direitos reais, no todo ou em parte, sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a empreendimentos imobiliários do tipo shopping centers e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , <i>power centers</i> , dentre outros, construídos ou em fase de construção e/ou de expansão, desde que, no todo ou em parte, sejam detidos, desenvolvidos, geridos e/ou administrados, direta ou indiretamente, pelo ORIGINADOR ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do ORIGINADOR .
“INSTRUÇÃO CVM 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, sendo certo que a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.
“INSTRUÇÃO CVM 555”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor, sendo certo que a partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 555 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175, e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável.
“JUSTA CAUSA”:	(a) conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, de natureza condenatória, cujo efeito suspensivo (ou medida com efeito similar) não tenha sido obtido, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações, pelo GESTOR : (i) comprovada fraude, dolo, má-fé, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres e responsabilidades e/ou no cumprimento de obrigações, deveres e atribuições previstos neste REGULAMENTO e/ou decorrentes de legislação ou regulamentação aplicáveis; (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; (iii) condenação do GESTOR em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iv) impedimento do GESTOR de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pelo próprio GESTOR ; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do GESTOR .

“LEI 8.668/93”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“LEI 9.613/98”:	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
“MATÉRIAS RELEVANTES”:	As matérias que será aplicável a vedação prevista no Parágrafo Primeiro do Artigo 45, inciso “VII” deste REGULAMENTO , quais sejam: (i) contratação, substituição, destituição do GESTOR , com ou sem JUSTA CAUSA , e de qualquer dos prestadores de serviços do FUNDO , bem como a nomeação de seus substitutos; (ii) alterações à POLÍTICA DE INVESTIMENTOS do FUNDO ; (iii) alterações ao Regulamento, exceto quando a alteração decorrer da necessidade de adequação a normas legais ou de correção de erro formal; e (iv) criação ou majoração de taxas ou de qualquer forma de remuneração dos prestadores de serviços do FUNDO ; (vi) ainda, exclusivamente nas hipóteses em que houver a necessidade de aprovação prévia em sede de ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS , as seguintes matérias: (a) emissão de novas COTAS acima do CAPITAL AUTORIZADO ; e (b) atos referentes à estratégia de aquisição, desinvestimento, reinvestimento, administração e gestão dos ATIVOS-ALVO .
“MONTANTE MÍNIMO”:	Valor mínimo de subscrição de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), para que o FUNDO entre em funcionamento, sendo certo que o ADMINISTRADOR , conforme recomendação do GESTOR , poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o referido montante for atingido.
“OBJETIVO DO FUNDO”:	O FUNDO tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, seu PATRIMÔNIO LÍQUIDO (i) em ATIVOS-ALVO , bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda dos ATIVOS-ALVO e a aplicação de recursos, preponderantemente em ATIVOS-ALVO , e (ii) de forma remanescente, em OUTROS ATIVOS , observada a política de investimento do FUNDO , conforme o Capítulo IV deste Regulamento.
“OUTROS ATIVOS”:	(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN, com liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO ; (ii) cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a CVM , com liquidez compatível com as necessidades do FUNDO , de acordo com as normas editadas pela CVM , observado o limite fixado na INSTRUÇÃO CVM 472 ; e/ou (iii) CRI.

“PARTE RELACIONADA”:	Em relação a uma determinada pessoa (i) qualquer sociedade a ela direta ou indiretamente coligada, (ii) qualquer sociedade submetida direta ou indiretamente a controle comum a ela; (iii) qualquer pessoa, física ou jurídica, direta ou indiretamente integrante de seus respectivos quadros societários; (iv) outras sociedades que sejam ou venham a ser controladas direta ou indiretamente por ela, e eventuais sociedades sucessoras de qualquer das anteriores; e (v) os administradores de qualquer uma das sociedades referidas acima.
“PATRIMÔNIO LÍQUIDO”:	O patrimônio líquido do FUNDO , calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO , subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO .
“PESSOAS LIGADAS”:	Significa: (a) a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR , do GESTOR ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (b) 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 (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“POLÍTICA DE INVESTIMENTO”:	A política de investimento do FUNDO , conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos ATIVOS-ALVO , sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio aplicada em OUTROS ATIVOS , desde que observado o OBJETIVO DO FUNDO .
“PRIMEIRA EMISSÃO”:	Primeira emissão de cotas do FUNDO .
“PÚBLICO-ALVO”:	O público-alvo do FUNDO , o qual é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

“REGULAMENTO”:	Este REGULAMENTO do FUNDO.
“REMUNERAÇÃO DE DESTITUIÇÃO”	Significa a remuneração devida ao GESTOR em razão de sua destituição/substituição sem JUSTA CAUSA, nos termos do Parágrafo Nono do Artigo 14 deste REGULAMENTO.
“REPRESENTANTE DE COTISTAS”:	O representante de COTISTAS eleitos nos termos do Artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472.
“RESOLUÇÃO CVM 160”:	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“RESOLUÇÃO CVM 175”:	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor a partir de 2 de outubro de 2023.
“SEMESTRE CIVIL”:	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
“SOCIEDADES CONCORRENTES”:	Significam as sociedades que atuem no setor de <i>shopping centers</i> , bem como suas controladas, coligadas ou outras sociedades sob controle comum.
“SPE”:	Ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e que detenham IMÓVEIS ALVO.
“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	A taxa de administração a ser paga pelo FUNDO pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das COTAS e gestão da carteira do FUNDO, nos termos do Artigo 16 deste REGULAMENTO.

CAPÍTULO I DO FUNDO

Artigo 1º. O AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação, direta ou indiretamente, em IMÓVEIS ALVO e constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente REGULAMENTO, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do CÓDIGO ANBIMA, o FUNDO é classificado como “FII de Shoppings Gestão Ativa”, segmento “Shoppings”.

CAPÍTULO II DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 2º. O FUNDO é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O FUNDO terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO IV OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 4º. O FUNDO tem por objetivo investir, por meio da exploração comercial imobiliária, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu PATRIMÔNIO LÍQUIDO em ATIVOS-ALVO, em especial nos IMÓVEIS ALVO, que se caracterizam como centros comerciais que reúnem um *mix* de lojas de produtos, serviços variados, lazer e entretenimento (*shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, *power centers*, dentre outros), mediante a locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras forma de exploração dos direitos reais sobre os referidos IMÓVEIS ALVO, bem como a obtenção de ganho de capital, mediante a compra e venda dos ATIVOS-ALVO, em especial dos IMÓVEIS ALVO. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos IMÓVEIS ALVO ou indiretamente por meio das SPEs. Adicionalmente, de forma remanescente do seu PATRIMÔNIO LÍQUIDO, o FUNDO poderá realizar investimentos em OUTROS ATIVOS.

Artigo 5º. A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Artigo 4º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio da exploração comercial imobiliária dos ATIVOS-ALVO, em especial nos IMÓVEIS ALVO, integrantes do seu PATRIMÔNIO LÍQUIDO, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos ATIVOS-ALVO;
- (ii) auferir rendimentos advindos do investimento e eventual alienação dos ATIVOS-ALVO; e
- (iii) auferir rendimentos advindos do investimento nos OUTROS ATIVOS.

Parágrafo Primeiro. O FUNDO poderá adquirir IMÓVEIS ALVO sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Os **IMÓVEIS ALVO** devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Parágrafo Terceiro. A aquisição dos **IMÓVEIS ALVO** 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 472**. Adicionalmente, os novos **IMÓVEIS ALVO** 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.

Parágrafo Quarto. O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos oriundos de seus **ATIVOS** ou de compra e venda a prazo de qualquer um dos **ATIVOS**.

Parágrafo Quinto. O **GESTOR** selecionará os investimentos do **FUNDO** da seguinte forma:

- (i) o **ORIGINADOR** periodicamente oferecerá ao **GESTOR** oportunidades de investimento pelo **FUNDO** em **ATIVOS-ALVO**, sendo certo que estes poderão compreender os **ATIVOS** que, na data da comunicação ao **GESTOR**, já estejam enquadrados na definição de **ATIVOS-ALVO** ou, alternativamente, **ATIVOS** que venham a se enquadrar na definição de **ATIVOS-ALVO** mediante compromisso de investimento conjunto, ou por meio da assunção da administração imobiliária, direta ou indiretamente, pelo **ORIGINADOR** ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do **ORIGINADOR**;
- (ii) o **ORIGINADOR** não será considerado um prestador de serviços do **FUNDO**, nem receberá qualquer remuneração pela localização ou indicação dos **ATIVOS-ALVO**, ou pela intermediação de qualquer aquisição pelo **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de contratação posterior do **ORIGINADOR** ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do **ORIGINADOR** para fins de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos que venham a compor os **ATIVOS-ALVO**, sujeito à celebração de contrato específico; e
- (iii) o **GESTOR** decidirá pela realização dos investimentos do **FUNDO**, dentre os **ATIVOS-ALVO** oferecidos pelo **ORIGINADOR**, sem prejuízo de eventual concentração da carteira nos **IMÓVEIS ALVO**, e dos investimentos nos **OUTROS ATIVOS**, a critério do **GESTOR**, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do **FUNDO** nos **ATIVOS-ALVO** e nos **OUTROS ATIVOS**, nos termos deste **REGULAMENTO** e da regulamentação em vigor, em especial dos Parágrafos Quinto e Sexto do Artigo 45 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Sexto. Os **ATIVOS** que vierem a integrar o patrimônio do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação prévia por parte da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observada a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista neste Regulamento, exceto nos casos de

CONFLITO DE INTERESSES, cujas contrapartes sejam **PESSOAS LIGADAS** ao **GESTOR** e/ou ao **ADMINISTRADOR**, na forma prevista no artigo 34 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Sétimo. É vedado ao **FUNDO**, sem prejuízo das disposições da **INSTRUÇÃO CVM 472**: (i) aplicar no exterior recursos captados no país; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO** e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, 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**.

Parágrafo Oitavo. O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos **IMÓVEIS ALVO** integrantes de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** com o objetivo de conservá-los, bem como de aumentar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, com base em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**.

Parágrafo Nono. 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 e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo Dez. 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**.

Artigo 6º. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas nos **ATIVOS ALVO**, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo **GESTOR** nos **OUTROS ATIVOS**.

Parágrafo Primeiro. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

Parágrafo Segundo. Caso o **FUNDO** venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na **INSTRUÇÃO CVM 555**, cabendo ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do *caput* do Artigo 45, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, conforme aplicável.

Artigo 7º. O valor de aquisição dos **ATIVOS** do **FUNDO** poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pelo **GESTOR**, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de **ATIVOS** pelo **FUNDO**, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

CAPÍTULO V

DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 8º. A atividade de administração do **FUNDO** será exercida pelo **ADMINISTRADOR**, sendo que, sem prejuízo das obrigações previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472** e/ou na regulamentação aplicável que vier a substitui-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações do **ADMINISTRADOR**, observado o previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 5º acima:

I. realizar, conforme recomendação do **GESTOR**, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, salvo nas hipóteses de **CONFLITO DE INTERESSES**, de **IMÓVEIS ALVO** existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**;

II. proceder à análise e seleção dos **IMÓVEIS ALVO** adquiridos pelo **FUNDO**, bem como realizar o investimento e o desinvestimento nos **IMÓVEIS ALVO**, conforme recomendação do **GESTOR**;

III. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos **ATIVOS**, 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, direito de uso e da comercialização dos respectivos **IMÓVEIS ALVO** que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste **REGULAMENTO**;

IV. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de **COTISTAS** e de transferência de **COTAS**;
- b) o livro de atas e de presença das **ASSEMBLEIAS GERAIS**;
- c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) a documentação relativa aos **IMÓVEIS ALVO** e às operações do **FUNDO**.

V. 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 dos poderes delegados ao **GESTOR** no presente **REGULAMENTO**;

VI. receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao **FUNDO**;

VII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, que poderão ser arcadas pelo próprio **FUNDO** ou por meio de taxa de distribuição primária;

VIII. disponibilizar anualmente aos **COTISTAS** documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de **COTAS** de sua propriedade e respectivo valor;

IX. sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o **ADMINISTRADOR** e o **FUNDO**;

X. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste **REGULAMENTO** e da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

XI. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela **CVM**, manter a documentação referida no inciso “II” acima até o término do procedimento;

XII. cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da **INSTRUÇÃO CVM 472** e neste **REGULAMENTO**;

XIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela **CVM**, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XIV. manter atualizada junto à **CVM** a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XV. conforme recomendação do **GESTOR**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

XVI. 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;

XVII. quando da aquisição pelo Fundo dos **IMÓVEIS ALVO** ou direitos reais a eles atrelados, o **ADMINISTRADOR** deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da **LEI 8.668/93**, fazendo constar nas matrículas dos **IMÓVEIS ALVO** e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais **IMÓVEIS ALVO**:

a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**;

- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

XVIII. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** prevista neste **REGULAMENTO**, mediante prévia e expressa recomendação do **GESTOR**, o qual deverá observar o previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 5º acima, observado o previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- I. estipule que somente as ordens emitidas pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- II. vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do **FUNDO**; e
- III. estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos **COTISTAS** e conforme recomendação do **GESTOR**, praticar os seguintes atos ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este **REGULAMENTO** e à legislação aplicável e sem prejuízo da necessidade de aprovação em caso de **CONFLITO DE INTERESSES**:

- I. vender, permitar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os **ATIVOS-ALVO** referentes a **IMÓVEIS ALVO** e demais **IMÓVEIS ALVO** integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos), para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para **COTISTAS** do **FUNDO**;
- II. alugar ou arrendar os **ATIVOS-ALVO** referentes a **IMÓVEIS ALVO** e demais imóveis integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos); e

III. adquirir os **ATIVOS** referentes a **IMÓVEIS ALVO** e demais **IMÓVEIS ALVO** integrantes de seu patrimônio (inclusive os seus bens e direitos).

Parágrafo Terceiro. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR** do **FUNDO**, se aplicável, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de 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**, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de **COTAS** do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação as **COTAS** do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos **COTISTAS** do **FUNDO**;
- IX. sem prejuízo do disposto neste **REGULAMENTO** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, e ressalvada a hipótese de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL**, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de **CONFLITO DE INTERESSES**;
- X. constituir ônus reais sobre **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- 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 e 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.

Parágrafo Quarto. O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do **BACEN** e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo **BACEN** ou pela **CVM** ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Quinto. A vedação prevista no inciso “X” do Parágrafo Quarto não impede que o **FUNDO** venha a adquirir **IMÓVEIS ALVO** sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na **LEI 8.668/93**, o proprietário fiduciário dos **IMÓVEIS ALVO** que venham a integrar a carteira do **FUNDO**, administrando e dispondo de tais **IMÓVEIS ALVO** na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste **REGULAMENTO**, ou, ainda, conforme as determinações da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Sétimo. O **ADMINISTRADOR** tem amplos e gerais poderes para, em nome do **FUNDO**, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este **REGULAMENTO**, pelas deliberações tomadas em **ASSEMBLEIA GERAL** e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Oitavo. O **FUNDO** poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as **COTAS** do **FUNDO**, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela **B3** ou outra instituição autorizada pela **CVM**, sendo certo que é vedado ao **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** e consultor especializado, caso venha a ser contratado, o exercício da função de formador de mercado para as **COTAS** do Fundo, nos termos do Artigo 31-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

CAPÍTULO VI DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 9º. A responsabilidade pela gestão dos **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs** que o **FUNDO** eventualmente venha a deter, compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, considerando a recomendação do **GESTOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**, sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos **IMÓVEIS ALVO**.

Parágrafo Primeiro. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo 9º, a gestão da carteira de valores mobiliários do FUNDO, composta pelos ATIVOS que sejam considerados como ativos financeiros, é exercida pelo GESTOR, que participará da análise e seleção dos ATIVOS, de acordo com a POLÍTICA DE INVESTIMENTO e desinvestimentos previstos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Segundo. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, em especial os IMÓVEIS ALVO mantidos sob a propriedade fiduciária do ADMINISTRADOR, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Terceiro. O COTISTA não poderá exercer qualquer direito real sobre os IMÓVEIS ALVO integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 10. O GESTOR realizará a gestão profissional da carteira do FUNDO, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no REGULAMENTO e no CONTRATO DE GESTÃO:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar, negociar e alienar os ATIVOS, que sejam considerados ativos financeiros, nos termos da INSTRUÇÃO CVM 555, integrantes da POLÍTICA DE INVESTIMENTO prevista nesse REGULAMENTO existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como orientar e instruir o ADMINISTRADOR a celebrar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos ativos financeiros e dos referidos intermediários, representando o FUNDO, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

II. identificar, avaliar e acompanhar os ATIVOS, que não sejam considerados ativos financeiros, nos termos da INSTRUÇÃO CVM 555, incluindo os IMÓVEIS ALVO e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a POLÍTICA DE INVESTIMENTO prevista neste REGULAMENTO, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, bem como recomendar a alienação, aquisição e arrendamento e/ou locação de tais ATIVOS ao ADMINISTRADOR;

III. orientar e instruir o ADMINISTRADOR a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da POLÍTICA DE INVESTIMENTOS que sejam relativas a IMÓVEIS ALVO e SPEs, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo ADMINISTRADOR para esse fim, conforme o caso;

IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como de exploração dos respectivos IMÓVEIS ALVO e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

V. discutir propostas de locação dos **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

VI. auxiliar o **ADMINISTRADOR** na recomendação e estratégia de investimento e desinvestimento em ativos que sejam **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs**;

VII. auxiliar o **ADMINISTRADOR** na alienação ou na aquisição de **IMÓVEIS ALVO** e **SPEs** existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**;

VIII. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das **COTAS**, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

IX. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos **IMÓVEIS ALVO** integrantes da carteira do **FUNDO**), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos **IMÓVEIS ALVO**;

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-ALVO** 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-ALVO**, 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 ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** descrita neste **REGULAMENTO**;

XV. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste **REGULAMENTO**, que deverão passar pelo crivo da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**;

XVI. propor a convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**;

XVII. validar orçamento anual dos resultados operacionais dos **IMÓVEIS ALVO**;

XVIII. quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à **ASSEMBLEIA GERAL** proposta de desdobramento das **COTAS**;

XIX. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos **IMÓVEIS ALVO**, caso seja condômino, dos **ATIVOS-ALVO** e/ou dos **OUTROS ATIVOS** detidos pelo **FUNDO**, conforme política de voto nos termos do Artigo 11 abaixo;

XX. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos **IMÓVEIS ALVO** com o objetivo de manter o valor dos **IMÓVEIS ALVO** ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização, observado o Parágrafo Terceiro abaixo; e

XXI. indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos **IMÓVEIS ALVO**.

Parágrafo Primeiro. O **GESTOR** manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos **ATIVOS** adquiridos pelo **FUNDO**, do mercado imobiliário em geral e de potenciais **ATIVOS** do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos **ENCARGOS**, o **GESTOR** poderá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a contratação, pelo **FUNDO**, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e do inciso “II” do Artigo 31 da **INSTRUÇÃO CVM 472**:

I. auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de **ATIVOS-ALVO** objeto do **FUNDO**;

II. avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais **ATIVOS-ALVO** do **FUNDO**;

III. prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos **ATIVOS-ALVO** e/ou para proteger os interesses do **FUNDO**; e

IV. auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos **ATIVOS-ALVO** inadimplidos.

Parágrafo Terceiro. Os **ATIVOS-ALVO** que forem detidos em copropriedade pelo **FUNDO** com o **ORIGINADOR**, ou qualquer sociedade integrante do conglomerado econômico do **ORIGINADOR**, e/ou terceiros poderão estar

sujeitos a convenções de condomínio edilício ou voluntário, contratos de consórcio ou outros acordos que disciplinem a administração e o co-investimento nos **ATIVOS-ALVO**, incluindo, sem limitação, a realização de benfeitorias e ampliações, chamadas de capital obrigatórias, contribuição para fundos de promoção, de reserva ou de obras, entre outros, políticas de descontos e de *tenant mix*, que serão observados pelo **GESTOR** e ficarão a cargo do **FUNDO**.

Artigo 11. O **GESTOR** do **FUNDO** adota Política de Exercício de Direito de Voto (“**POLÍTICA DE VOTO**”) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do **FUNDO** (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do **GESTOR**, qual seja <http://www.capitania.net>), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo **GESTOR** do **FUNDO** em assembleias relativas aos **ATIVOS-ALVO**.

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 CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Único. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do **GESTOR** são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do **GESTOR** no melhor interesse dos **COTISTAS** do **FUNDO**, o procedimento que o **GESTOR** deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de **CONFLITO DE INTERESSES**, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos **COTISTAS** do **FUNDO**.

CAPÍTULO VII **CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO**

Artigo 12. A custódia dos **ATIVOS** será exercida pelo **CUSTODIANTE**, o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela **CVM**.

Parágrafo Segundo. A controladoria dos **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** será exercida pelo **AGENTE DE CONTROLADORIA**.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com o serviço de auditoria, contratando, para tanto, empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na **CVM**, desde que aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo **FUNDO**.

Artigo 13. A distribuição das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **DISTRIBUIDOR** e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela **CVM** a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo **DISTRIBUIDOR** para a distribuição de **COTAS** do **FUNDO**.

CAPÍTULO VIII **DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO**

Artigo 14. O **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** do **FUNDO** deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos **COTISTAS** com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a:

- I. convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos **COTISTAS**, a **ASSEMBLEIA GERAL** para eleger seu substituto ou o substituto do **GESTOR**, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos **IMÓVEIS ALVO** 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, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. 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-ALVO**, 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 ALVO** que componham o portfólio do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro. É facultado aos **COTISTAS** que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas do **FUNDO**, a convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Quarto. No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo **BACEN**, convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**, no prazo de 5 (cinco) **DIAS ÚTEIS**, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

Parágrafo Quinto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no inciso “II” do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Sexto. Aplica-se o disposto no inciso “II” do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a **ASSEMBLEIA GERAL** deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à **ASSEMBLEIA GERAL**, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Sétimo. Se a **ASSEMBLEIA GERAL** não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) **DIAS ÚTEIS** contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, o **BACEN** nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Oitavo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste Artigo 14, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, a ata da **ASSEMBLEIA GERAL** que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Nono. Na hipótese de destituição ou substituição do **GESTOR**, sem JUSTA CAUSA, o **FUNDO** ficará obrigado a realizar o pagamento de multa compensatória ao **GESTOR**, correspondente (1) à parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição/substituição sem JUSTA CAUSA, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem JUSTA CAUSA; e (2) à parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição/substituição sem JUSTA CAUSA, conforme o caso, nos termos do **CONTRATO DE GESTÃO**, durante os 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição sem JUSTA CAUSA. A Remuneração de Descontinuidade do **GESTOR** será abatida da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao **GESTOR**, sendo certo que a Remuneração de Descontinuidade do **GESTOR** não implicará: (a) redução da remuneração do **ADMINISTRADOR** recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo gestor, tampouco (b) aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** previsto neste Regulamento.

Parágrafo Dez. Não será devida a **REMUNERAÇÃO DE DESCONTINUIDADE** ou qualquer indenização ao **GESTOR** no caso de renúncia ou destituição por JUSTA CAUSA, independentemente do quórum de aprovação na **ASSEMBLEIA GERAL** que deliberar pela destituição, ficando o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao

GESTOR da parcela da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** devida ao **GESTOR** vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do **CONTRATO DE GESTÃO**, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição por **JUSTA CAUSA**.

Artigo 15. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos **IMÓVEIS ALVO** e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo Único. 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 ALVO** 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.

CAPÍTULO IX **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

Artigo 16. O **FUNDO** pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das **COTAS** e gestão da carteira do **FUNDO** nos termos deste **REGULAMENTO** e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre a **BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA em janeiro de cada ano.

Parágrafo Primeiro. A **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** será provisionada diariamente com base no **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **DIA ÚTIL** imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) **DIAS ÚTEIS** e paga mensalmente até o 5º (quinto) **DIA ÚTIL** do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Segundo. 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** devida.

Parágrafo Terceiro. Será devido ao **ADMINISTRADOR**, a título de taxa de administração inicial, o valor correspondente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago em parcela única e exclusivamente na data de pagamento da primeira **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**, observado que tal valor não consumirá o valor mínimo mensal da remuneração devida ao **ADMINISTRADOR**, por ser um valor de pagamento único.

Artigo 17. O **FUNDO** não possui taxa ingresso e taxa de saída.

CAPÍTULO X

DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 18. O objetivo e a **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS** do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e os **COTISTAS** assumem os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Sétimo do Artigo 5º acima.

Parágrafo Primeiro. A rentabilidade das **COTAS** não coincide com a rentabilidade dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO** em decorrência dos **ENCARGOS** do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos **ATIVOS** que compõem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do **DISTRIBUIDOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do **CUSTODIANTE**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo Terceiro. O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, o **DISTRIBUIDOR**, o **CUSTODIANTE** e/ou **ESCRITURADOR** e o **AGENTE DE CONTROLADORIA** não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de **COTAS** com valor reduzido.

Parágrafo Quarto. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os **COTISTAS** estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de **COTAS** do **FUNDO**, devendo os **COTISTAS** e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XI

DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 19. O **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado todos os **ATIVOS** da carteira de investimentos do **FUNDO**, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do **FUNDO**, inclusive das provisões referentes à **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** do **FUNDO**.

Artigo 20. As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os **ATIVOS** serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os **ATIVOS** cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA.

Parágrafo Terceiro. Os **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO**, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

- I. caso o **ATIVO** possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;
- II. caso o **ATIVO** não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado; e
- III. os demais **ATIVOS** ou direitos objeto do **FUNDO** que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo **ADMINISTRADOR**.

Artigo 21. Caso o **GESTOR** identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, este deverá imediatamente informar ao **ADMINISTRADOR**, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com **ATIVOS** integrantes da carteira do **FUNDO** devem ser estimadas pelo **ADMINISTRADOR** com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de **ATIVOS** provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XII

DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 22. As **COTAS** do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das **COTAS** do **FUNDO** será realizada pelo **ESCRITURADOR**, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das **COTAS** e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

Parágrafo Segundo. As **COTAS** do **FUNDO** conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada **COTA** corresponde a 1 (um) voto nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**.

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das **COTAS** após o início do funcionamento do **FUNDO** será o resultado da divisão do valor do **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** do **FUNDO** calculado conforme o Artigo 19 acima, pelo número de **COTAS** emitidas.

Parágrafo Quarto. O **COTISTA** do **FUNDO** (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos **ATIVOS-ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das **COTAS** que subscrever.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2º da **LEI 8.668/93** e na **INSTRUÇÃO CVM 472**, não é permitido o resgate de **COTAS** do **FUNDO**.

Parágrafo Sexto. As **COTAS** serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do **DDA** e do **ESCRITURADOR**, conforme o caso, e (ii) para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as **COTAS** custodiadas eletronicamente na B3.

Parágrafo Sétimo. Depois de as **COTAS** estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das **COTAS** poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos na **RESOLUÇÃO CVM 160**, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das **COTAS** do Fundo neste mercado.

Parágrafo Oitavo. Não há limitação à subscrição ou aquisição de **COTAS** do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. 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** do **FUNDO**, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das **COTAS** emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das **COTAS** que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado **COTISTA**, pessoa natural, resultará na perda, por referido **COTISTA**, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos

recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Nono. A aquisição das **COTAS** pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, a expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial; (i) às disposições relativas à **POLÍTICA DE INVESTIMENTO**; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento do Fundo.

Parágrafo Dez. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste Artigo 22, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus **COTISTAS** e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

Parágrafo Onze. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

CAPÍTULO XIII **DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS**

Artigo 23. A **PRIMEIRA EMISSÃO** será no montante de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de **COTAS**, com valor inicial de R\$ 10,00 (dez reais) por **COTA**, sendo, portanto, o valor da **PRIMEIRA EMISSÃO** equivalente a, inicialmente, até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais). Não serão admitidas **COTAS** fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da **RESOLUÇÃO CVM 160**, a quantidade de **COTAS** inicialmente emitida poderá, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, em comum acordo com o **DISTRIBUIDOR**, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de **COTAS** inicialmente ofertada.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO**, condicionado à subscrição do **MONTANTE MÍNIMO** de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, poderá solicitar ao distribuidor contratado para intermediar a oferta da Primeira Emissão o encerramento da distribuição de **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** a partir do momento em que o **MONTANTE MÍNIMO** for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das **COTAS** da **PRIMEIRA EMISSÃO** do **FUNDO** será realizada por meio de oferta pública registrada na **CVM** sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da **RESOLUÇÃO CVM 160**.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, as **COTAS** serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em **IMÓVEIS ALVO**.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no **FUNDO** no mercado primário, cada **COTISTA** deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo **ADMINISTRADOR**, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste **REGULAMENTO**, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada **COTISTA** informar ao **ADMINISTRADOR** a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 24. As **COTAS** do **FUNDO** deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de **COTAS**, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em **ASSEMBLEIA GERAL**, observado o Parágrafo Quarto do Artigo 23 acima.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da **PRIMEIRA EMISSÃO** de **COTAS** será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da oferta da **PRIMEIRA EMISSÃO**. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do **GESTOR** após a subscrição do **MONTANTE MÍNIMO**. Neste caso, o **ADMINISTRADOR** cancelará o saldo de **COTAS** não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas **COTAS** suficientes para a constituição do **MONTANTE MÍNIMO** do **FUNDO** na **PRIMEIRA EMISSÃO** durante o período de distribuição, o **ADMINISTRADOR** deverá, imediatamente:

- I. dividir os recursos recebidos entre os subscritores de **COTAS** do **FUNDO**, nas proporções das **COTAS** integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO**, observado o disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 11 da **INSTRUÇÃO CVM 472**; e
- II. proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando a seu requerimento à **CVM** o comprovante da divisão a que se refere o inciso “I” acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas **COTAS**, após a **PRIMEIRA EMISSÃO**, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério do **ADMINISTRADOR** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das **COTAS** no ato da subscrição primária das **COTAS**.

CAPÍTULO XIV

DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 25. Após a **PRIMEIRA EMISSÃO** e o início do funcionamento do **FUNDO**, e sem que seja necessária a alteração deste **REGULAMENTO**, o **ADMINISTRADOR** poderá realizar a emissão de novas **COTAS**, em diferentes emissões e séries, (i) em valor equivalente a até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em **ASSEMBLEIA GERAL** e mediante proposta do **GESTOR**, desde que observadas as

características constantes no Artigo 26 abaixo; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova **COTA** deverá ser aprovado em **ASSEMBLEIA GERAL** ou mediante ato do **ADMINISTRADOR**, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo 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** já emitidas em data a ser fixada na ata de **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das **COTAS** já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de **COTAS** do **FUNDO**, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do **FUNDO** ao teor deste **REGULAMENTO**.

Artigo 26. Na emissão de novas **COTAS**, o ato que deliberar pela nova emissão de **COTAS** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das **COTAS** e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que (i) no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do inciso “I” do Artigo 25 acima, será assegurado aos **COTISTAS** do **FUNDO** o direito de preferência na subscrição de **COTAS** no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do inciso “I” do Artigo 25 acima, na proporção da quantidade de **COTAS** que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de **COTAS**, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os **COTISTAS** poderão ceder seu direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do **ESCRITURADOR** das **COTAS** e da **B3**; e (ii) no caso de emissão de novas **COTAS** aprovada nos termos do inciso “II” do Artigo 25 acima, a **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** deverá deliberar pela concessão de direito de preferência aos **COTISTAS** do **FUNDO** na subscrição de **COTAS**, bem como pela possibilidade de cessão do direito de preferência entre os **COTISTAS** ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria **ASSEMBLEIA GERAL** ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas **COTAS**. O direito de preferência referido neste Artigo 26 deverá ser exercido pelo **COTISTA** em prazo não inferior a 10 (dez) **DIAS ÚTEIS** contados da data a ser previamente informada aos **COTISTAS**, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVII abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo **ESCRITURADOR** ou na **B3**, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

CAPÍTULO XV

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 27. O FUNDO poderá amortizar, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, suas COTAS total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente REGULAMENTO.

Artigo 28. O FUNDO será liquidado por deliberação da ASSEMBLEIA GERAL especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em ASSEMBLEIA GERAL:

- I. caso o FUNDO passe a ter PATRIMÔNIO LÍQUIDO inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- II. 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 ou incorporação do FUNDO; e
- III. 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.

Artigo 29. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos ATIVOS do FUNDO será dividido proporcionalmente entre os COTISTAS de acordo com a quantidade e valor de suas COTAS em relação ao PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do FUNDO. Caso não seja possível a venda dos ATIVOS do FUNDO, os COTISTAS terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das COTAS detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os COTISTAS, observado que a entrega de ATIVOS em pagamento aos COTISTAS deverá ser realizada fora do ambiente da B3.

Artigo 30. Os valores calculados nos termos do Artigo 29 acima serão pagos aos COTISTAS em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVI

DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 31. O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) DIA ÚTIL do mês

subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) **DIAS ÚTEIS** dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a **ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**, com base em proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**. Os pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da **B3** seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as **COTAS** nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o *caput* deste Artigo 31 os titulares de **COTAS** do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) **DIA ÚTIL** anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo **ESCRITURADOR**.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) **ATIVO(S)**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos **IMÓVEIS ALVO** do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos **COTISTAS** as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVII

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 32. O **ADMINISTRADOR** prestará aos **COTISTAS**, ao mercado em geral, à **CVM** e ao mercado em que as **COTAS** do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 33. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do **ADMINISTRADOR** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos **COTISTAS** em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as **COTAS** do

FUNDO sejam admitidas à negociação e à **CVM**, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da **CVM** na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 34. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos **COTISTAS** por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 35. Para fins do disposto neste **REGULAMENTO** e mediante a devida autorização do **COTISTA** para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os **COTISTAS**, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XVIII

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 36. Compete privativamente à **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** do **FUNDO** deliberar sobre as seguintes matérias:

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. a alteração do **REGULAMENTO**, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da **INSTRUÇÃO CVM 472**;
- III. a destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR** do **FUNDO**, bem como a escolha de seus substitutos;
- IV. a emissão de novas **COTAS** do **FUNDO**, exceto se emitido no âmbito do **CAPITAL AUTORIZADO**;
- V. a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do **FUNDO**;
- VI. a dissolução e a liquidação do **FUNDO**;
- VII. a alteração do mercado em que as **COTAS** são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de **COTAS**, na hipótese deste **REGULAMENTO** vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de **COTAS** em condições diversas daquelas especificadas neste **REGULAMENTO**;
- IX. a eleição e destituição de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, conforme disposto no Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. aprovação dos atos que configurem potencial **CONFLITO DE INTERESSES** nos termos dos Artigos 31-A, Parágrafo Segundo, 34 e 35, IX, da **INSTRUÇÃO CVM 472**;

XI. alteração do prazo de duração do Fundo; e

XII. alteração da **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**.

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR** até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O **REGULAMENTO** pode ser alterado, independentemente da **ASSEMBLEIA GERAL**, sempre que tal alteração:

I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da **CVM**, de entidade administradora de mercados organizados onde as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a **CVM**;

II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III. envolver redução das taxas de administração ou de custódia.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos “I” e “II” do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos **COTISTAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso “III” do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos **COTISTAS**.

Parágrafo Quinto. Caso haja a modificação dos **ATIVOS-ALVO** ou da **POLÍTICA DE INVESTIMENTO**, de modo que o **FUNDO** passe a investir em ativos não relacionados ao **ORIGINADOR**, a Assembleia Geral deverá também deliberar sobre o novo nome a ser adotado pelo **FUNDO**, excluindo-se a menção à “AJ Malls”, a qual é relacionada ao **ORIGINADOR**.

Artigo 37. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a **ASSEMBLEIA GERAL**.

Parágrafo Primeiro. A ASSEMBLEIA GERAL também pode ser convocada diretamente por COTISTAS que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas ou pelo REPRESENTANTE DE COTISTAS, observados os requisitos estabelecidos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos COTISTAS deve ser dirigida ao ADMINISTRADOR, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da ASSEMBLEIA GERAL às expensas dos requerentes, salvo se a ASSEMBLEIA GERAL assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da ASSEMBLEIA GERAL será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do ADMINISTRADOR e, se houver oferta em andamento, do DISTRIBUIDOR na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de ASSEMBLEIA GERAL deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das ASSEMBLEIAS GERAIS deverá ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das ASSEMBLEIAS GERAIS ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das ASSEMBLEIAS GERAIS extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da ASSEMBLEIA GERAL ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das COTAS emitidas ou o REPRESENTANTE DE COTISTAS podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da ASSEMBLEIA GERAL, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da ASSEMBLEIA GERAL ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Dez. A presença da totalidade dos COTISTAS supre a falta de convocação.

Artigo 38. 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**:

- 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.

Parágrafo Primeiro. Nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso “V”, alíneas “a” a “d”, da **INSTRUÇÃO CVM 472**, sendo que as informações referidas no Artigo 39, inciso “VI”, da **INSTRUÇÃO CVM 472** deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a **ASSEMBLEIA GERAL** for convocada para eleger **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, as informações de que trata o *caput* incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 50 abaixo;
- II. declaração dos candidatos de que não são sócios, diretores, funcionários, **PARTES RELACIONADAS** e/ou pessoas que exerçam qualquer cargo ou função em **SOCIEDADES CONCORRENTES**; e
- III. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Terceiro. Caso **COTISTAS** ou o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 37, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos “I” a “III” do *caput*, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 37, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 39. A **ASSEMBLEIA GERAL** será instalada com a presença de qualquer número de **COTISTAS**.

Artigo 40. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** serão tomadas por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada **COTA 1 (um)** voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos “II”, “III”, “V”, “VI”, “VIII”, “X” e “XII” do Artigo 36 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos **COTISTAS** presentes e 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**.

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de **COTISTAS** indicados no registro de **COTISTAS** na data de convocação da **ASSEMBLEIA GERAL**, 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.

Artigo 41. Somente poderão votar na **ASSEMBLEIA GERAL** os **COTISTAS** inscritos no registro de **COTISTAS** na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Único. Os **COTISTAS** também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o dia anterior à data da **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 42. Sem prejuízo das demais disposições deste **REGULAMENTO**, a critério do **ADMINISTRADOR**, os **COTISTAS** poderão participar da **ASSEMBLEIA GERAL** por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "*click through*", hipótese em que os **COTISTAS** participantes deverão, no mesmo dia da **ASSEMBLEIA GERAL**, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 43. As deliberações da **ASSEMBLEIA GERAL** poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos **COTISTAS**, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 37 e 38 deste **REGULAMENTO** e Artigo 41, incisos “I” e “II”, da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos **COTISTAS**, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os **COTISTAS** deverão responder à consulta ao **ADMINISTRADOR** (i) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** extraordinária; e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de **ASSEMBLEIA GERAL** ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo 43 poderá ser ampliado pelo **ADMINISTRADOR**, de comum acordo com o **GESTOR**, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os **COTISTAS**, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como abstenção por parte dos **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os **COTISTAS** que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de **ASSEMBLEIA GERAL**, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de **ASSEMBLEIA GERAL**.

Artigo 44. O pedido de procuração, encaminhado pelo **ADMINISTRADOR** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o **COTISTA** exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. É facultado a **COTISTAS** que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de **COTAS** emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração aos demais **COTISTAS**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso “I” do *caput*.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro 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.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, 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.

Parágrafo Quarto. É vedado ao **ADMINISTRADOR**:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- 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 Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de **COTISTAS** serão arcados pelo **FUNDO**.

Artigo 45. O **COTISTA** deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas **ASSEMBLEIAS GERAIS** do **FUNDO**, tendo em vista a caracterização do conflito de interesse:

- I. o **ADMINISTRADOR** ou o **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**;
- VI. o **COTISTA** cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**; e
- VII. exclusivamente na hipótese de deliberação relativa às **MATÉRIAS RELEVANTES**, o **COTISTA** que detenha mais de 5% (cinco por cento) das **COTAS** emitidas e, cumulativamente, seja uma **SOCIEDADE CONCORRENTE** ou **PARTE RELACIONADA**, nos termos do presente **REGULAMENTO**.

Parágrafo Segundo. O **ADMINISTRADOR** realizará a conferência do **CONFLITO DE INTERESSE** tratando neste inciso com base na declaração do **COTISTA**, na forma do Parágrafo Quarto abaixo, bem como em lista a ser enviada pelo **EMPREENDEDOR** ao **ADMINISTRADOR** previamente ao início do funcionamento do **FUNDO**, e atualizada periodicamente, conforme o **EMPREENDEDOR** entenda necessário, com a identificação das **SOCIEDADES CONCORRENTES** e **PARTES RELACIONADAS** das **SOCIEDADES CONCORRENTES**, não cabendo ao **ADMINISTRADOR** qualquer obrigação de verificação independente nesse sentido.

Parágrafo Terceiro. Os **COTISTAS** conflitados nos termos do inciso “VII” do Parágrafo Primeiro, acima, não terão direito a voto nas **MATÉRIAS RELEVANTES**, sob pena de anulação das deliberações tomadas em referida assembleia.

Parágrafo Quarto. Na manifestação do voto, por comunicação escrita ou eletrônica, os **COTISTAS** deverão declarar se são **SOCIEDADES CONCORRENTES** ou administradores, sócios, diretores, funcionários, **PARTES RELACIONADAS** e/ou que exerçam qualquer cargo ou função em **SOCIEDADES CONCORRENTES**, conforme aplicável, para fins do inciso “VII” do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- I. os únicos **COTISTAS** do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- 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. se aplicável, todos os subscritores de **COTAS** forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de **COTAS**, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo Sexto do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo Segundo do Artigo 12 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Sexto. Os atos que caracterizem **CONFLITO DE INTERESSES** dependem de aprovação prévia, específica e informada da **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS**, observado o disposto na **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Sétimo. Não configura situação de **CONFLITO DE INTERESSES** a aquisição, pelo **FUNDO**, de **IMÓVEIS-ALVO** de propriedade do empreendedor, desde que não seja ligada ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** ou ao consultor especializado, caso contratado.

CAPÍTULO XIX

DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 46. A **ASSEMBLEIA GERAL** pode eleger até 3 (três) **REPRESENTANTES DE COTISTAS** para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos **COTISTAS**.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** pode ser aprovada pela maioria dos **COTISTAS** presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) **COTISTAS**; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de **COTAS** emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) **COTISTAS**.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na **ASSEMBLEIA GERAL** de **COTISTAS** seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de **REPRESENTANTE DE COTISTAS** é indelegável.

Artigo 47. Somente pode exercer as funções de **REPRESENTANTE DE COTISTAS**, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser **COTISTA**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, 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 de empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- IV. não ser administrador ou gestor ou consultor especializado 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**.

Parágrafo Primeiro. Compete ao **REPRESENTANTE DE COTISTAS** já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Segundo. Configurar-se-á conflito de interesse com o **FUNDO**, incompatibilizando ao exercício da função, caso o **REPRESENTANTE DE COTISTAS** seja administrador, diretor, sócio ou **PARTES RELACIONADAS** das **SOCIEDADES CONCORRENTES**, sendo certo que a verificação do referido conflito de interesse pelo **ADMINISTRADOR** observará o quanto previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 45 deste **REGULAMENTO**.

Artigo 48. Compete aos **REPRESENTANTE DE COTISTAS** exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à **ASSEMBLEIA GERAL**, relativas à emissão de novas **COTAS**, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à **ASSEMBLEIA GERAL**, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de **COTAS** detida por cada um dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da **INSTRUÇÃO CVM 472**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da **ASSEMBLEIA GERAL**; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso “VI” do *caput*.

Parágrafo Segundo. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso “VI” do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Artigo 49. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem comparecer às **ASSEMBLEIAS GERAIS** e responder aos pedidos de informações formulados pelos **COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS** podem ser apresentados e lidos na **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 50. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do Artigo 33 da **INSTRUÇÃO CVM 472**, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos **COTISTAS** e transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de **REPRESENTANTES DE COTISTAS**.

Parágrafo Único. Os **REPRESENTANTES DE COTISTAS** devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XX
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES
CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 51. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada do **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 52. As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela **CVM** e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na **CVM** e aprovada pelo **ADMINISTRADOR** conforme suas políticas internas.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos **ATIVOS** em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI
DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 53. Constituirão **ENCARGOS** do **FUNDO**, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo **ADMINISTRADOR**:

- I. a **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** prevista neste **REGULAMENTO** e, se houver, a taxa de performance;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos **COTISTAS**, inclusive comunicações aos **COTISTAS** previstas no **REGULAMENTO** ou na legislação aplicável;

IV. gastos de distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na distribuição primária de **COTAS** do **FUNDO**, bem como no respectivo registro para negociação;

V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos **IMÓVEIS ALVO** e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da **RESOLUÇÃO CVM 472**;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de **ASSEMBLEIA GERAL**, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** na constituição e registro do **FUNDO** perante **CVM**;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de **IMÓVEIS ALVO** integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o **FUNDO** seja **COTISTA**, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos **REPRESENTANTES DE COTISTAS**, nos termos do Artigo 25 da **INSTRUÇÃO CVM 472**.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como **ENCARGOS** do **FUNDO** devem correr por conta do **ADMINISTRADOR**.

Parágrafo Segundo. O **FUNDO** deverá ressarcir o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** caso estes realizem o pagamento de algum dos **ENCARGOS** do **FUNDO**, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. O **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de **COTAS**.

CAPÍTULO XXII DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 54. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer **COTISTA**, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo 54, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o **COTISTA** pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- I. o **FUNDO** possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) **COTISTAS**;
- II. o **COTISTA** pessoa natural, individualmente, não possua participação em **COTAS** do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de **COTAS** emitidas do **FUNDO**, ou não seja detentor de **COTAS** que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período; e
- III. as **COTAS** do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir **COTAS** deste **FUNDO** no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido Parágrafo.

Artigo 55. Nos termos da **LEI 8.668/93**, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do **FUNDO** em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do **FUNDO** sofra alterações, o **ADMINISTRADOR** comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no Parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **ADMINISTRADOR**, no sentido de manter o **FUNDO** com as características previstas nos incisos “I” e “II” do Parágrafo Primeiro do Artigo 54 acima; já quanto ao inciso “III”, o **ADMINISTRADOR** manterá as **COTAS** registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. 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, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do **FUNDO**, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os **COTISTAS** informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIII DO FORO

Artigo 56. Fica eleito o foro da comarca da cidade de São Paulo/SP com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste **REGULAMENTO**.

São Paulo, 17 de julho de 2023.

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

DocuSigned by:
Jonatas Victor Marques Cavalcante
Assinado por: JONATAS VICTOR MARQUES CAVALCANTE:42527222846
CPF: 42527222846
Papel: Padrão
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2023 15:29:46 BRT

0CC0D03374B45C1B09C9FD0D49CE2E8
Jonatas Victor Marques Cavalcante

Procurador

DocuSigned by:
Leonardo Sperle
Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE:10050775708
CPF: 10050775708
Papel: Padrão
Data/Hora da Assinatura: 21/08/2023 15:44:31 BRT

9520544FEEB14D85B71A047AD9A8BBDE
Leonardo Sperle

Advogado

AJ MALLS



ANEXO II

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE – AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela CAPITANIA CAPITAL S/A (“Gestora”), gestora do **AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ: 51.472.985/0001-99 (“FII”). Para realização deste estudo, foram utilizados dados históricos, dados atuais de mercado, expectativas futuras de taxa de juros e inflação e a expectativa de retorno dos ativos que compõe a carteira do Fundo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Capitânia não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto.

As conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento e a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos que possam afetar a rentabilidade dos cenários apresentados.

O objetivo do presente estudo é explanar os critérios de aquisição adotados pela Gestora na alocação dos recursos disponíveis em caixa no FII, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito da emissão do FII.

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

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

As análises contidas neste Estudo de Viabilidade irão contemplar a análise das distribuições de rendimento esperadas para os cotistas.

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.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O presente Estudo de Viabilidade reflete a visão da Capitânia à época do estudo (data-base a ser considerada 17 de agosto de 2023). Tais informações não devem ser interpretadas como rentabilidade garantida ou rentabilidade-alvo.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda através da aplicação dos recursos nos ativos alvo definidos no regulamento do Fundo (“Ativos Alvo”).

O primeiro fundo de investimento imobiliário de rede de shopping centers do Brasil, que conta com um empreendedor dominante no estado de Santa Catarina, com 71% de Market Share.

2. Sobre a Gestora

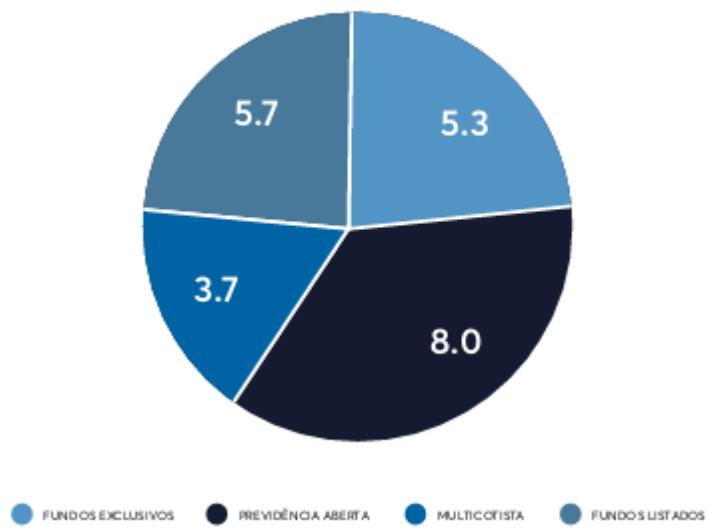


Fonte: Capitânia Investimentos, Quantum (data base de junho/2023) e Relatórios da Moody's de setembro/22.

A Capitânia Capital S/A é a gestora do segmento de crédito, imobiliário e infraestrutura do Conglomerado Capitânia Investimentos, empresa focada em serviços de gestão de investimentos e de assessoria financeira, fundada em junho de 2003. No final de maio de 2023, o conglomerado tinha o Patrimônio Líquido de R\$ 24,8 bilhões sob gestão (Capitânia e Ranking Anbima de Gestão).

A maior parte desses recursos sob gestão está dividido em fundos exclusivos e de previdência aberta, abaixo a quebra da composição dos ativos sob gestão da Capitânia em junho de 2023:

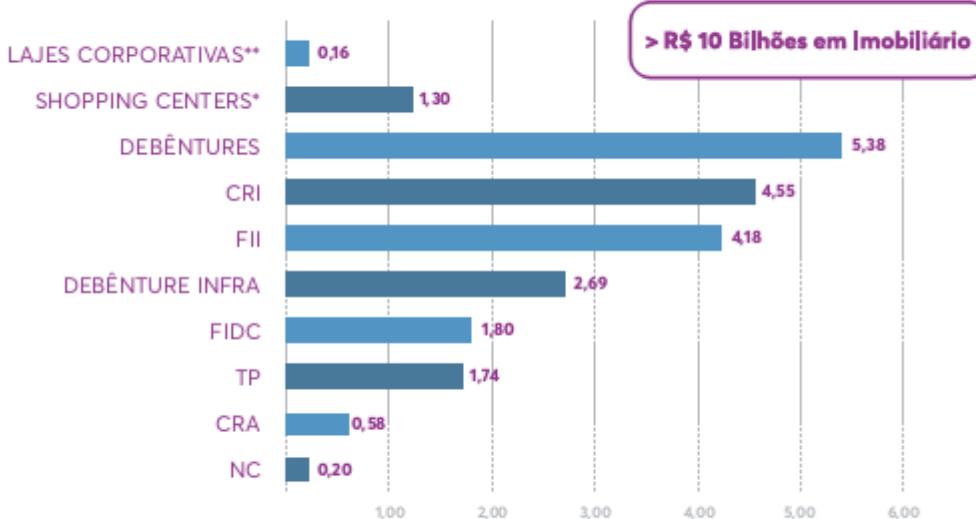
AUM - Quebra do Passivo (R\$ bilhões)



Fonte: Capitânia Investimentos

Os ativos estão investidos em Debêntures, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Caixa, Fundo de investimentos Imobiliários (FII), Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e em imóveis através de Fundo de Investimentos Imobiliários (FII), conforme descrito abaixo:

AUM - Quebra do Ativo (R\$ bilhões)



** CD/PPI (Participações nos ativos: Faria Lima Plaza, Módulo de Rebuscas, Box 296, Tower e Spot Leblon).

* CP SHRI (Participações nos Shoppings e Outlets: Cidade Jardim, Catarina Fashion, Outlet e Iguatemi Fortaleza); GSPTII (Participações nos Shoppings e Outlets: Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Barueri e Unimart Campinas).

Fonte: Capitânia Investimentos

No segmento imobiliário, o volume já supera R\$ 10 bilhões. A Capitânia tem buscado o desenvolvimento da estratégia de fundos de tijolo na área de imobiliário, sendo que dentro dessa nova vertente de fundos, o segmento de shoppings já possui destaque. Atualmente a casa já conta com mais de R\$ 1,3 bilhões em fundos de tijolo no segmento de shoppings centers. Esse patrimônio está distribuído em 2 fundos, sendo esses o General Shoppings e Outlets do Brasil FII, que possui participação em 9 ativos (Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Barueri e Unimart Campinas) e também o Shoppings AAA Fundo de Investimento Imobiliário, que possui participação em 3 ativos (Iguatemi Bosque Fortaleza, Catarina Fashion Outlet e Shopping Cidade Jardim).

Carteira do General Shoppings e Outlets do Brasil FII:

Ativos	ABL Total (m²)	ABL Propria (m²)	Participação (%)
Outlet Premium São Paulo	24,882	12,317	49.5%
Outlet Premium Grande São Paulo	16,601	8,134	49.0%
Outlet Premium Brasília	17,360	8,680	50.0%
Outlet Premium Rio de Janeiro	20,906	10,453	50.0%
Outlet Premium Salvador	15,913	8,116	51.0%
Parque Shopping Barueri	36,300	17,424	48.0%
Shopping Bonsucesso	27,852	17,408	62.5%
Unimart Shopping Campinas	15,878	15,084	95.0%
Parque Shopping Sulacap	29,022	27,281	94.0%
Total	204,714	124,896	

Fonte: Capitânia Investimentos

Carteira do Shoppings AAA Fundo de Investimento Imobiliário:

Ativos ¹	ABL Total (m ²)	ABL Própria (m ²)	Participação (%)
Catarina Fashion Outlet	29,409	2,941	10.0%
Iguatemi Bosque Fortaleza	90,165	8,115	9.0%
Cidade Jardim	47,080	2,853	6.1%
Portfólio	166,654	13,909	8.5%

Fonte: Capitânia Investimentos

A gestora conta atualmente com 33 profissionais com 9 anos de tempo médio de casa.



Equipe



COORDENAÇÃO	GESTÃO DE CRÉDITO PRIVADO	GESTÃO DE IMOBILIÁRIO	RELACIONAMENTO COM INVESTIDORES	RISCO & COMPLIANCE	ADMINISTRATIVO & TECNOLOGIA
Ricardo Quintero*	Arturo Profili* Christopher Smith, CFA Andréia Golspan Monik Dourado Leonardo Salles Rogério Lino, CFA Carlos Fernandes Ariel Halaban	Caio Conca* Fábio Góes Gustavo Moura Pedro Lobo Alexandre Alfer Adriano Ribeiro Vitor Pacheco	Carlos Simonetti* Flavia Krauspenhar* Camila Lupino Lucieli Andrade Matheus Cavalcanti Gustavo Castillo	César Lauro da Costa* Rafael Piccinini Arthur Castro Jorge Machado Cleiton Rocha Rafael Souza	5 PROFISSIONAIS

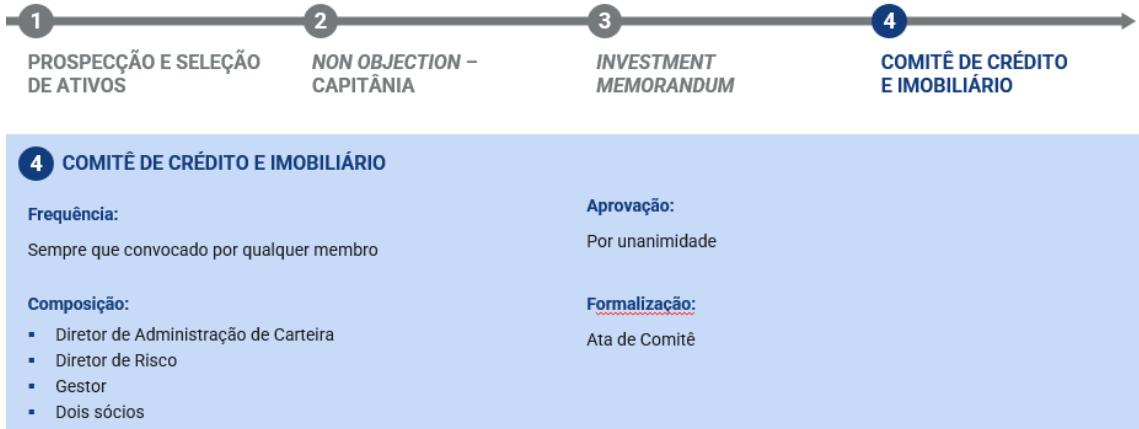
Nota (*) Membros votantes dos Comitês de Crédito e Imobiliário.

FONTE: Gestora

Fonte: Capitânia Investimentos

O processo de investimento da gestora é minucioso, seguindo as seguintes etapas:

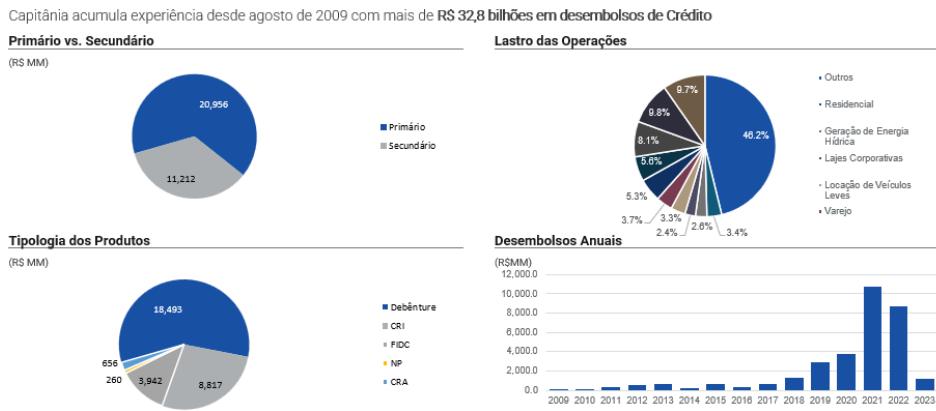
Passo a Passo da Aprovação de Novas Transações



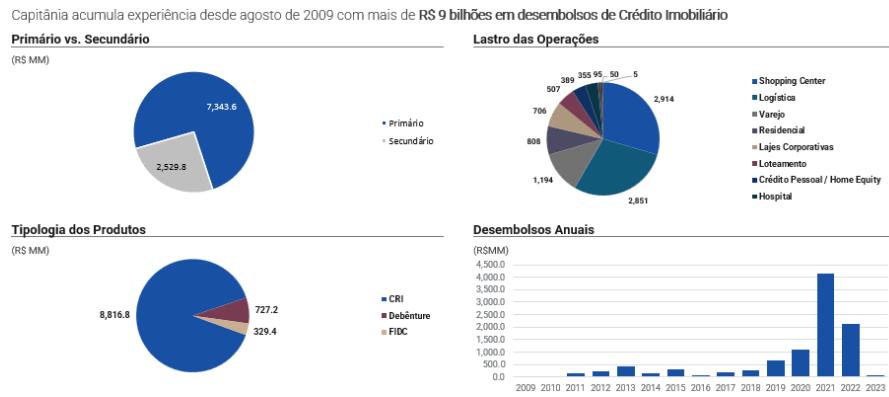
Fonte: Capitânia

A ampla experiência da gestora pode ser observada pelo nível de desembolsos e resultados obtidos ao longo dos anos:

Capitânia já desembolsou mais de R\$ 32 bilhões em operações de crédito. Dentro do segmento de Shoppings Centers a Gestora já transacionou cerca de R\$ 4.45 bilhões no setor (R\$ 3.2 bilhões em dívida e R\$ 1.3 bilhão em FIIs do setor).



Fonte: Capitânia Investimentos



A Capitânia já investiu mais de 10 (dez) bilhões de reais no segmento imobiliário, sendo aproximadamente 4 (quatro) bilhões só no segmento de *shopping centers*.

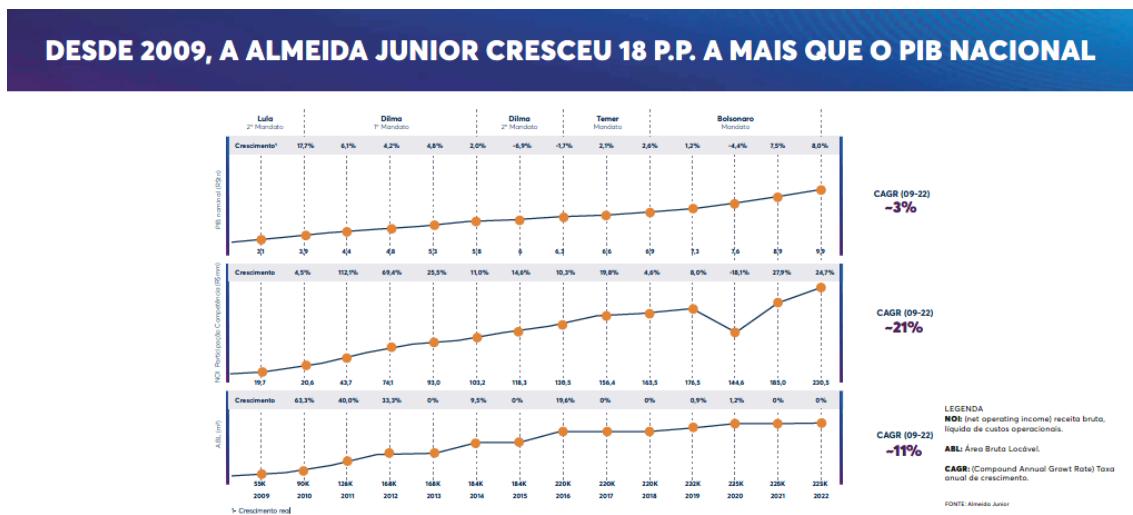
Fonte: Capitânia Investimentos

3. Sobre a Almeida Junior

A Almeida Junior é proprietária dos Shoppings Centers alvo de aquisição do fundo, assim como administradora desses mesmos shoppings. A Companhia foi fundada na cidade de Blumenau (SC) e possuí mais de 43 anos de história, tendo iniciado sua trajetória em 1980. Os pilares da companhia giram em torno da transformação das regiões onde tem os seus ativos inseridos, tanto do ponto de vista econômico como social, a criação de valor a longo prazo e a estratégia de desenvolvimento voltada para o consumidor. A identidade visual dos ativos é forte, de maneira que o consumidor saiba quando estiver pisando num Shopping Center da Almeida Junior. A eficiência na execução de seus objetivos traz um histórico consistente, tendo a Almeida Junior ao longo do tempo apresentado amplo crescimento na ABL de seu portfólio de ativos:



Fonte: Capitânia e Almeida Junior



Forte identidade visual

Avaliações altamente positivas por parte dos consumidores

Avaliada independentemente via:

4,7 / 5
Nota de RRI¹ consolidada

+94%
Avaliações positivas

1. RRI - Review Rating Index - Indicador de reputação digital.

FONTE: Almeida Junior | Harro, 2023.



Almeida Junior Shopping Centers

Fundada sob a convicção de:

- Transformar positivamente as regiões, através de desenvolvimento social e econômico.
- Criar valor a longo prazo.
- Mentalidade proativa e de dono do negócio está na nossa cultura.
- Estratégia orientada para o consumidor e um crescimento contínuo.

SÓURO: Almeida Junior



Localização

Localizada numa das regiões mais ricas do Brasil, com um market share de 71%.



Execução

Eficientes métricas operacionais.



Crescimento

Estratégia direcionada ao crescimento, através de expansões das shoppings.

Ranking com base no PIB.

ALMEIDA JUNIOR

Diretoria Executiva



Jaimes Almeida Junior
CEO e FUNDADOR

Heloisa Almeida
COO

Lucas Medola
CFO

Marcelo Monteiro
CAO

Camila Angeloni Almeida
DIRETORA EXECUTIVA

Rafael Fiedler
DIRETOR DE MARKETING

Rodrigo Rissato
DIRETOR COMERCIAL

Beth Rachelle
DIRETORA DE
GENTE E GESTÃO

Mirelle Cordeiro
DIRETOR DE
INCORPOERAÇÕES

Rodolfo Ferrari
DIRETOR COMERCIAL
DE MÍDIA

SÓURO: Almeida Junior

Importantes varejistas do Brasil chancelam a credibilidade e solidez da Rede de Shoppings Almeida Junior.

"Foi o que a gente sempre viu, Almeida Junior muito preocupada com seus lojistas, e certamente foi isso que fez com que ela se consolidasse e crescesse graças a essa credibilidade que ela adquiriu junto aos lojistas."
José Gallo - Chairman da Renner



"É interessante que os nossos números revelam que todas as nossas lojas do Grupo Almeida Junior têm desempenho superior às lojas correspondentes em outros grupos de shopping centers"
Sebastião Bonfim - Chairman da Centauro



"...O desempenho das nossas lojas nos shoppings Almeida Junior são bem superiores à nossa média nacional. Isso se deve ao conhecimento que ele tem da região."
Nelson Kaufman - Fundador da Vivara



A companhia atualmente detém a participação de controle em 6 Shoppings Centers, todos localizados no Estado de Santa Catarina. O estado é um dos de principal destaque no Brasil em termos de IDH e equilíbrio de renda. Os shoppings da companhia estão estrategicamente localizados nos principais eixos econômicos de Santa Catarina.

Ademais, a Almeida Junior cresceu 18 p.p. a mais que o PIB nacional - uma empresa que começou em um estado promissor, e que é destaque nacionalmente, na visão da Capitânia.

Os shoppings da companhia são empreendimentos de elevado padrão, que trazem as mais completas experiências para os consumidores.

Na nossa visão, o diferencial de investir na rede Almeida Júnior é a gestão profissional, unificada e eficiente, aplicada em todos os ativos. Fato que otimiza a locação corporativa com lojistas nacionais, contratações e compras corporativas, tecnologias replicáveis, eficiência nas receitas com baixo custo de ocupação. Uma operação orgânica que através da central de serviços compartilhados gera eficiência operacional e demonstra o DNA da AJ na visão da Capitânia.

Indicadores Chave de Santa Catarina:



Fonte: BBC News Brasil 2023, G1 2023, Geofusion 2023, IBGE 2021, Seplan 2023, Agência Brasil 2023





PRINCIPAIS DESTAQUES DA REDE DE SHOPPINGS ALMEIDA JUNIOR

Estado destaque,
Cidades destaque,
Shoppings dominantes,
Bons resultados.



Localização dos ativos Almeida Junior:

- Joinville – Garten Shopping
- PIB Per Capita – R\$ 60.890 (69% superior à média brasileira)
- Responsável por 10.7% do PIB Catarinense
- 3^a Maior economia da região sul e a 1^a do estado

Joinville

GARTEN Shopping

Responsável por 10,7% do PIB catarinense

Entre as cidades mais ricas do Brasil Referente ao PIB.

3ª maior economia da região Sul e a 1ª do estado

FONTE: Joinville SC Gov / INEC Total | O Municipal Joinville Imagens: Reprodução/Internet

- Blumenau – Norte Shopping e Neumarkt

PIB Per Capita – R\$ 49.145 (37% superior à média brasileira)

25º IDH do Brasil e 6º em Santa Catarina

3º lugar no ranking das “melhores cidades do Brasil” da revista IstoÉ

Entre os 5 maiores PIB do estado

Blumenau

NEUMARKT Shopping **NORTE Shopping**

Entre os 5 maiores PIB do estado

3º lugar no ranking das “Melhores Cidades do Brasil” da revista IstoÉ

6º IDH de Santa Catarina e 25º no Brasil

FONTE: Geodados / OnMapa, 2023 | IstoÉ / Blumenau SC Gov Imagens: Reprodução/Internet

- São José (Grande Florianópolis) – Continente Shopping

PIB Per Capita – R\$ 45.979 (28% superior à média brasileira)

4ª maior renda nacional

2ª melhor cidade para se viver no Brasil

Destino turístico número 1 do país e 7º do mundo

Grande Florianópolis



2ª melhor cidade para se viver no Brasil

Um dos principais destinos turísticos do País

A 4ª maior renda média nacional

FONTE: GiroSC.com / CityMaps 2020 | Sóller / Arquivo / Sóller / Imagens Reprodução/Internet



- Balneário Camboriú – Balneário Shopping

PIB Per Capita – R\$ 42.613 (19% superior à média brasileira)

4º maior IDH do Brasil

Renda média entre as 20 maiores do país

Destino turístico mais buscado do estado, e no top 10 nacional

Balneário Camboriú



4º maior IDH do Brasil

Renda média entre as 20 maiores do país

Destino turístico mais buscado do estado,
e no top 10 nacional

FONTE: GiroSC.com / CityMaps 2020 | NO Max | BC SC Giro Images - Reprodução/Internet



- Criciúma – Nações Shopping

Renda média 2x superior à média nacional

Maior pólo cerâmico da região sul

PIB Per Capita 13% acima da média nacional

Criciúma

NAÇÕES
Shopping

Renda média é 2x superior à média nacional

PIB Per Capita 13% acima da média nacional

O maior pólo cerâmico da Região Sul

FONTE: Gavotteri / DiMasi, 2023 | NSC | Imagens: Reprodução/Internet



Em termos do desempenho dos ativos, todos apresentam crescimento histórico do NOI, com a área de abrangência dos empreendimentos perfazendo não somente os municípios que estão localizados, mas também cidades vizinhas. Para avaliar o potencial de venda dos ativos foi contratada a Consultoria Heartman House.

O que estas cidades têm em comum?



Balneário Camboriú

Blumenau

Criciúma

Grande Florianópolis

Joinville

SHOPPINGS DOMINANTES DA ALMEIDA JUNIOR

FONTE: Almeida Junior

*Dominância com base no market share.

ATIVOS PREMIUM ESTRATEGICAMENTE LOCALIZADOS



30
Idade
+ de 240
LUCs

31k m²
ABL

1.1k
Vagas de estacionamento

16
Idade
+ de 300
LUCs

43k m²
ABL

1.3k
Vagas de estacionamento

13
Idade
+ de 260
LUCs

35k m²
ABL

1.8k
Vagas de estacionamento



11
Idade
+ de 270
LUCs

44k m²
ABL

1.9k
Vagas de estacionamento

11
Idade
+ de 260
LUCs

36k m²
ABL

1.5k
Vagas de estacionamento



7
Idade
+ de 240
LUCs

36k m²
ABL

2k
Vagas de estacionamento

FONTE: Almeida Junior

Estado de Santa Catarina

SANTA CATARINA: Estado destaque

Cidades com os melhores IDHs e uma das economias mais
pujantes do país, fazem de Santa Catarina um destaque
no Brasil, na visão da gestora.



Alto potencial comparado aos 5.570 municípios do país.



O estado de Santa Catarina
é o segundo

estado brasileiro
com mais cidades indicadas
no ranking "melhores cidades
para fazer negócios
no mercado imobiliário".

11 Cidades
estratégicas

entre as top 100
do Brasil para
investimento
imobiliário

Joinville 15°
Blumenau 16°
Criciúma 39°
São José 62°
Balneário Camboriú 89°

O estado de Santa Catarina conta com 15 milhões de turistas/ano. O estado é um seleiro de empreendedorismo, que concilia a diversidade e produtividade industrial, com qualidade de vida. Santa Catarina possui 11 das 50 melhores cidades para investir no mercado imobiliário do Brasil.

É atualmente considerado o segundo melhor estado para investimentos em ativos imobiliários no Brasil.

Fonte: Exame; atlasbrasil.com.br; nsctotal.com.br; Observatorio Fiesc;

Os grandes diferenciais dos shoppings da Almeida Junior, é que são ativos dominantes, e que encantam o público e os consumidores qualificados das principais regiões de Santa Catarina. O fato de 71% (setenta e um por cento) de market share no estado, sem dúvida nenhuma asseguram com muita sustentabilidade, o crescimento dos resultados da nossa rede, para médio e longo prazo.

Os Shoppings da rede estão localizados estrategicamente nos principais polos econômicos e vetores de crescimento do estado na visão da Gestora.

Shoppings Almeida Junior:

Garten Shopping

• 13 anos - inauguração em 2010
 • ABL Total: 35K m²
 • Ocupação atual: 96,4%
 • + de 260 LUCs
 • CAGR Vendas: 7,6%
 * 2012 - 2022

Fluxo pessoas
 média 12.447
 pessoas/dia

Fluxo carros
 média 3.600
 carros/dia
 Base junho 2023

NOI

14
 Municípios
 na área de
 abrangência

População:
 10 min: 62.007
 20 min: 322.744
 30 min: 583.263

R\$ 1,1 BI
 Potencial
 de vendas

CAGR
 7,6%

Fonte:
 Consultoria
 Heartman House
 e Almeida Junior

Fonte: IBGE 2022, Capitânia, Almeida Junior, Consultoria Heartman House

O Garten Shopping, em Joinville, um dos principais destinos de compras e lazer do Norte Catarinense. A Cidade está na 3^a (terceira) posição como maior economia da região sul e a 1^a (primeira) do estado, responsável por 10,7% do PIB catarinense.

Fonte: Abrasce



Fonte: IBGE 2022, Capitânia, Almeida Junior, Consultoria Heartman House

Neumarkt Shopping, há 30 anos fazendo história em Blumenau - a 3^a melhor cidade do Brasil e o 5^o maior PIB do estado.

Fontes: <https://www.nsctotal.com.br>



Com abrangência em 16 municípios e um alcance populacional de mais de 1 milhão de pessoas.

Fonte: IBGE 2022, Capitânia, Almeida Junior, Consultoria Heartman House



Fonte: IBGE 2022, Capitânia, Almeida Junior, Consultoria Heartman House

Continente Shopping, na Grande Florianópolis (2^a melhor cidade para se viver no Brasil, com a 4^a maior renda média nacional - destino turístico número 1º do país e 7º do mundo), o maior shopping de Santa Catarina.

Fontes: Abrasce; Exame; airbnb



Fonte: IBGE 2022, Capitânia, Almeida Junior, Consultoria Heartman House

Balneário Shopping, em Balneário Camboriú (cidade que possui o 4º maior IDH do Brasil e uma das 20 maiores rendas do país, o destino turístico mais buscado do estado no top 10 do país), um shopping reconhecido e premiado como um dos mais importantes do estado*.

* Shopping expandido com apenas 7 anos de operação. Premiado no Latin American Shopping Centers Awards, The International Council of Shopping Centers, premiado na ABRASCE - Expansão e revitalização - Transformação Balneário Shopping Incomparável (2015).

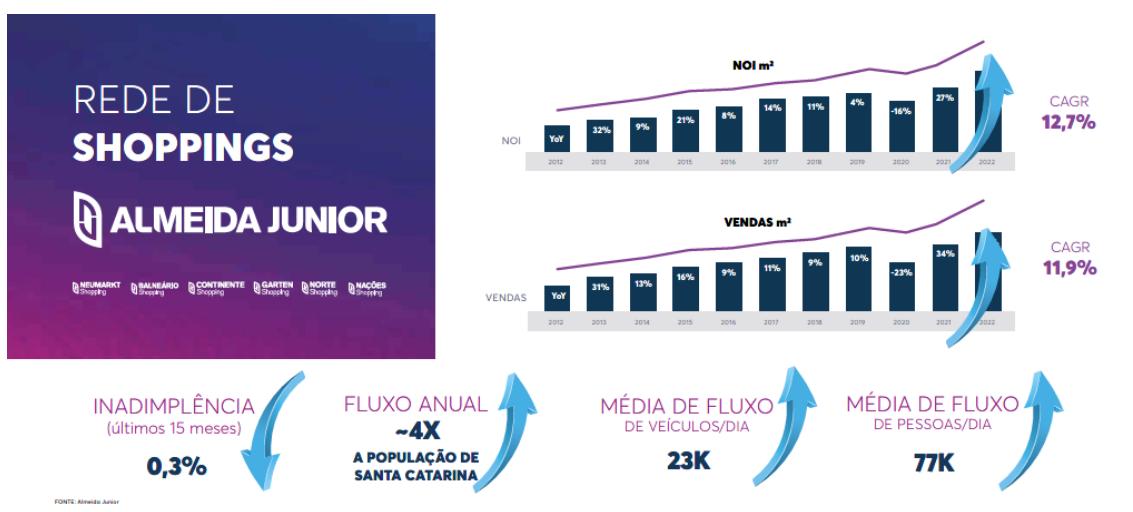
Fontes: nsctotal; [noticenter](#); [vogue](#); <https://www.bc.sc.gov.br>



Fonte: IBGE 2022, Capitânia, Almeida Junior, Consultoria Heartman House

O portfólio consolidado de shoppings da companhia corresponde a 71% do Market Share de shoppings centers no Estado de Santa Catarina, considerando os empreendimentos com ABL acima de 25.000 m² de ABL e não Outlets. O portfólio, em termos de indicadores operacionais vem apresentando crescimento ano após ano, com manutenção de índice de inadimplência baixo e aumento no fluxo de visitantes.

Indicadores da Companhia:



Fonte: Capitânia e Almeida Junior

A resiliência dos números da companhia pode ser verificada ao se comparar o seu desempenho histórico, ao longo de vários ciclos, com o próprio crescimento do Brasil nas mais diferentes políticas econômicas e ambientes macroeconômicos que foram vividos de governo em governo.

Crescimento PIB Nominal – Brasil



Fonte: Capitânia e Almeida Junior

NOI Competência – Almeida Junior



Fonte: Capitânia e Almeida Junior

Crescimento da ABL – Almeida Junior



Fonte: Capitânia e Almeida Junior

A diretoria da companhia é experiente com a direção sendo coordenada pelo CEO e Fundador James Almeida Junior:

James Almeida Junior CEO e FUNDADOR	Heloisa Almeida COO	Lucas Medola CFO	Marcelo Monteiro CAO
Camila Angeloni Almeida DIRETORA EXECUTIVA	Rafael Fiedler DIRETOR DE MARKETING	Rodrigo Rissato DIRETOR COMERCIAL	Beth Rachelle DIRETORA DE GENTE E GESTÃO
Mirelle Cordeiro DIRETOR DE INCORPORAÇÕES	Rodolfo Ferrari DIRETOR COMERCIAL DE MÍDIA		

Fonte: Capitânia e Almeida Junior

Em comparação com os principais pares do mercado de Shoppings, a Almeida Junior se posiciona na frente das empresas listadas do setor quando analisadas diversas métricas de desempenho.

RESULTADOS 1T23x1T22 vs EMPRESAS PÚBLICAS DO SETOR

	Ranking AJ 1T23	ALMEIDA JUNIOR	Player 1	Player 2	Player 3
Vendas totais	2	16,5%	16%	16,8%	15,9%
Custo de ocupação	1	9,4%	15%	13,2%	11,5%
Taxa de ocupação	2	95,4%	94,7%	92,7%	96,8%
Taxa de inadimplência	1	2,5%	3,2%	4,4%	4,6%
Participação média	1	87,0%	80,6%	66,8%	64,2%
Idade Média	1	14,0	22,1	27,7	18,8
Margem NOI	1	94,6%	89,8%	88,3%	92,2%
Margem EBITDA	1	85,4%	75,9%	78,1%	72,7%
NOI x LY	1	19,8%	17,6%	19,3%*	13,2%
EBITDA x LY	1	21,2%	21,1%	20,8%	10,8%

Fonte: Capitânia e Almeida Junior

Vendas Totais – 1T23 apresentou crescimento de 16.5% quando comparado ao 1T22, segundo melhor desempenho no crescimento das vendas trimestrais quando comparado com as empresas listadas.

Custo de Ocupação – 1T23 apresentou custo de ocupação de 9.4%, mais baixo quando comparado a todas as empresas listadas, demonstra uma maior capacidade da companhia em aumentar as suas receitas de aluguel sobre as mesmas lojas ao longo do tempo.

Custo de Ocupação – 1T23 apresentou taxa de ocupação de 95.4%, segundo melhor desempenho quando comparado as empresas listadas.

Custo de Ocupação – 1T23 apresentou taxa de inadimplência de 2.5%, nível mais baixo quando comparado as empresas listadas.

Participação Média – 1T23 a companhia apresentou participação média nos empreendimentos de 87%, maior patamar quando comparado as empresas listadas.

Idade Média – 1T23 os ativos da companhia possuíam em média 14 anos de idade, menor idade média quando comparado as empresas listadas. Shoppings mais novos apresentam uma menor necessidade de gastos com manutenção ao longo dos anos.

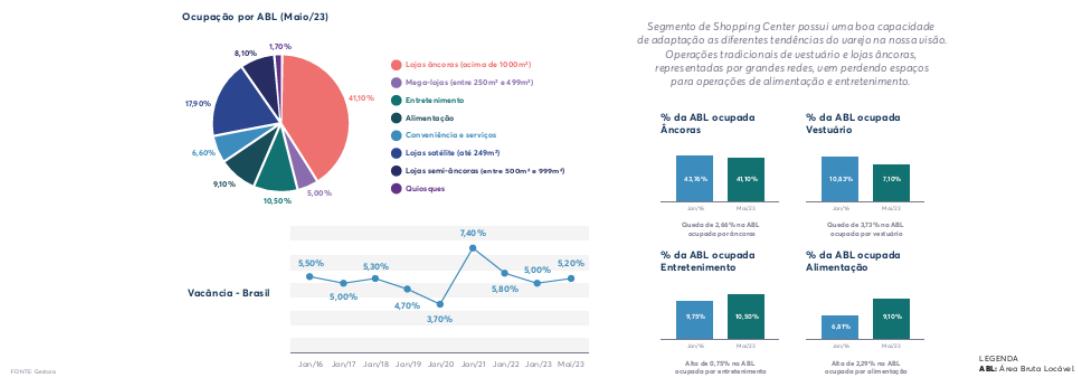
Margem NOI – 1T23 a companhia apresentou margem NOI de 94.6%, maior patamar quando comparado as empresas listadas.

Margem EBITDA – 1T23 a companhia apresentou margem NOI de 85.4%, maior patamar quando comparado as empresas listadas.

4. Mercado de Shoppings Centers

Os Shoppings Centers são equipamentos dinâmicos, se adaptando aos diferentes ciclos que o varejo passou nos últimos anos. Operações do tipo âncora, geralmente ocupada por grandes redes varejistas vem perdendo espaço, assim como as de vestuário. Por outro lado, operações de entretenimento vem ganhando espaço, assim como de alimentação.

Bons Shoppings Centers são organismos mais dinâmicos, se adaptando aos diferentes cenários econômicos e sociais ao longo do tempo, na visão da gestora.



Fonte: Capitânia Investimentos e Abrasce

Quando comparado aos demais segmentos de renda comercial, o de shopping center em uma janela de 10 anos teve desempenho superior aos outros no que diz respeito ao resultado por metro quadrado. O mercado de lajes corporativas foi o que mais sofreu, com os preços não tendo se recuperado desde a pandemia, muito em razão de uma mudança nas próprias condições de trabalho e papel do escritório. Do ponto de vista de logística, durante muito tempo o segmento trabalhou sem grandes variações no preço pedido dos galpões, a pandemia acelerou uma transformação no modo de consumo, tendo os ativos começado a ter acréscimos no preço pedido mais recentemente, porém ainda distante do crescimento que o segmento de shoppings centers teve nos últimos 10 anos.



Fonte: Capitânia Investimentos, Releases Trimestrais companhias listadas (Aliansce Sonae, BR Malls, Multiplan), Siila Brasil.

O Fundo conta com uma rede de shopping centers com crescimento constante e sustentável, com resultados positivos nas principais métricas do setor.

5. Mercado de FIIs

O mercado de Fundo de Investimentos Imobiliários (FIIs) cresceram muito ao longo dos últimos anos e se consolidaram como uma nova classe de ativo para o mercado financeiro brasileiro:

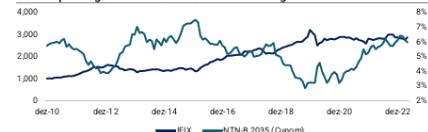
PANORAMA SETORIAL

Desde sua criação, o Ifix (índice de FIIs) apresenta retorno de 199,1% vs. 58,8% do Ibovespa, além de uma volatilidade inferior: 6% vs. 23%, respectivamente. Adicionalmente, apresenta hoje um dos maiores prêmios com relação aos títulos públicos indexados a inflação.

IFIX foi Mais Rentável e Menos Volátil vs o IBOV



Correlação Negativa com os Juros Reais de Longo Prazo



Spread vs. NTN-Bs Está Acima da Média Histórica



DY do IFIX Consistentemente Superior ao Juro Real

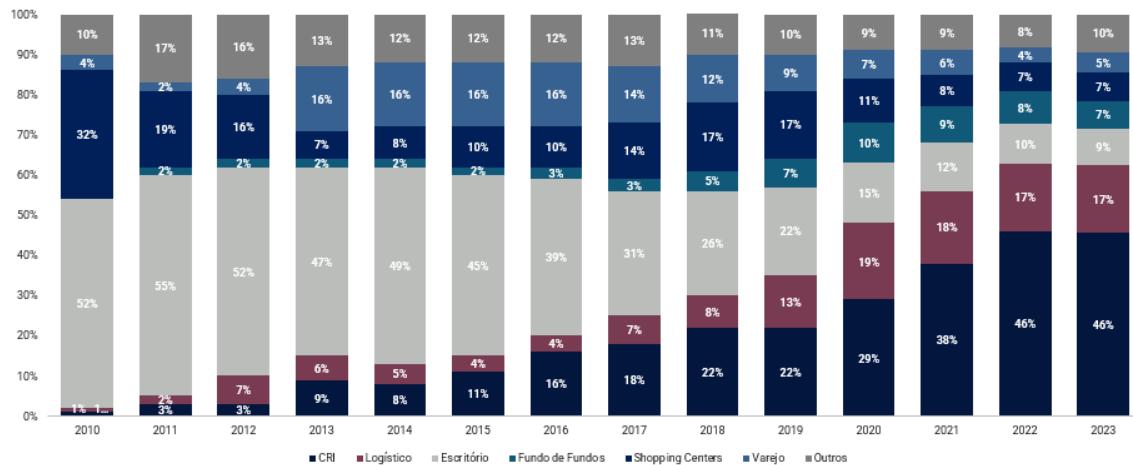


Fonte: Capitânia, B3 e Quantum Axis, data base abr/2023.

CONFIDENCIAL 11

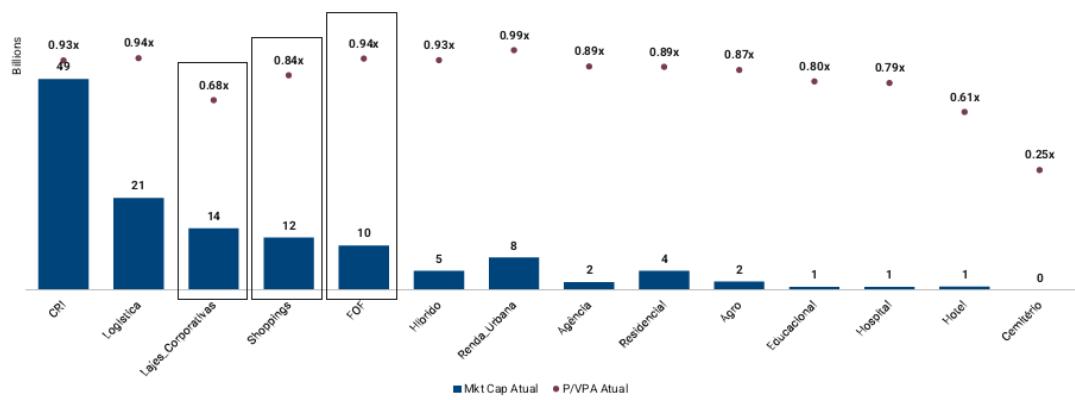
Fonte: Capitânia Investimentos, B3 e Quantum Axis, data base abr/2023.

Atualmente o IFIX é composto majoritariamente por fundos de dívidas imobiliária (CRI's).



Fonte: Capitânia Investimentos e Quantum Axis, data base fev/2023.

Os FIIs listados estão sendo negociados com desconto com relação ao valor patrimonial dos ativos, com oportunidades nos fundos de tijolo e FoFs.



Fonte: B3, Econômica e Capitânia

CONFIDENCIAL 13

Fonte: B3, Econômica e Capitânia Investimentos

6. Expectativa de retorno no fundo

Na data de confecção deste estudo estamos trabalhando na aquisição de 6 ativos da Almeida Junior perfazendo um volume total da oferta de até R\$ 625 milhões. O fundo possui como objetivo adquirir participações em todos os

Shoppings Centers administrados pela Almeida Junior, para usar da escala comercial e regional que a companhia possui.

Estratégia do Fundo:



AJ MALLS - Estratégia

- Investir em Shoppings Centers desenvolvidos e administrados pela Almeida Junior.
- Usar da dominância do Portfólio e da gestão corporativa da sua rede.
- Empreendedora/Administradora com 71% de market share a nível estadual.



- Histórico de crescimento acima da média do setor, que, na visão da gestora, traz os investidores resultados positivos.
- Aproveitar o alinhamento entre gestor e companhia para buscar oportunidades nos ativos alvo da oferta e no mercado.

Fonte: Capitânia Investimentos e Almeida Junior

O pipeline indicativo do Fundo é atualmente composto por diferentes participações em todos os ativos da companhia, com o preço de aquisição gerando um cap rate consolidado de 9.18%:



PREÇO DE AQUISIÇÃO

Valor Total de Aquisição - R\$ 567 Milhões

Cap Rate Consolidado - 9.18%

Ativo	Preço de aquisição:	Participação:	ABL Própria:
NEUMARKT Shopping	R\$ 65.213.653	12%	3.700m ²
BALNEÁRIO Shopping	R\$ 15.081.324	1%	430m ²
GARTEN Shopping	R\$ 35.432.604	6,5%	2.275m ²
CONTINENTE Shopping	R\$ 223.165.428	30%	13.200m ²
NORTE Shopping	R\$ 141.689.522	36%	12.960m ²
NACÕES Shopping	R\$ 86.426.005	34,5%	12.420m ²

FONTE: Gestora | Almeida Junior

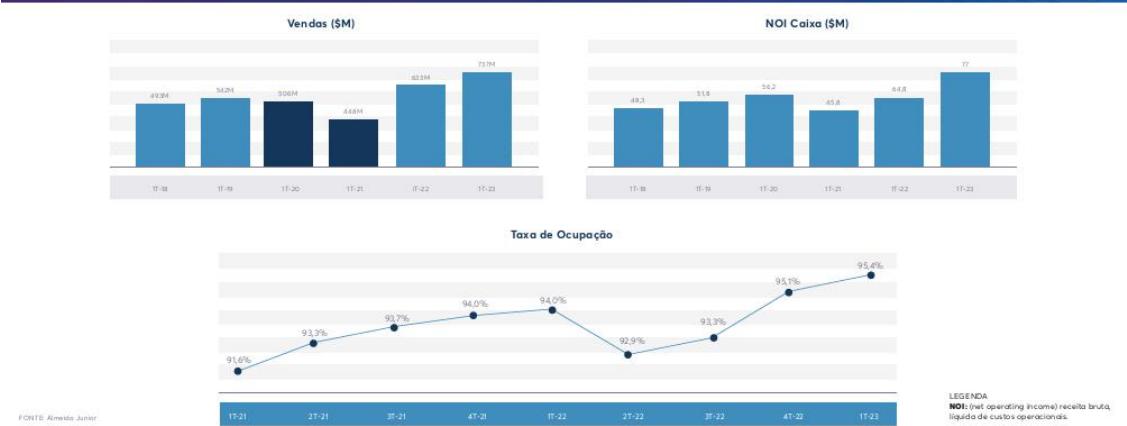
Cap Rate Consolidado calculado com base no NOI do portfólio estimado para os próximos 12 meses

Fonte: Capitânia Investimentos e Almeida Junior

Em termos dos principais indicadores, em linha com o desempenho histórico da companhia, temos visto maiores eficiências operacionais e financeiras a nível do portfólio do Fundo.

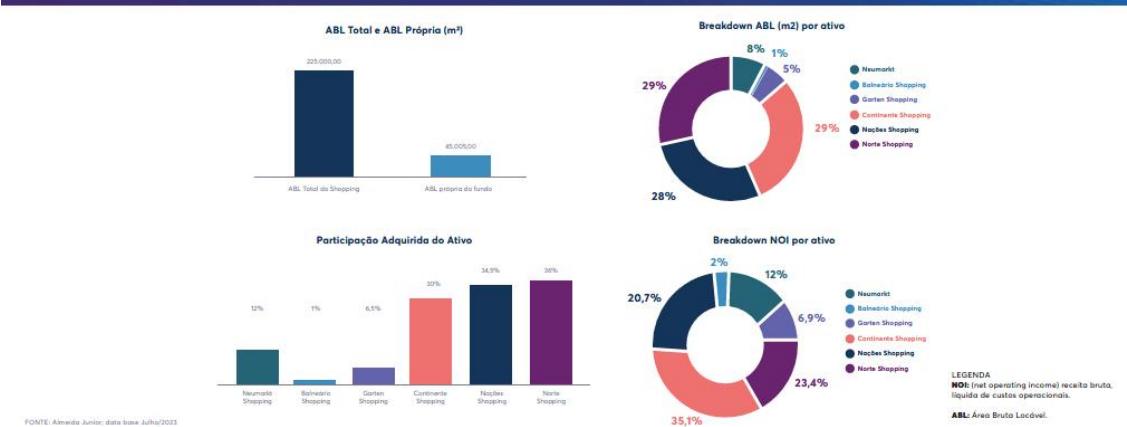
Indicadores do Portfólio Consolidado:

PRINCIPAIS KPI - LTM



Fonte: Capitânia Investimentos e Almeida Junior

PORTFÓLIO ALVO FUNDO



NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

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

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas no quadro do *pipeline* acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

O presente estudo estimou os rendimentos futuros, custos e prováveis distribuição de rendimento para os próximos 5 anos (60 meses). Como premissa foi assumido que as amortizações recebidas foram reinvestidas em ativos com as mesmas características de indexador e taxa.

Usamos como premissas econômicas para a projeção do CDI e do IPCA a curva de Juros prefixada brasileira obtida do site da B3 (Bolsa, Brasil & Balcão) do dia 30/junho/2023 (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/).

Em relação as receitas, foram considerados os seguintes itens: dividendo dos shoppings, receita com aplicações financeiras e ganho de capital em CRI e em FII.

Em relação aos custos, foram considerados os seguintes itens: custos operacionais dos shoppings (vacância financeira, taxa de administração) taxa de administração e custódia (do Fundo), despesas de auditoria, taxa B3, taxa ANBIMA, taxa CVM e custo de auditoria.

Como resultado do estudo foi possível se estabelecer a seguinte projeção:



[CITE: Gestao | Almeida, J. ninc database, 16/01/2021]

Fonte: Capitânia Investimentos e Almeida Junior

22 de agosto de 2023.

DocuSigned by:

Margareth de Negraes Brisolla
Assinado por: MARGARETH DE NEGRAES BRISOLLA:57064652820
CPF: 57064652820
Data/Hora da Assinatura: 8/22/2023 | 6:26:16 AM CDT

Nome: Margareth de Negraes Brisolla

CPF: 57064652820

Assinatura:

DocuSigned by:

Rafael Piccinini da Silva
Assinado por: RAFAEL PICCININI DA SILVA:04831847992
CPF: 04831847992
Data/Hora da Assinatura: 8/22/2023 | 6:22:50 AM CDT

Nome: Rafael Piccinini da Silva

CPF: 048.318.479-92

Assinatura:

Certificate Of Completion

Envelope Id: 57864F4F074640FE9DD25138686E6FDC

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Anexo K - Estudo de Viabilidade rev.TCMB.docx

Source Envelope:

Document Pages: 23

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 4

Initials: 0

Anna Carolina Rico de Lima

AutoNav: Enabled

Enveloped Stamping: Disabled

Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)

201 Bishopsgate

London, . EC2M3AF

ARico@mayerbrown.com

IP Address: 134.238.232.59

Record Tracking

Status: Original

Holder: Anna Carolina Rico de Lima

Location: DocuSign

8/22/2023 6:15:04 AM

ARico@mayerbrown.com

Signer Events**Signature****Timestamp**

Margareth de Negraes Brisolla

DocuSigned by:

 Margareth de Negraes Brisolla
 A5BFD2BB2BC24DB...

Sent: 8/22/2023 6:16:07 AM

mbrisolla@capitaniainvestimentos.com.br

Viewed: 8/22/2023 6:20:23 AM

Security Level: Email, Account Authentication
(None), Digital Certificate

Signed: 8/22/2023 6:26:20 AM

Signature Provider Details:

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 187.75.34.161

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 8/22/2023 6:20:23 AM

ID: 8aff94f4-b7a9-462a-a791-383b3540e80c

DocuSigned by:

 Rafael Piccinini da Silva
 DF6F9D3C21214CD...

Sent: 8/22/2023 6:16:08 AM

Rafael Piccinini da Silva

Viewed: 8/22/2023 6:22:06 AM

rafael.piccinini@capitaniainvestimentos.com.br

Signed: 8/22/2023 6:22:54 AM

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP Smart Card

Signature Issuer: AC Certisign RFB G5

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 8/22/2023 6:22:06 AM

ID: 6d523491-681e-426c-a91d-76fbbf976355

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 187.75.34.161

In Person Signer Events**Signature****Timestamp****Editor Delivery Events****Status****Timestamp****Agent Delivery Events****Status****Timestamp****Intermediary Delivery Events****Status****Timestamp****Certified Delivery Events****Status****Timestamp****Carbon Copy Events****Status****Timestamp****Witness Events****Signature****Timestamp****Notary Events****Signature****Timestamp****Envelope Summary Events****Status****Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

8/22/2023 6:16:08 AM

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Certified Delivered	Security Checked	8/22/2023 6:22:06 AM
Signing Complete	Security Checked	8/22/2023 6:22:54 AM
Completed	Security Checked	8/22/2023 6:26:22 AM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

SCHEDULE 1

ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AJ MALLS



ANEXO III

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	CAPITÂNIA MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO		
Data de Funcionamento:	17/07/2023	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRAJFICTF001	Quantidade de cotas emitidas:	50.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	Telefones:	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	06/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CAPITÂNIA CAPITAL S.A.,	41.793.345/0001-27	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Nº 1485, 3º ANDAR, CONJUNTO 31, JARDIM PAULISTANO, SÃO PAULO/SP	(11) 4780-0630
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, nº 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(21) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços ¹ :	Não possui informação apresentada.		
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	N/A			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	N/A			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	N/A			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	N/A			

5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:					
Ver anexo no final do documento. Anexos						
6. Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII						
Relação de ativos imobiliários		Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)			
Não possui informação apresentada.						
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação					
N/A						
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes					
Não possui informação apresentada.						
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes					
Não possui informação apresentada.						
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:					
N/A						
10.	Assembleia Geral					
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:					
AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br						
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.					
Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br						
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.					
Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.						
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
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, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.						
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
O FUNDO pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração das COTAS e gestão da carteira do FUNDO nos termos deste REGULAMENTO e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA em janeiro de cada ano.						
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:			
0,00		0,00%	0,00%			
12.	Governança					
12.1	Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.						
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
Nome:		Lizandro Sommer Arnoni	Idade:			
			48			
Profissão:		Administrador	CPF:			
			279.902.288-07			
E-mail:		Jurídico.regulatorio@xpi.com.br	Formação acadêmica:			
			Administração de Empresas			
Quantidade de cotas detidas do FII:		0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:			
			0,00			
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		0,00	Data de início na função:			
29/09/2021						
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos						
Nome da Empresa		Período	Cargo e funções inerentes ao cargo			
XP Investimentos CCTVM S.A.		desde setembro de 2021	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram			
			Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária			

BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal		Não			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não			
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
O Fundo não possui política de negociação de cotas.					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor https://capitaniainvestimentos.com.br/governanca/ .					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
N/A.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
O fundo não possui previsão de chamada de capital.					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



AJ MALLS



PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

AJ MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.