PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

VIRGO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA

CNPJ/MF nº 49.998.522/0001-13

Administrado Pela

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46,
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º Andar, Torre A - Itaim Bibi, São Paulo - SP

e gerido pela

TRUSTEE DTVM

CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46,
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º Andar, Torre A - Itaim Bibi, São Paulo - SP

ANBIMA — Prospecto de acordo com Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

Perfazendo o montante total da Oferta de

R$ 20.000.000,00

(vinte milhões de reais)

Registro CVM nº CVM/SRE/526/2023 Data: 22/03/2023
Tipo ANBIMA: FIP (Fundo de Investimento em Participações)

O **VIRGO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA** (**"Fundo"**) está realizando uma emissão de 2.000 (dois mil milhões) de cotas (**"Cotas"**), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R$ 1.000,00 (mil reais) cada Cota (**"Preço de Subscrição"**), totalizando, inicialmente, R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) (**"Montante Inicial da Oferta"** e **"Oferta"**, respectivamente), que poderia ter sido, mas não foi acrescido das Cotas do Lote Suplementar e/ou das Cotas Adicionais, conforme abaixo definidas, sendo que foram alocadas 20.000 (vinte e dois mil) Cotas, correspondente ao total de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ("Montante Total da Oferta").

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") o Montante Inicial da Oferta poderia ter sido, mas não foi acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), correspondente a 3.000,00 (três mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas (**"Cotas do Lote Suplementar"**), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta (conforme definidas abaixo) e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderia ter sido, mas não foi acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), correspondente a 4.000,00 (quarenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas (**"Cotas Adicionais"**), a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta.

A manutenção da Oferta estava condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000 (um mil) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (**"Montante Mínimo da Oferta"**). Uma vez que foi atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. **Para mais informações acerca da Distribuição Parcial ver item 6.8 "*Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada*" da seção 6 na página 76 deste Prospecto.**

A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º Andar, Torre A - Itaim Bibi, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46 ("Coordenador Líder") será responsável por coordenar a Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

Houve Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, observado o montante mínimo por Investidor, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais que poderiam ter sido, mas não foram emitidas. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas participaram do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas não foram cancelados.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR **DE 27 DE NOVEMBRO DE 2017 (CONFORME INDICADO NO AVISO AO MERCADO), PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO.**

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "9.FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "*PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA*" NA PÁGINA 120 DESTE PROSPECTO.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/526/2023, em 22 de março de 2023. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento" vigente a partir de 1º de julho de 2016 (**"Código ANBIMA de Fundos"**).

A administração do Fundo é realizada pelo **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º Andar, Torre A - Itaim Bibi, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente credenciada CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 (**"Administrador"**).

A gestão do Fundo é realizada pela **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º Andar, Torre A - Itaim Bibi, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012 (**"Gestor"**), conforme previsto no Regulamento.

O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição*", celebrado em 20 de março de 2023 pelo Administrador, que **(i)** aprovou o inteiro teor de seu regulamento (**"Regulamento"**); e **(ii)** aprovou a Oferta, conforme alterado, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição*", celebrado em 20 de março de 2023.

As Cotas da Oferta serão **(i)** Mercado de Balcão Organizado.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio do investimento em ações, debêntures, bônus de subscrição ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão das Companhias Alvo, observada a política de investimento constante do Capítulo IV abaixo e a Instrução CVM nº 578. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM 5.2 "OBJETIVO DO FUNDO" DA SEÇÃO 5, NA PÁGINA 32 DESTE PROSPECTO.**

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "9.FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 114 A 143 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVA COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NOS ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA CVM, DA B3, DO COORDENADOR LÍDER E DO ADMINISTRADOR, INDICADOS NA SEÇÃO "INFORMAÇÕES RELEVANTES", NA PÁGINA 155 DESTE PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À CVM NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA", NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. Os investidores devem ler a seção "9.Fatores de Risco" na página 114 deste Prospecto, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As informações contidas neste Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do Prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

O registro da Oferta não implica, por parte da CVM e/ou pela ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do seu Administrador, do Gestor, dos demais prestadores de serviços do Fundo, de seu objetivo e de sua política de investimentos, dos ativos que compõem seu objeto ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo na presente data, vide item "5.18 Regras de Tributação" na seção 5 deste Prospecto.

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

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

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

COORDENADOR LÍDER

TRUSTEE DTVM

GESTOR

TRUSTEE DTVM

ADMINISTRADOR

TRUSTEE DTVM

A data deste Prospecto é 22 de março de 2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 5

2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 18

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA 20

3.1. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES 20

4. RESUMO DA OFERTA 22

4.1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 22

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 32

5.1. BASE LEGAL 32
5.2. OBJETIVO DO FUNDO 32
5.3. FORMA DE CONSTITUIÇÃO E FUNCIONAMENTO 32
5.4. PRAZO DE DURAÇÃO 32
5.5. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA 33
5.6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO 33
5.7. COTAS 35
5.8. ADMINISTRADOR E O GESTOR 38
5.8.1. *OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR* 38
5.8.2. *OBRIGAÇÕES DO GESTOR* 42
5.8.3. *VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E GESTOR* 44
5.8.4. *SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR* 46
5.9. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA 48
5.10. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 51
5.11. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 52
5.12. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO FUNDO 59
5.13. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 60
5.14. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO 62
5.15. ATOS E FATOS RELEVANTES 65
5.16. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 66
5.17. ALTERAÇÃO DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 68
5.18. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 69
5.19. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO DO FUNDO 69

6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 73

6.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS 73
6.2. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS 74
6.3. CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO 74
6.4. DIREITO AOS RENDIMENTOS DAS COTAS 75
6.5. REGISTRO PARA COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO 75
6.6. PESSOAS VINCULADAS 75
6.7. LIQUIDAÇÃO DAS COTAS 75
6.8. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA 76
6.9. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA 76
6.10. SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA 78
6.11. CONDIÇÕES DA OFERTA 78
6.12. PÚBLICO ALVO 78
6.13. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO 79
6.14. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NA B3 79
6.15. CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA 80
6.16. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 81
6.16.4. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO 82
6.16.5. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO 88
6.16.6. CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (EM R$) 89
6.17. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO 89
6.17.1. *IMPOSTO DE RENDA – CARTEIRA DO FUNDO DE INVESTIMENTO 89*
6.17.2. *TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO 90*
6.17.3. *IMPOSTO DE RENDA – COTISTAS DO FUNDO 90*
6.17.4. *IOF/TÍTULOS 92*
6.17.5. *IOF/TÍTULOS – COTISTA DO FUNDO 92*
6.17.6. *IMPOSTO DE RENDA – COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE 93*
6.17.7. *TRIBUTAÇÃO DO IOF/CÂMBIO – COTISTA INVESTIDOR NÃO RESIDENTE 94*

7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA OS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO 95

7.1. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 95
7.2. PROCESSO DE INVESTIMENTO NOS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO 96

8. VISÃO GERAL DO MERCADO DE SHOPPING CENTER 103

9. FATORES DE RISCO 114

9.1. *RISCOS REFERENTES AO AMBIENTE MACROECONÔMICO* 114
9.2. *RISCOS REFERENTES À PRIMEIRA EMISSÃO* 119
9.3. *RISCOS REFERENTES AO FUNDO* 120
9.4. *RISCOS REFERENTES AO SETOR DE ATUAÇÃO DO FUNDO* 136
9.5. *RISCOS REFERENTES À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO* 142
10. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER .. 144

10.1.1. Breve Histórico do Administrador 144
10.1.2. Breve Histórico do Gestor 144
10.1.3. Breve histórico do Coordenador Líder 148

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA . 151

11.1. Relacionamento entre as Partes 151
11.1.1. *Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder* 151
11.1.2. *Relacionamento entre o Administrador com o Gestor* 151
11.1.3. *Relacionamento do Administrador com o Escriturador* 152
11.1.4. *Relacionamento do Administrador com o Custodiante* 152
11.1.5. *Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente* 152
11.1.6. *Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador* 153
11.1.7. *Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante* 153
11.1.8. *Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente* 153
11.1.9. *Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor* 154

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES 155

12.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta 155
12.1.1. *Administrador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM* 155
12.1.2. *Coordenador Líder* 155
12.1.3. CVM 156
12.1.4. B3 156
12.1.5. Administrador 157
12.1.6. Coordenador Líder 157
12.1.7. CVM 158
12.1.8. B3 158

13. ANEXOS 159

ANEXO I – Instrumento de Constituição do Fundo 161
ANEXO II – Regulamento Consolidado e Vigente do Fundo 217
ANEXO III – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 273
ANEXO IV – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 277
ANEXO V – Minuta do Boletim de Subscrição e do Termo de Ciência de Risco e de Adesão ao Regulamento 281
ANEXO VI – Estudo de Viabilidade 311

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

"Administrador"	O **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 11º Andar, Torre A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46, devidamente credenciada CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 12.691, de 16 de novembro de 2012, ou quem venhaa substituí-lo;
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio informando acerca do resultado final da Oferta, o qual será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03;
"Anúncio de Início"	O anúncio informando acerca do início do Período de Colocação das Cotas no Mercado, o qual será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
"Assembleia Geral de Cotistas"	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
"Ativos Alvo da Primeira Emissão"	São os Ativos Imobiliários que serão adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta;
"Ativos Financeiros"	Significam: (i) os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (ii)

	moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima, emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; (iv) os derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) as LH; (vii) as LCI; (viii) LIG; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos;
"Ativos Imobiliários"	Significam: (i) os Imóveis; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos;

"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta, o qual será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador, da B3 e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03;
"B3"	B3 S.A. – Brasil,Bolsa,Balcão;
"BACEN"	Banco Central do Brasil;
"*Benchmark* para fins de cálculo da Taxa de Performance"	Indicador de referência utilizado para fins de cálculo da Taxa de Performance, equivalente a variação acumulada do IPCA, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano, sempre calculado *pro-rata temporis*;
"Boletim de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição das Cotas pelo Investidor;
"Central Depositária B3"	A Central Depositária, Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operação do Segmento B3, administrado pela B3;
"CEPAC"	Certificados de Potencial Adicional de Construção, regidos pela Lei 10.257, de 10 de julho de 2001;
"CNPJ/MF"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda Nacional;
"COFINS"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado

	em 04 de dezembro de 2017, pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, pelo Coordenador Líder e pelo Gestor;
"Contrato de Gestão"	Significa o "*Instrumento Particular de Administração de Carteira do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" celebrado em 04 de dezembro de 2017, pelo Fundo e pelo Gestor, com interveniência do Administrador, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
"Coordenador Líder"	A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada;
"Cotas Adicionais"	Adicionalmente, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderia ter sido, mas não foi acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), correspondente a 4.000,00 (quarenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais"), a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta.
"Cotas do Lote Suplementar"	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") o Montante Inicial da Oferta poderia ter sido, mas não foi acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), correspondente a 3.000,00 (três mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta (conforme definidas abaixo) e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique.
"Cotas"	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo;

"Cotistas"	Os titulares de Cotas do Fundo;
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
"Custodiante"	O **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.;
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão"	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
"Data de Início"	A data da primeira integralização de Cotas por qualquer Cotista, que deverá ocorrer na Data de Liquidação das Cotas;
"Data de Liquidação das Cotas" ou "Primeira Liquidação"	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo, equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Oferta, observados os procedimentos internos da B3.
"Despesas Extraordinárias"	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis;

"Dia Útil"	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou, feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (iii) aqueles sem expediente na B3;
"Escriturador"	O **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.;
"Formador de Mercado"	Significa instituição financeira que poderá ser contratada pela Emissora, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, exclusivamente às expensas do Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
"Fundo"	O **VIRGO FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento;
"Gestor"	O **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada.;
"IGP-M"	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóveis"	Significa os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis (inclusive aqueles gravados com ônus reais), relacionados a Empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de *shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, *power centers*, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros;
"Participante Especial"	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, devendo, para tanto, ser celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição e a carta convite, a ser encaminhada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais, que podem aderir ao referido convite e, neste caso, poderão ser representados pela B3 para fins de assinatura do Termo de Adesão;

"Instituições Participantes da Oferta"	Quando referido em conjunto, o Coordenador Líder e Participante Especial;
"Instrução CVM nº 400/03"	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 472/08"	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 494/11"	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 505/11"	A Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 516/11"	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada;
"Investidor(es)"	São os investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como

	investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;
"IOF/Títulos"	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;
"IPCA"	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"IRPJ"	O Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte;
"LCI"	As letras de crédito imobiliário, regidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 11.033/04"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93"	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"LH"	As letras hipotecárias, regidas pela Lei nº 7.684, de 02 de dezembro de 1988, conforme alterada;
"LIG"	As letras imobiliárias garantidas, regidas pela Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015;
"Lucros Semestrais"	Lucros a serem distribuídos pelo Administrador aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, equivalente a no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou

	balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme previsto no item 20.1 do Regulamento;
"Montante Inicial da Oferta"	R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais e as Cotas do Lote Suplementar;
"Montante Mínimo da Oferta"	Corresponde a 1.000 (um mil) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), para a manutenção da Oferta;
"Montante Total da Oferta"	Corresponde a 2.545.794 (dois milhões, quinhentas e quarenta e cinco mil, setecentas e noventa e quatro) Cotas alocadas, totalizando o montante de R$ 254.579.400,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões, quinhentos e setenta e nove mil e quatrocentos);
"Oferta" ou "Primeira Emissão"	A oferta pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo, foi, inicialmente, no montante de 20.000 (vinte mil) Cotas, totalizando R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, o tendo sido atingido o Montante Mínimo da Oferta;
"Outros Títulos e Valores Mobiliários"	Significa quaisquer outros títulos e valores mobiliários, que não os Ativos Imobiliários, permitidos ou que venham a ser permitidos de acordo com a Instrução CVM nº 472/08;
"Patrimônio Líquido"	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo;

"Pedido de Reserva"	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores durante o Período de Reserva.
"Período de Colocação"	Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro;
"Período de Reserva"	Para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 27 de novembro de 2017, inclusive, e 15 de dezembro de 2017, inclusive;
"Pessoas Ligadas"	Significa **(i)** a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;
"Pessoas Vinculadas"	Significam os ivestidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores da do Fundo, da Admnistradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais

	profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;
"PIB"	O Produto Interno Bruto;
"PIS"	O Programa de Integração Social;
"Política de Investimento"	A Política de Investimento do Fundo prevista no Regulamento e no item 4.6 deste Prospecto;
"Procedimento de Alocação"	O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, por meio do qual foi feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, observado o montante mínimo por Investidor, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, as quais poderiam ter sido, mas não foram emitidas. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas participaram do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais), observado, no entanto, que uma vez que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas não foram cancelados;

"Prospecto Definitivo" ou "Propecto"	Este "Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do FIP Virgo";
"Prospecto Preliminar"	O "Prospecto Preliminar da Oferta Pública da Primeira Emissão de Cotas do FIP Virgo";
"Regulamento"	O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição", celebrado em 20 de março de 2023 pelo Administrador, que (i) aprovou o inteiro teor de seu regulamento ("Regulamento"); e (ii) aprovou a Oferta, conforme alterado, nos termos do "Instrumento Particular de Constituição", celebrado em 20 de março de 2023.
"Representante dos Cotistas"	Significa um ou mais representantes nomeados pela Assembleia Geral para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas;
"Suplemento"	É o suplemento constante no Anexo II do Regulamento, que contém as informações básicas sobre a Oferta;

"Taxa de Administração"	A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador e ao Gestor, conforme prevista no Regulamento e na página 48 deste Prospecto;
"Taxa de Escrituração"	A remuneração devida pelo Fundo ao Escriturador, conforme prevista no Regulamento e na página 48 deste Prospecto;
"Taxa de Performance"	A remuneração devida pelo Fundo ao Gestor, conforme prevista no Regulamento e na página 48 deste Prospecto;
"Termo de Adesão"	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas; e
"Valor de Mercado"	Multiplicação (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção "Fatores de Risco" na página 114 deste Prospecto.

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

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

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;

- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;

- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável aos shopping centers;

- implementação das principais estratégias do Fundo; e

- outros fatores de risco apresentados na seção "Fatores de Risco" na página 114 deste Prospecto.

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

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho

futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 114 a 143 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

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

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

3.1. Informações Sobre as Partes

COORDENADOR LÍDER	**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo Tel.: (11) 2197-4400 E-Mail:juridicofundos@trusteedtvm.com.br Website: https://www.trusteedtvm.com.br/
ADMINISTRADOR	**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo Tel.: (11) 2197-4400 E-Mail:juridicofundos@trusteedtvm.com.br Website: https://www.trusteedtvm.com.br/
GESTOR	**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo Tel.: (11) 2197-4400 E-Mail:juridicofundos@trusteedtvm.com.br Website: https://www.trusteedtvm.com.br/
CUSTODIANTE	**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo Tel.: (11) 2197-4400 E-Mail:juridicofundos@trusteedtvm.com.br Website: https://www.trusteedtvm.com.br/

ESCRITURADOR	**TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo Tel.: (11) 2197-4400 E-Mail:juridicofundos@trusteedtvm.com.br Website: https://www.trusteedtvm.com.br/

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

4. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção "Fatores de Risco" constante na página 114 deste Prospecto antes de tomar uma decisão de investimento.

4.1. Resumo das Características da Oferta

Emissor:	**XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.**
Administrador:	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**
Coordenador Líder:	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Montante Inicial da Oferta:	R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
Número de Cotas a serem Ofertadas inicialmente:	1.000,00 (um mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Montante Total da Oferta:	R$ 20.000.000,00 (vinte milhões reais).
Número de Cotas Alocadas:	20.000,00 (dois mil) Cotas.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo para a Manutenção da Oferta:	Foi admitida a subscrição parcial, observado o montante mínimo de 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, no montante de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) para a manutenção da Oferta. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM 6.8 "*DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA*" DA SEÇÃO 6 NA PÁGINA 76 DESTE PROSPECTO.**

Montante Mínimo por Investidor:	No mínimo, 1 (uma) Cota, equivalente a R$ 1.000,00 (mil reais).
Data de Liquidação das Cotas:	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo, equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão.
Tipo de Fundo:	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Preço de Subscrição:	R$ 1.000,00 (um mil reais) por Cota. Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão. **Os gastos da distribuição primária da Primeira Emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, são devidos pelo Fundo**.
Número de Séries:	Série Única.
Forma de Distribuição:	Oferta de Distribuição em Rito Automático, nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Prazo e Forma de Integralização:	À vista, em moeda corrente nacional.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo Administrador. As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional na Data de Liquidação das Cotas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA LIQUIDAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO VER ITEM 5.7 "*LIQUIDAÇÃO DAS COTAS*" DA SEÇÃO 5 NA PÁGINA 35 DESTE PROSPECTO.**
Tipo de Distribuição:	Primária.

Público Alvo:	A Oferta é destinada a Investidores Qualificado (exceto clubes de investimento, nos termos da Instrução CVM nº 554/14), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Regime de Distribuição das Cotas:	As Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Cotas do Lote Suplementar e/ou as Cotas de Lote Adicional, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços.
Procedimento de Distribuição:	As Cotas serão objeto de distribuição em rito automático, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e **(iii)** que os representantes do Coordenador Líder recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelosCoordenadores. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "*6.16.3 PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO*" DA SEÇÃO 6 NA PÁGINA 82 DESTE PROSPECTO.**

Procedimento de Alocação: O procedimento de alocação foi conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, por meio do qual foi feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, observado o montante mínimo por Investidor, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, que poderiam ter sido, mas não foram emitidas. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas participaram do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais), observado, no entanto, que uma vez que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas não foram cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 120 DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO.

Admissão à Negociação das Cotas na B3: As Cotas objeto da Oferta foram registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta:	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do Resolução CVM nº 160/22. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE EVENTUAL REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA VEJA O ITEM "*6.9 ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA*", DA SEÇÃO 6, PÁGINA 76 DESTE PROSPECTO.**
Suspensão ou Cancelamento da Oferta:	A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160/22 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos da Resolução CVM nº 160/22. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE EVENTUAL REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA VEJA O ITEM "6.*10 SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA*", DA SEÇÃO 6, PÁGINA 78 DESTE PROSPECTO.**
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:	Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, necessariamente, indicaram no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, foram aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que uma vez que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não foi vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 120 DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO.

Estudo de Viabilidade: O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo VIII deste Prospecto, elaborado pelo Gestor. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO ESTUDO DE VIABILIDADE VEJA SEÇÃO "9.FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "*RISCO REFERENTE AO ESTUDO DE VIABILIDADE*" NA PÁGINA 121 DESTE PROSPECTO.**

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

Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção "Fatores de Risco" constante na página 114 deste Prospecto.

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

Fatores de Risco:	**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NA PÁGINA 114 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Publicidade:	Todos os atos e decisões relacionadas ao Fundo e à Oferta serão veiculados na página do Administrador: https://www.trusteedtvm.com.br/; da CVM: www.cvm.gov.br e da B3: www.b3.com.br.

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. Base Legal

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

5.2. Objetivo do Fundo

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

5.3. Forma de Constituição e Funcionamento

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, portanto não admite o resgate de suas Cotas. O Fundo foi constituído por meio do "*Instrumento Particular de Constituição*", celebrado em 20 de março de 2023 pelo Administrador, que (i) aprovou o inteiro teor de seu Regulamento; e (ii) aprovou a Oferta.

5.4. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

5.5. Classificação ANBIMA

Para fins do Código ANBIMA Fundos de Investimento, o Fundo é classificado como "FIP – Fundo de Investimento em Participações".

5.6. Política de Investimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a

discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

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

5.7. Cotas

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

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

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

As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos no Capítulo XIV do Regulamento e nesse Prospecto.

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

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que (a) limitadas ao montante máximo de R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais) e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas: (a) poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (b) deverá sempre deliberar acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Na hipótese de emissão de novas Cotas o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

No âmbito das emissões realizadas os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal

direito de preferência, cabendo deliberação pela Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

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

Nos termos do Regulamento do Fundo não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta do Fundo. No âmbito desta Oferta não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, atribuídos a qualquer Investidor.

As Cotas serão objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com os respectivos Participantes Especiais para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

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

Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão e Ciência de Risco, para atestar que tomou ciência (i) do teor do Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita no Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada no Boletim de Subscrição.

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

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

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

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

Não é permitido o resgate das Cotas.

5.8. Administrador e o Gestor

5.8.1. Obrigações do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

a) celebrar os instrumentos relacionados , uma vez sugerido e instruído pelo Gestor, à alienação ou à aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial

ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII do Regulamento;

f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliário que sejam títulos e valores mobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;

g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" acima até o término do procedimento;

h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos no Regulamento e na e regulamentação aplicável;

i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;

k) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento;

o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

p) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o Gestor possa realizar tais atos, conforme o item 4.1, iii, acima;

q) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

r) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Os serviços a que se referem os incisos "i" e "iii" da alínea "r" deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso "i" da alínea "r" deste artigo seja prestado pelo próprio Administrador ou pelo Gestor, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de cotas do Fundo, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

5.8.2. Obrigações do Gestor

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

i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Imobiliários (exceto Imóveis) e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

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

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

iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento;

v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

vi) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento;

vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

x) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto no Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

xi) orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

xiv) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

xv) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos Imóveis;

xvi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;

xvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e

xviii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: http://www.xpgestao.com.br/documentos/Politica%20de%20voto%20XP%20Gestao.pdf

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

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

5.8.3. Vedações ao Administrador e Gestor

É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

i) receber depósito em sua conta corrente;

ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

iii) contrair ou efetuar empréstimo;

iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

v) aplicar no exterior recursos captados no país;

vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM n.º 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;

x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;

xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.8.4. Substituição do Administrador e/ou do Gestor

O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral ou de descredenciamento pela CVM.

A Assembleia Geral, convocada conforme previsto no Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos no Regulamento.

Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsídio ao Administrador, em relação aos Imóveis que componham o portfolio do Fundo.

Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto, o que poderá ocorrer mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, pela CVM ou pelo próprio Administrador.

Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou o substituto do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

A não substituição do Gestor ou do Administrador: (a) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (b) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado acima, o que ocorrer primeiro.

Caso a Assembleia Geral referida acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido acima, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

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

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

5.9. Taxa de Administração, Taxa de Performance, Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

O Administrador receberá por seus serviços uma Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (a.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo; e (b) valor equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.1) acima; ou (b.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.2) acima; correspondente aos serviços de escrituração das cotas do Fundo, incluído na Taxa de Administração a ser pago a terceiros ("Taxa de Escrituração"). Para fins do cálculo ora previsto, será utilizada a tabela abaixo:

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

Os valores constantes da tabela acima e o valor mínimo mensal, conforme previsto acima, serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

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.

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

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

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, conforme definido no Regulamento do Fundo, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

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

TP = 0,20 * [Va * (∑i Corrigido – ∑p Corrigido)]

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

∑i Corrigido = variação percentual do retorno referente a distribuição de rendimento de cada cota, ou seja, quociente calculado entre o valor total distribuído aos cotistas no semestre, previsto no Regulamento do Fundo, e o valor unitário por cotas integralizadas, valor esse que será corrigido mensalmente pelo Benchmark até a data de apuração da Taxa de Performance;

∑p Corrigido = variação percentual acumulada do Benchmark (IPCA+6%a.a) até a data de apuração da Taxa de Performance.

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

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

O Fundo não terá taxa de ingresso e de saída.

5.10. Despesas e Encargos do Fundo

Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto no Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo,

exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 do Regulamento.

Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia de títulos e valores mobiliários; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII do Regulamento.

5.11. Assembleia Geral de Cotistas

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

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

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

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

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

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

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

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

Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item acima incluem:

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

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

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

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

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

b) alteração do Regulamento;

c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;

d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;

e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

f) dissolução e liquidação do Fundo;

g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;

i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;

k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2°, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;

l) alteração do prazo de duração do Fundo; e

m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

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

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

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I – ser Cotista;

II – não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

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

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

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

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

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

Ao receber a solicitação de que trata o item acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Nas hipóteses previstas acima, 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.

É vedado ao administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o acima;

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 acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I – o Administrador ou Gestor;
II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista acima quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

5.12. Demonstrações Financeiras do Fundo

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

A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado acima, quando aplicável.

5.13. Política de Distribuição de Resultados

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo mencionado acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos mencionados acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência de nova emissão de Cotas na qual poderá ser estabelecido período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as

referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

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

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

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

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

5.14. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores, qual seja, https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o parecer do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física.

Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas no Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correspondência física.

5.15. Atos e Fatos Relevantes

Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX do Regulamento.

Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a paralização das atividades dos Imóveis, bem como a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII – a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do Gestor ou Administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas do Fundo;

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

5.16. Liquidação do Fundo

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 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;

(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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

5.17. Alteração do Tratamento Tributário

De acordo com o parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 dezembro de 2004, conforme alterada, não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão

organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de manter o Fundo com as características previstas nos incisos (i) e (ii) acima.

5.18. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Administrador poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador, o Custodiante e o Gestor.

6. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

6.1. Características Básicas

A Oferta foi aprovada por meio do "*Instrumento Particular de Constituição*", celebrado em 20 de março de 2023 pelo Administrador.

O Montante Inicial da Oferta foi de 2.000,00 (dois mil) Cotas, perfazendo um montante de, inicialmente, R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). O preço de subscrição e integralização de cada Cota será de R$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

A manutenção da Oferta estava condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 20.000 (vinte mil) de Cotas, totalizando o Montante Mínimo de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Após atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. Uma vez que foi atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. Para informações sobre a possibilidade de distribuição parcial no âmbito da Oferta, veja o item 6.8 "*Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada*" da seção 6 na página 76 deste Prospecto e o fator de risco "*Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta*" na página 119 deste Prospecto.

Os Investidores deverão adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, correspondentes ao valor total de R$ 1.000,00 (um mil) reais.

A Oferta compreenderá a distribuição pública em rito aumotático, sob o regime de melhores esforços, no Período de Colocação. As Cotas do Fundo serão distribuídas pelo Coordenador Líder. Entretanto, o Coordenador Líder, sujeito aos termos e às condições

do Contrato de Distribuição, convidou Participantes Especiais, credenciados junto À B3, por entender adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas, por meio da celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição e carta convite, encaminhada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais, que aderiram ao referido convite, representados pela B3 para fins de assinatura do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Cotas alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

6.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

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

6.3. Condições e Prazo de Subscrição e Integralização

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

6.4. Direito aos Rendimentos das Cotas

As Cotas da Oferta subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação das Cotas, somente no mês em que forem integralizadas, participando do rendimento integral dos meses subsequentes.

6.5. Pessoas Vinculadas

Ficou estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, necessariamente, indicaram no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, foram aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que uma vez que não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não foi vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 120 DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO.

6.6. Liquidação das Cotas

A liquidação das Cotas ocorrerá a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, na Data de Liquidação das Cotas, conforme o "Cronograma Tentativo da Oferta" constante na página 80 deste Prospecto.

Após a Data de Liquidação das Cotas, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder da Oferta, do Administrador, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400/03, independentemente do número de Cotas que vierem a ser subscritas.

6.7. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Os Investidores, que desejarem subscrever Cotas no Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta (i) totalidade de Cotas; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, correspondente, no mínimo, ou superior, ao Montante Mínimo da Oferta e inferior ao Montante Total da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item "ii" anterior; deverá indicar no Pedido de Reserva: (a) o volume financeiro de Cotas que deseja adquirir; ou (b) a proporção entre o volume financeiro de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e o volume total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item "ii" acima, mas deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 119 DESTE PROSPECTO.

6.8. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da

Instrução CVM nº 400/03. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos investidores pelo Coordenador Líder, por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador e da CVM, mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03.

Os investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, o Coordenador Líder presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta nos termos deste item, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da desistência, suspensão ou cancelamento da Oferta, respectivamente.

6.9. Suspensão ou Cancelamento da Oferta

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Coordenador Líder e o Administrador deverão informar diretamente os investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder na sua página da rede mundial de computadores. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400/03, todos os investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e os investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

6.10. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

6.11. Público Alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência

social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

6.12. Declaração de Inadequação

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

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 114 A 143 DESTE PROSPECTO.

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

6.13. Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3

As Cotas objeto da Oferta foram registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

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

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

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

O pedido de admissão das Cotas do Fundo à negociação na B3 foi deferido em 22 de novembro de 2017.

6.14. Cronograma Tentativo da Oferta

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

Evento	Etapa	Data prevista (1)(2)(3)
1.	Protocolo dos documentos da Oferta na CVM	22.03.2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar	23.03.2023
3.	Liquidação das Cotas	23.03.2023
4.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	24.03.2023
5.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	24.03.2023

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

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja os itens "6.9 Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "6.10 Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na seção 6, páginas 76 e 78 deste Prospecto.

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

6.15. Contrato de Distribuição

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

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

6.15.1. Regime de Distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Cotas do Lote Suplementar e/ou as Cotas de Lote Adicional, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços de colocação.O Fundo pagará ao Coordenador Líder a Remuneração devida à vista, em moedacorrente nacional.

O valor da Remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

6.15.2. Procedimento de Distribuição

O Coordenador Líder da Oferta realizará a distribuição das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM Nº 160, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legaise regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, em regime de melhores esforços de colocação, para o montante de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, devendo ser observado, ainda, o Montante Mínimo da Oferta.

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

O Coordenador Líder e o Fundo decidiram acerca da distribuição das Cotas do Lote Suplementar e das Cotas Adicionais do Lote imediatamente até a Data de Liquidação das Cotas, observado o Plano de Distribuição.

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

6.15.3. Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, com a expressa anuência do Administrador e Gestor do Fundo, elaborou plano de distribuição das Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, no que diz respeito ao esforço de dispersão da Cotas, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes; (ii) o tratamento justo e equitativo aos investidores e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar do Prospecto Preliminar e posteriormente do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada para tal.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o cumprimento das condições precedentes, conforme previstas no item 3.2 do Contrato de Distribuição, a distribuição das Cotas do Fundo será pública, sob o regime de melhores esforços, com a intermediação do Coordenador Líder e observará os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos no presente Prospecto Definitivo.

O Plano de Distribuição foi efetuado, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) foi utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores; (ii) buscou-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; (iii) foi observado, ainda, o Montante Mínimo por Investidor inexistindo valores máximos. Não houve qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, ficou desde já ressalvado que caso um Cotista que também seja construtor, incorporador, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "*FATORES DE RISCO*", ESPECIFICAMENTE O "*RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS POR UM MESMO INVESTIDOR*" CONSTANTE NA PÁGINA 124 DESTE PROSPECTO.**

O Plano de Distribuição foi fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta tem como público alvo investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;

(ii) a partir da publicação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar foram realizadas apresentações para potenciais Investidores selecionados pelo Coordenador Líder (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme acima;

(iii) o material publicitário foi submetido à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, e o material de apoio ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados foram encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;

(iv) cada um dos Investidores interessados (incluindo Pessoas Vinculadas) apresentou Pedido de Reserva indicando o volume financeiro de Cotas que predenteu adquirir, durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta de sua preferência, observado o Montante Mínimo por Investidor e não sendo estipulados valores máximos de investimento. O Investidor que seja Pessoa Vinculada indicou, obrigatoriamente, no Pedido de Reserva, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta;

(v) A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Investidor deveria corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação da proporção entre o volume financeiro de Cotas solicitado pelo Investidor e o volume total de Cotas objeto da Oferta, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);

(vi) no Pedido de Reserva, os Investidores que desejaram subscrever Cotas, puderam por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da totalidade de Cotas; ou (b) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas, correspondente, no mínimo, ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optou pelo cumprimento da condição constante no item "(b)" anterior teve que indicar no Pedido de Reserva: (1) o volume financeiro de Cotas que desejava adquirir; ou (2) a proporção entre o volume financeiro de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e o volume financeiro total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que optou por fazer a indicação do item "(b)" acima, mas deixou de optar entre os itens (1) ou (2) acima, foi presumido o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "(1)" acima. Caso a respectiva condição não seja implementada, o respectivo Investidor terá direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, sem remuneração ou correção monetária e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, quais sejam, o Imposto de Renda - IR e a Contribuição Social Sobre o Lucro

Líquido - CSLL, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

(vii) Após as apresentações para potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da oferta na CVM, foi conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, por meio do qual foi feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, considerando os Pedidos de Reserva e observado o Montante Mínimo por Investidor, se:

a. o Montante Mínimo da Oferta foi atingido;

b. o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e

c. houve excesso de demanda e, diante disso, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e Gestor, se seriam emitidas as Cotas do Lote Suplementar e/ou as Cotas Adicionais, conforme o caso;

(viii) foram aceitas intenções de investimentos de Pessoas Vinculadas, inclusive no Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, e, sendo assim, não foi cancelada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 120 DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO.**

(ix) como a totalidade dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento não excedeu o volume financeiro de Cotas destinada aos Investidores durante o Período de Reserva e durante o Período de Colocação, todos os investidores que participarem da Oferta foram integralmente atendidos em seus pedidos;

(x) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma da Instrução da CVM nº 400/03; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; (d) a divulgação do Anúncio de Início, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento; e (e) o cumprimento de todas as condições precedentes do Contrato de Distribuição. As Cotas subscritas durante o Período de Colocação serão integralizadas em moeda corrente nacional na da Data de Liquidação das Cotas;

(xi) iniciada a Oferta, os Investidores que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva e tiveram suas ordens alocadas deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração devida ao Administrador, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xii) a alocação das Cotas foi realizada de acordo com os procedimentos definidos nos documentos da Oferta;

(xiii) não foi concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Cotas no âmbito da Oferta;

(xiv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, as Instituições Participantes da Oferta informarão aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone: (a) a quantidade de Cotas alocada ao Investidor, e (b) o horário limite da Data de Liquidação de Cotas que cada Investidor deverá pagar o Preço de Subscrição referente as Cotas alocadas nos termos acima previstos à Instituição Participante da Oferta, com recursos imediatamente disponíveis, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3;

(xv) até as 16 horas da Data de Liquidação das Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor o recibo de Cotas correspondente;

(xvi) o recibo de Cota que se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado pela B3;

(xvii) os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, nas quais poderá o referido Investidor desistir do Pedido de Reserva nos termos do parágrafo 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta, em conformidade com as previsões do respectivo Pedido de Reserva;

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.

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, nos termos do Contrato de Formador de Mercado.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 114 A 143 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O

SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição. Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo Administrador.

6.15.4. Custos de Distribuição

Os custos com a Primeira Emissão do Fundo deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, conforme contemplados na tabela abaixo:

Custos para o Fundo	Montante (R$)	% Sobre o Total da Oferta[(2)]
Taxa de Registro da Oferta na CVM	R$ 6.000,00	0,03%
Total dos Custos	**R$ 6.000,00**	**0,03%**
Valor Líquido para o Fundo	**19.994.000,00**	

[1]Cálculos realizados considerando o Montante Inicial da oferta de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais)

6.16. Regras de Tributação

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

6.16.1. Imposto de Renda – Carteira do Fundo de Investimento

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Neste sentido, cabe esclarecer que, conforme a Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário por outros Fundos de Investimento Imobiliário sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), que é a alíquota atualmente recolhida pelo

Fundo, sem prejuízo do direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar o referido entendimento e, caso este entendimento seja revertido, suspender o recolhimento do referido imposto, bem como solicitar a devolução ou a compensação dos valores já recolhidos.

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

6.16.2. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

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

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

6.16.3. Imposto de Renda – Cotistas do Fundo

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

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e no resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

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

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

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica; e (ii) tributação exclusiva nos demais casos. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ, da CSLL, bem como do PIS e

COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS à qual, nos termos das Leis nº 10.637 de 30 de dezembro de 2002, conforme alterada e nº 10.833 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e do Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005, conforme alterado, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

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

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

6.16.4. IOF/Títulos

IOF/Títulos – Carteiras do Fundo

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

6.16.5. IOF/Títulos – Cotista do Fundo

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

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

6.16.6. Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente

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

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

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

Por sua vez, os cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores

estrangeiros, residentes em países que tributem a renda com alíquota máxima igual ou inferior a 20% (comumente denominados "Paraísos Fiscais"), sujeitam-se também à alíquota de IRRF a alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos do §3º, inciso I, "b" e inciso II, "c", do artigo 52, da Instrução Normativa RFB nº 1585/15.

6.16.7. Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente

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

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

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

7. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA E CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE PARA OS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO

7.1. Destinação dos Recursos

O Fundo pretende utilizar integralmente os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de "Custos de Distribuição" na página 88 deste Prospecto), independentemente do montante efetivamente colocado, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, ou seja, para a aquisição de Ativos Imobiliários, relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de *shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, *power* centers, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros.

Na data deste Prospecto, o Fundo, inclusive por meio do seu Administrador ou Gestor, não celebrou qualquer instrumento que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer Imóveis ou Ativos Imobiliários pré-determinados, de modo que a destinação de recursos ora descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de Imóveis ou de Ativos Imobiliários disponíveis para investimento pelo Fundo, podendo, inclusive, ser adquirido um único Imóvel pelo Fundo. Do mesmo modo, não existe, na data deste Prospecto, quaisquer instrumentos que garantam ao Fundo o direito, a preferência ou a exclusividade na aquisição de qualquer Imóvel ou Ativo Imobiliário.

Tendo em vista que o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, de modo que a Oferta não foi cancelada, a Administradora do Fundo poderá, no curso da Oferta, realizar aquisições com os recursos até então recebidos, firmar compromissos, assumir obrigações e/ou comprometer tais recursos, sempre de modo a atender à política de investimentos do Fundo e aos Critérios de Elegibilidade dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

"O FUNDO PRETENDE UTILIZAR INTEGRALMENTE OS RECURSOS DA OFERTA NA AQUISIÇÃO DE SHOPPING CENTERS, SEJA POR MEIO DOS IMÓVEIS, SEJA POR MEIO DAS SOCIEDADES QUE OS DETÉM"

"NA DATA DESTE PROSPECTO NÃO HÁ PROPOSTAS FIRMES DE COMPRA OU QUALQUER INSTRUMENTO QUE LHE GARANTA O DIREITO DE AQUISIÇÃO ASSINADOS"

Quaisquer dos atos mencionados acima serão imediatamente comunicados por meio de Comunicados ao Mercado.

8. FATORES DE RISCO

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

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

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

8.1. Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os

Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

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

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

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

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

8.2. Riscos Referentes à Primeira Emissão

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta: A Primeira Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da

Oferta, equivalente à 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o Montante Mínimo da Oferta de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais). Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Primeira Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão. Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pelo Administrador.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Conforme descrito neste Prospecto as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta Pública da Primeira Emissão poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o publico em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o "Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor" descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

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

poderá afetar suas decisões de investimento.

8.3. Riscos Referentes ao Fundo

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

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

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

dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

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

Risco Tributário: Embora as regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos

auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

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

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

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

Risco de Governança: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Para maiores informações favor checar o "Risco de Liquidação Antecipada" disposto a seguir.

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

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

Risco de Diluição: Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no Fundo diluída.

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

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

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

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

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

Risco Jurídico: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de

capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

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

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

Risco de Desastres Naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode

garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

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

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

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

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

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários: O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam

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

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

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

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI: O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e o investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI

pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital: Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos

Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

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

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

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

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH: Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos

Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI e das LH. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

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

Risco de Aumento dos Custos de Construção: O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos

imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

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

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

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

Riscos Relacionados ao Setor de Shopping Centers: O Fundo tem como política de investimento a aquisição de Ativos Imobiliários preponderantemente oriundos do setor de shopping centers. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no *shopping centers*. O setor de shopping centers está exposto a diversos riscos, incluindo, sem limitação, aos níveis de atividade do ambiente macroeconômico (incluindo taxas de juros, recessão, níveis de desemprego, etc), à disposição da população em consumir, à capacidade de locação dos espaços disponíveis nos shopping centers em condições favoráveis, preços de locação, custos operacionais, tributos incidentes, riscos ambientais, legislação e regulamentação aplicáveis, níveis de concorrência, dificuldade de aquisição de terrenos, entre outros. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros

operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas do *shopping centers*. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, consequentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no *shopping center*. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais. O *shopping center* pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Não obstante, a administração dos s*hopping centers* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping Centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

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

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

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

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo: O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários

que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Em caso de venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer Imóveis da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

Risco operacional: O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal

fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas. Além de Imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

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

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

Riscos Ambientais: Os Imóveis que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio

ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos shoppings centers e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos shopping centers que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

8.5. *Riscos Referentes à Aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão*

Risco da Não Aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Primeira Emissão, conforme Critérios de Elegibilidade e nos termos do Estudo de Viabilidade constante desse Prospecto. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão em parte ou no todo conforme Critérios de Elegibilidade e nos termos do Estudo de Viabilidade constante desse Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Risco relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de eventuais passivos não identificados no processo de aquisição, ou ainda alienação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão. Em qualquer dessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

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.

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

10.1.1. Breve Histórico do Administrador

A **TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, controlada 100% por empresas do Grupo TRUSTEE, é a empresa do grupo dedicada exclusivamente à prestação de serviços de administração de recursos financeiros de terceiros.

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

Rol dos serviços prestados:

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

10.1.2. Breve Histórico do Coordenador Líder

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor.

O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

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

10.1. Relacionamento entre as Partes

10.1.1. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder:

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

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

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

10.1.2. Relacionamento entre o Administrador com o Gestor:

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

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

10.1.3. Relacionamento do Administrador com o Escriturador:

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

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

10.1.4. Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente:

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

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

10.1.5. Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador:

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

10.1.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante:

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

10.1.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:

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

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

10.1.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor:

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

Nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico não participaram de qualquer outra oferta pública de Cotas de emissão do Fundo, o qual é gerido pelo Gestor.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Informações Sobre a Oferta – Custos de Distribuição", na página 88 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Fundo ao Coordenador Líder.

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

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

11. INFORMAÇÕES RELEVANTES

11.1. Esclarecimentos a respeito do Fundo e da Oferta

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

11.1.1. Administrador

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A
CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo
Tel.: (11) 2197-4400
E-Mail:juridicofundos@trusteedtvm.com.br
Website: https://www.trusteedtvm.com.br/

11.1.2. Coordenador Líder

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A
CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo
Tel.: (11) 2197-4400
E-Mail:juridicofundos@trusteedtvm.com.br
Website: https://www.trusteedtvm.com.br/

11.1.3. CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

ou

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

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII"; clicar no link do nome do Fundo; selecionar no campo "Tipo", na linha "Prospecto Definitivo", a opção de download do documento no campo "Ações")

11.1.4. B3

Praça Antonio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

Website: www.b3.com.br (neste site clicar em "Site da BM&FBOVESPA", no qual será direcionado para o seguinte website: http://www.bmfbovespa.com.br). Link para acesso ao Prospecto: http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste website, clicar em "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII"; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em "Informações Relevantes", categoria "Oferta Pública de Distribuição de Cotas" e, por fim, clicar em "Prospecto Definitivo").

O Aviso ao Mercado disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da CVM, e da B3, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

11.1.5. Administrador

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A
CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo
Tel.: (11) 2197-4400
E-Mail:juridicofundos@trusteedtvm.com.br
Website: https://www.trusteedtvm.com.br/

11.1.6. Coordenador Líder

TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar – Torre A
CEP 04538-133, São Paulo - SP
At.: Sr. Artur Martins de Figueiredo
Tel.: (11) 2197-4400
E-Mail:juridicofundos@trusteedtvm.com.br
Website: https://www.trusteedtvm.com.br/

11.1.7. CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

ou

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

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", ou "Anúncio de Encerramento", a opção de download do documento no campo "Ações").

11.1.8. B3

Praça Antonio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

São Paulo, SP

Website: www.b3.com.br (neste *site* acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", selecionar "ofertas públicas", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento").

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)