AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.
O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CETIP E DA CVM APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO PELA CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 28.757.546/0001-00

Administrado pelo

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23,
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ

e gerido pela

XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, São Paulo/SP

Perfazendo o montante total de até

R$ 780.000.000,00

(setecentos e oitenta milhões de reais)

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

Código ISIN nº BRXPMLCTF000

Código de Negociação na B3 nº XPML

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

O **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (**"Fundo"**) está realizando uma emissão de até 7.800.000 (sete milhões e oitocentas mil) cotas (**"Novas Cotas"**), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada Cota (**"Preço de Emissão"**), totalizando, até, R$ 780.000.000,00 (setecentos e oitenta milhões de reais) (**"Montante Inicial da Oferta"** e **"Oferta"**, respectivamente). O Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido em razão do não atingimento de condições precedentes previstas na Carta de Intenções (conforme abaixo definida) para a aquisição de um ou mais Ativos Alvo da Segunda Emissão (e desde que participações em outros Ativos não tenham sido incrementadas de modo a manter-se o valor do Montante Inicial da Oferta). Nesta hipótese, o Coordenador Líder e o Administrador do Fundo divulgarão um Comunicado ao Mercado modificando tal característica da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03 observado o disposto na seção "7.19 – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 110 deste Prospecto.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) (**"Montante Mínimo da Oferta"**). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM 7.18 "Distribuição Parcial" NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 (**"Coordenador Líder"**) será responsável por coordenar a Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

O regime de colocação da oferta será misto, sendo garantia firme de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e melhores esforços para o restante do Montante Inicial da Oferta. A garantia firme será exercida pelo Coordenador Líder de forma que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, desde que sejam atingidas as condições precedentes para aquisição de, ao menos, um Ativo Alvo da Segunda Emissão (conforme abaixo definido), até o limite de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS 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 NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "9.FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 160 DESTE PROSPECTO.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [●], em [dia] de [mês] de [ano]. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento" vigente a partir de 1º de julho de 2016 (**"Código ANBIMA de Fundos"**).

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

A gestão do Fundo é realizada pela **XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 8.650, de 03 de fevereiro de 2006 (**"Gestor"**), nos termos do "Instrumento Particular de Administração de Carteira do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII" celebrado pelo Fundo e pelo Gestor, com interveniência do Administrador, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento. Atualmente, encontra-se em andamento a consulta formulada pelo Administrador e pelo Gestor, por meio da carta disponibilizada em 30 de abril de 2018, nos termos do item 22.13.4. do Regulamento do Fundo, cujo prazo limite de manifestação dos Cotistas termina em 04 de junho de 2018, visando, dentre outras matérias, a aprovação da substituição do atual Gestor pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 6.789.525/0001-98 (**"XP Vista"**) sociedade sob controle comum com o atual Gestor. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA CARTA CONSULTA VER ITEM 5.25. "Carta Consulta" DA SEÇÃO 5. NA PÁGINA 78 DESTE PROSPECTO.**

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 26 de setembro de 2017 pelo Administrador e registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1004917, em 27 de setembro de 2017, conforme alterado, nos termos do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 23 de outubro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1005633, em 23 de outubro de 2017, nos termos do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 07 de novembro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1006204, em 07 de novembro de 2017, nos termos do "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 14 de novembro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1006416, em 14 de novembro de 2017, e, por fim, nos termos do "Ato do Administrador", celebrado em 26 de janeiro de 2018, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1008558, em 30 de janeiro de 2018, sendo que neste último ato foi aprovada a versão atualmente vigente do regulamento do Fundo (**"Regulamento"**).

O Fundo foi registrado em 04 de outubro de 2017 na CVM sob o código 0317077.

Nos termos da cláusula 14.5 do Regulamento do Fundo, e de acordo com a solicitação prévia e expressa do Gestor, o Administrador do Fundo está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais). De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do ato particular celebrado em 10 de maio de 2018, o qual foi registrado junto ao 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1008557, em 11 de maio de 2018.

Nos termos do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), a JHSF Malls (conforme abaixo definido) será a responsável pelo pagamento de todos os custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (h) outros custos relacionados à Oferta, sendo certo que não haverá nenhum custo a ser pago direta ou indiretamente pelo Fundo e pelos atuais e novos Cotistas. **Neste sentido, o Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Gestor, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.**

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

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários (conforme definidos neste Prospecto), bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira Imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. 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 41 DESTE PROSPECTO.**

O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS E À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES EM BOLSA, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. ADICIONALMENTE, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. ADICIONALMENTE, É VEDADA A SUBSCRIÇÃO DE COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO, NOS TERMOS DOS ARTIGOS 26 E 27 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 494/11 (CONFORME DEFINIDA NESTE PROSPECTO). O INVESTIMENTO EM COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, ÀQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "10.FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 156 a 183 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, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS 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 "10.FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 156 A 183 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 PRELIMINAR 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 PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NOS ENDEREÇOS E PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA CVM, DA B3, DO COORDENADOR LÍDER, DO ADMINISTRADOR, E DO FUNDOS.NET, ADMINISTRADO PELA B3, INDICADOS NA SEÇÃO "INFORMAÇÕES ADICIONAIS", NA PÁGINA 39 DESTE PROSPECTO. MAIS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À CVM E À B3 NOS ENDEREÇOS INDICADOS NA SEÇÃO "RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA", NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "10.FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 156 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE 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.

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

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

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

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

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

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto 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

XP investimentos

GESTOR

XP gestão de recursos
acumular › rentabilizar › preservar

ADMINISTRADOR

BTG Pactual

A data deste Prospecto Preliminar é 30 de maio de 2018

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 5
2. CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 23
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA OFERTA 25
3.1. Informações sobre as partes 25
4. RESUMO DA OFERTA 28
4.1. Resumo das Características da Oferta 28
5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 41
5.1. Base Legal 41
5.2. Objetivo do Fundo 41
5.3. Forma de Constituição e Funcionamento 41
5.4. Prazo de Duração 41
5.5. Classificação ANBIMA 41
5.6. Política de Investimento 41
5.7. Cotas 43
5.8. Administrador e o Gestor 46
5.8.1. Obrigações do Administrador 46
5.8.2. Obrigações do Gestor 49
5.8.3. Vedações ao Administrador e Gestor 51
5.8.4. Substituição do Administrador e/ou do Gestor 53
5.9. Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Distribuição Primária 54
5.10. Despesas e Encargos do Fundo 57
5.11. Assembleia Geral de Cotistas 58
5.12. Demonstrações Financeiras do Fundo 64
5.13. Política de Distribuição de Resultados 65
5.14. Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo 66
5.15. Atos e Fatos Relevantes 68
5.16. Liquidação do Fundo 70
5.17. Alteração do Tratamento Tributário 72
5.18. Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo 73
5.19. Processo de Investimento do Fundo 73
5.20. Emissões anteriores de Cotas do Fundo 75
5.21. Histórico de Aquisições do Fundo 75

5.22. Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta 77
5.23. Posição patrimonial do Fundo após a Oferta 77
5.24. Histórico de Cotação das Cotas 78
5.25. Carta Consulta 78
5.26. Principais Fatores de Risco do Fundo 81
6. PORTFOLIO DO FUNDO 85
7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 95
7.1. Autorização 95
7.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas 95
7.3. Número da Emissão 95
7.4. Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta 95
7.5. Custos da Distribuição 96
7.6. Regime de distribuição das Novas Cotas 96
7.7. Investimento Mínimo 96
7.8. Direito de Preferência 97
7.9. Prazo da Oferta 99
7.10. Plano de Distribuição 99
7.11. Procedimento de Alocação de Ordens 101
7.12. Oferta Não Institucional 102
7.13. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional 104
7.14. Oferta Institucional 105
7.15. Critério de Colocação da Oferta Institucional 106
7.16. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 106
7.17. Alocação e Liquidação da Oferta 107
7.18. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada 109
7.19. Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 110
7.20. Condições da Oferta 113
7.21. Declaração de Inadequação 113
7.22. Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3 113
7.23. Cronograma Estimado da Oferta 114
7.24. Contrato de Distribuição 116
7.24.1. Regime de Distribuição das Cotas 116
7.24.2. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta 116
7.24.3. Procedimento de Distribuição 117
7.24.4. Custos de Distribuição 117
7.24.5. Custo Unitário de Distribuição (em R$) 118

7.25. Regras de Tributação 118

7.25.1. Imposto de Renda – Carteira do Fundo de Investimento 118

7.25.2. Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo 119

7.25.3. Imposto de Renda – Cotistas do Fundo 119

7.25.4. IOF/Títulos 121

7.25.5. IOF/Títulos – Cotista do Fundo 121

7.25.6. Imposto de Renda – Cotista Investidor Não Residente 121

7.25.7. Tributação do IOF/Câmbio – Cotista Investidor Não Residente 122

8. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, ATIVOS ALVO DA SEGUNDA EMISSÃO E CARTA DE INTENÇÕES 123

8.1. Destinação dos Recursos 123

8.2. Descrição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão 125

8.3. Ônus sobre os Ativos Alvo da Segunda Emissão 135

8.4. Descrição das principais disposições da Carta de Intenções 139

8.4.1. Objeto 139

8.4.2. Preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão 139

8.4.3. Forma de pagamento 139

8.4.4. Condições específicas para o condomínio do Shopping Cidade Jardim: 140

8.4.5. Participação do Fundo na expansão do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet: 141

8.4.6. Condições específicas para a Aquisição do Cidade Jardim Shops 141

8.4.7. Condições precedentes para a operação 141

8.4.8. Características mínimas da Oferta 142

8.4.9. Exclusividade 142

8.4.10. Direito de primeira oferta e direito prioritário de venda 142

9. VISÃO GERAL SOBRE O CENÁRIO MACROECONÔMICO, MERCADO DE SHOPPING CENTER E INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 143

Cenário macroeconômico 143

Mercado de Shopping Centers 146

Perspectivas do Mercado de Shopping Centers 149

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário 152

10. FATORES DE RISCO 156

10.1. Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico 156

10.2. Riscos Referentes à Oferta 160

10.3. *Riscos Referentes ao Fundo 161*

10.4. Riscos Referentes ao Setor de Atuação do Fundo 172

10.5. Riscos Referentes à Aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão e aos Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo 178

11. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER 184

11.1 Breve Histórico do Administrador 184

11.2 Breve Histórico do Gestor 185

11.3 Breve histórico do Coordenador Líder 189

12. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA 192

12.1. Relacionamento entre as Partes 192

12.1.1. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder: 192

12.1.2. Relacionamento entre o Administrador com o Gestor: 192

12.1.3. Relacionamento do Administrador com o Escriturador: 192

12.1.4. Relacionamento do Administrador com o Custodiante: 193

12.1.5. Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente: 193

12.1.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador: 193

12.1.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante: 193

12.1.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente: .. 194

12.1.9. Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor: 194

13. ANEXOS 195

1. Anexo I - Regulamento vigente 197

2. Anexo II - Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão 253

3. Anexo III - Estudo de Viabilidade 259

4. Anexo IV - Laudo de Avaliação do Ativo Alvo Catarina Fashion Outlet 279

5. Anexo V - Laudo de Avaliação do Ativo Alvo Shopping Cidade Jardim 357

6. Anexo VI - Laudo de Avaliação do Ativo Alvo Shopping Ponta Negra 421

7. Anexo VII - Laudo de Avaliação do Ativo Alvo Shopping Bela Vista 491

8. Anexo VIII - Laudo de Avaliação do Ativo Alvo Cidade Jardim Shops 563

9. Anexo IX - Declaração do Administração do Art 56 ICVM 400 627

10. Anexo X - Declaração do Coordenador Líder do Art 56 ICVM 400 631

11. Anexo XI - Informações adicionais sobre os Ativos Alvo da Segunda Emissão e o portfólio do Fundo 635

1. DEFINIÇÕES

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

"ABL"	Significa área bruta locável;
"Administrador"	O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, ou quem venha a substituí-lo;
"Aliansce"	Aliansce Shopping Centers S.A.;
"ANBIMA"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03;
"Aquisições"	Significam as aquisições, pelo Fundo, de participações, inclusive por meio de participações societárias ou de direitos sobre a exploração dos imóveis sobre os quais estão construídos os seguintes Ativos Alvo da Segunda Emissão, que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo: (i) Shopping Cidade Jardim; (ii) Catarina Fashion Outlet; (iii) Shopping Bela Vista; (iv) Shopping Ponta Negra e (v) Cidade Jardim Shops, nos termos da Carta de Intenções;

"Assembleia Geral de Cotistas"	A assembleia geral de Cotistas do Fundo;
"Ativos Alvo da Segunda 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. Nos termos da Carta Consulta em andamento, poderá ser aprovado que o Fundo adquira determinados Ativos Financeiros emitidos pela Administradora, pela XP Vista, pela XP Gestão, bem como por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela XP Vista e/ou pela XP Gestão, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA CARTA CONSULTA VER ITEM 5.25 "CARTA CONSULTA" DA SEÇÃO 5 NA PÁGINA 78 DESTE PROSPECTO**;

"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;
"Ato do Administrador"	Ato particular do Administrador realizado em 10 de maio de 2018, o qual foi registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1008557, em 11 de maio de 2018, por meio do qual a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados;
"Auditor Independente"	A **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte - 8º Andar – Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25;

"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta, o qual foi divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, 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 Novas Cotas pelo Investidor;
"Carta Consulta"	A carta consulta disponibilizada em 30 de abril de 2018 pelo Administrador e pelo Gestor, nos termos do item 22.13.4 do Regulamento do Fundo, visando as seguintes aprovações pelos Cotistas: (i) Substituição da gestão do Fundo da XP Gestão para a XP Vista, sociedade sob controle comum com a XP Gestão, e alterando o regulamento do Fundo de forma a refletir a substituição; (ii) Aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pela Administradora, e pela XP Vista, pela XP Gestão, bem como por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela XP Vista e/ou pela XP Gestão, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam: a. cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela XP Vista ou pela XP Gestão, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas;

	b. certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pela Administradora pela XP Vista, pela XP Gestão, ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas; e c. letras de crédito imobiliário – LCI emitidas ou distribuídas pela Administradora, pela XP Vista ou pela XP Gestão ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas. (iii) Contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/000104, para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de cotas do Fundo, prestando os serviços de estruturação, coordenação e distribuição. (iv) Contratação da XP Investimentos para prestar o serviço de formador de mercado para as cotas do Fundo. O prazo limite de manifestação pelos Cotistas a respeito das matérias da carta consulta termina em 04 de junho de 2018. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA CARTA CONSULTA VER ITEM 5.25 "Carta Consulta" DA SEÇÃO 5. NA PÁGINA 78 DESTE PROSPECTO.**
"Carta de Intenções"	"Carta de Intenções Vinculante para Aquisição de Ativos" celebrada em 02 de maio de 2018, conforme aditada em 11 de maio de 2018, entre o Fundo e as Vendedoras, vinculante para a aquisição, pelo Fundo, de parte dos Ativos Alvo da Segunda Emissão;
"CAX100"	CAX100 Empreendimentos e Participações Ltda.;
"CCP"	Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações;
"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;
"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
"Comunicado de Resultado Final de Alocação"	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Gestor; e (g) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Alocação, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido ou se a Oferta contará com a distribuição parcial;
"Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento"	Significa a Escritura de Novação, Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento, celebrada entre JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações S.A., Ricardo Comte Telles de Souza Pinheiro e PEV Hotéis e Turismo Ltda., com a interveniência de Marcelo Priolli dos Santos Fonseca, Paulo de Barros Stewart, Renata Maria de Almeiuda Bastos Gomes e Firma Participações Empresariais Ltda., em 24 de maio de 2010;
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime Misto de Garantia Firme e de Melhores Esforços de Colocação, do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado pelo Fundo, devidamente representado pelo Administrador, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor e a JHSF Malls;

"Contrato de Gestão"	Significa o "*Instrumento Particular de Administração de Carteira do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado pelo Fundo e pelo Gestor, com interveniência do Administrador, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para gerir a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
"Convenção de Condomínio do Caxias Shopping"	Significa a Convenção de Condomínio Civil *Pro Indiviso*, celebrada entre o Fundo e a Tissiano em 4 de janeiro de 2018, a conforme aditada em 28 de fevereiro de 2018;
"Convenção de Condomínio do Shopping Cidade São Paulo"	Significa a Convenção de Condomínio Civil *Pro Indiviso*, celebrada entre o Fundo e a Micônia, com a interveniência da CCP Administração de Propriedades Ltda., em 15 de março de 2018;
"Convenção de Condomínio do Parque Shopping Belém"	Significa a Convenção de Condomínio Civil *Pro Indiviso*, celebrada entre o Fundo e a Norte Belém, com a interveniência da Aliansce, em 29 de março de 2018;
"Convenção de Condomínio do Shopping Bela Vista"	Significa a Escritura de Instituição e Convenção Condominial do Condomínio Civil *Pro Indiviso*, celebrada entre JHSF Salvador Empreendimentos e Participações S.A. e o outro condômino do Shopping Bela Vista, em 10 de novembro de 2008;
"Convenção de Condomínio do Shopping Cidade Jardim"	Significa a Escritura Pública de Instituição e Convenção do Condomínio do Shopping Cidade Jardim, celebrada entre o Shopping Cidade Jardim S.A. (antiga denominação da JHSF Malls) e o outro condômino do Shopping Cidade Jardim, em 29 de dezembro de 2016;
"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"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 **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n. º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003;
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação;
"Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência"	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive;
"Data de Liquidação"	A data da liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Novas Cotas que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 114 deste Prospecto;
"Data de Liquidação do Direito de Preferência"	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
"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;
"Direito de Preferência"	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas;
"Emissão"	A segunda Emissão de Novas Cotas, que será de até 7.800.000 (sete milhões e oitocentas mil) Novas Cotas;
"Escriturador"	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
"Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas"	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 3,06581719947, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
"FII"	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08;
"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 Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução

	CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3, exclusivamente às expensas do Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. Nos termos da Carta Consulta em andamento, poderá ser aprovado que a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, seja o Formador de Mercado. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA CARTA CONSULTA VER ITEM 5.25 "Carta Consulta" DA SEÇÃO 5 NA PÁGINA 78 DESTE PROSPECTO.**
"Fundo"	O **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, na forma de seu Regulamento;
"Gestor"	**XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 8650 de 03/02/2006 ou outro que venha a substituí-lo. Conforme a Carta Consulta, a XP Vista poderá substituir a XP Gestão como Gestor do Fundo;
"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;
"Instituições Participantes da	Quando referido em conjunto, o Coordenador Líder

Oferta”	e os Participantes Especiais;
“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;
“Investidores”	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM nº 494/11;
“Investidores Institucionais”	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;
“Investidores Não Institucionais”	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos;

"Investimento Mínimo"	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção 7 "Características da Oferta", na página 104 deste Prospecto, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;
"Investimentos Temporários"	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472/08, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo;
"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;
"JHSF Malls"	JHSF Malls S.A.;
"JHSF Participações"	JHSF Participações S.A.;
"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, conforme alterada;
"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;
"Micônia"	Micônia Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
"Montante Inicial da Oferta"	R$ 780.000.000,00 (setecentos e oitenta milhões de reais), observado o disposto na seção "7.4 – Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta" na página 95 deste Prospecto;
"Montante Mínimo da Oferta"	Corresponde a 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), para a manutenção da Oferta;
"Norte Belém"	Norte Shopping Belém S.A.;
"Oferta"	A oferta pública de Novas Cotas do Fundo, que será de até 7.800.000 (sete milhões e oitocentos mil) Novas Cotas, totalizando R$ 780.000.000,00 (setecentos e oitenta milhões de reais), e observada

	a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, condicionada ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta. O Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido, observado o disposto na seção "7.4 – Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta" na página 95 deste Prospecto;
"Oferta Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais;
"Oferta Não Institucional"	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais;
"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;
"Participantes Especiais"	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que podem aderir à carta convite que será enviada pelo Coordenador Líder por meio da B3, de modo que cada Participante Especial poderá ser representado pela B3 para fins de assinatura do termos de adesão ao Contrato de Distribuição;
"Patrimônio Líquido"	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo;
"Pedido de Subscrição"	Pedido de subscrição das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional;
"Período de Alocação de Ordens"	Período que se inicia em 21 de junho de 2018 e encerra em 05 de julho de 2018;
"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 Exercício do Direito de Preferência"	O período compreendido entre os dias 21 de junho de 2018 e 04 de julho de 2018 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na seção "7. Características da Oferta", na página 97 abaixo;
"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 investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas

	mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;
"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, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;
"Prospecto Definitivo" ou "Propecto"	O "Prospecto Definitivo da Oferta Pública da Segunda Emissão de Cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII";
"Prospecto Preliminar"	Este "Prospecto Preliminar da Oferta Pública da Segunda Emissão de Cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII";
"Regulamento"	O regulamento do Fundo, o qual foi aprovado por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado em 26 de setembro de 2017 pelo Administrador, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica

	da Cidade e Estado do Rio de Janeiro, em 27 de setembro de 2017, sob o nº 1004917; conforme alterado, nos termos do *"Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, celebrado em 23 de outubro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1005633, em 23 de outubro de 2017, nos termos do *"Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, celebrado em 07 de novembro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1006204, em 07 de novembro de 2017 e nos termos do *"Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII"*, celebrado em 14 de novembro de 2017, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº.1006416, em 14 de novembro de 2017e, por fim, nos termos do "Ato do Administrador", celebrado em 26 de janeiro de 2018, registrado no 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1008558, em 30 de janeiro de 2018, sendo que neste último ato foi aprovada a versão atualmente vigente do regulamento do Fundo;
"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;
"Taxa de Administração"	A remuneração devida pelo Fundo ao Administrador e ao Gestor, conforme prevista no Regulamento e na página 21 deste Prospecto;
"Taxa de Performance"	A remuneração devida pelo Fundo ao Gestor, conforme prevista no Regulamento e na página 21 deste Prospecto;
"Termo de Adesão"	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição

	das Novas Cotas;
"Tissiano"	Tissiano Empreendimentos e Participações S.A.;
"TJLP"	Significa a Taxa de Juros de Longo Prazo;
"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;
"Vendedoras"	A JHSF Participações, a JHSF Malls, o Shopping Ponta Negra S.A. e o Shopping Bela Vista Ltda., em conjunto, no âmbito da Carta de Intenções; e
"XP Vista"	XP Vista Asset Management Ltda., sociedade limitada com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, no município de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob n° 16.789.525/0001-98.

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 156 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 156 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 156 a 183 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

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

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

3.1. Informações sobre as partes

COORDENADOR LÍDER	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Sr. Fábio Fukuda e Departamento Jurídico Tel.: (11) 3526-1300 E-Mail: dcm@xpi.com.br, juridicomc@xpi.com.br *Website:* https://www.xpi.com.br
ADMINISTRADOR	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari Tel.: (11) 3383-2715 Fax: (11) 3383-3100 E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com *Website:* www.btgpactual.com
GESTOR	**XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar São Paulo - SP At.: Pedro Carraz Tel.: (11) 3075-0494 E-mail: pedro.carraz@xpgestao.com.br Website: www.xpgestao.com.br

CUSTODIANTE	**BANCO BTG PACTUAL S.A.** Praia de Botafogo, n. º 501, 5º andar (parte) Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040, São Paulo - SP At.: Sra. Carolina Cury Maia Costa Tel.: (11) 3383-2715 Fax: (11) 3383-3100 E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com *Website:* www.btgpactual.com
ESCRITURADOR	**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi CEP 04538-1, São Paulo - SP At.: Sr. Gustavo Campaci Tel.: (11) 3072-6213 E-Mail:Gustavo.campaci@itau-unibanco.com.br escrituracaofundos@itau-unibanco.com.br Website: www.itau.com.br
AUDITOR INDEPENDENTE	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.** Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte - 8º Andar – Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo – SP Contato: Flávio S. Peppe Tel: 11 2573 3290 E-mail: flavio.s.peppe@br.ey.com Site: http://www.ey.com/br/pt/home[ey.com]
ASSESSOR LEGAL DO GESTOR E DO FUNDO	**STOCCHE, FORBES, PADIS, FILIZZOLA, CLÁPIS, PASSARO, MEYER E REFINETTI ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar 04538-132, São Paulo, SP At.: Sr. Marcos Ribeiro Tel: (11) 3755-5400 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br Site: http://www.stoccheforbes.com.br

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER	**LEFOSSE ADVOGADOS** Rua Tabapuã, 1.277, 14º andar 04533-014, São Paulo, SP At.: Sr. Roberto Zarour Tel: (11) 3024-6100 E-mail: roberto.zarour@lefosse.com Website: www.lefosse.com
ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DE AUDITORIA IMOBILIÁRIA DOS ATIVOS ALVO DA SEGUNDA EMISSÃO	**MACHADO MEYER ADVOGADOS** Av.Brigadeiro Faria Lima, 3144, 11° andar, São Paulo, SP At.: Sra. Maria Flavia Seabra Tel: (11) 3150-7428 E-mail: mseabra@machadomeyer.com.br Website: www.machadomeyer.com.br

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

4. RESUMO DA OFERTA

O presente sumário não contém todas as informações que os investidores devem considerar antes de adquirir as Novas Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto como um todo, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção "Fatores de Risco" constante na página 156 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.**
Autorização:	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
Número da Emissão:	A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas.
Montante Inicial da Oferta:	R$ 780.000.000,00 (setecentos e oitenta milhões de reais) , observado o disposto na seção "7.4 – Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta" na página 95 deste Prospecto.
Número de Cotas a serem Ofertadas:	7.800.000 (sete milhões e oitocentas mil) Novas Cotas, observado o disposto na seção "7.4 – Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta" na página 95 deste Prospecto.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo para a Manutenção da Oferta:	Será admitida a subscrição parcial, observado o montante mínimo de 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, no montante de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para a manutenção da Oferta. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM 7.18 DA SEÇÃO 7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 109 DESTE PROSPECTO.**
Investimento Mínimo:	No mínimo, 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, equivalente a R$25.000,00 (vinte e cinco mil reais).
Destinação dos Recursos:	Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo de participações, inclusive por meio de participações societárias ou de direitos sobre a exploração dos imóveis sobre os quais estão construídos os seguintes Ativos Alvo da Segunda Emissão, que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo, (i) Shopping Cidade Jardim; (ii) Catarina Fashion Outlet; (iii) Shopping Bela Vista; (iv) Shopping Ponta Negra; e (v) Cidade Jardim Shops; **observado o previsto no item "8.1.**

	Destinação de Recursos" da seção "8. Destinação dos recursos da Oferta, Ativos Alvo da Segunda Emissão e Carta de Intenções", na página 125 deste Prospecto Preliminar.
Tipo de Fundo:	Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.
Preço de Emissão:	R$ 100,00 (cem reais) por Cota. Não será cobrada Taxa de Ingresso. **Os gastos da distribuição primária da Oferta são arcados pela JHSF Malls. Neste sentido, o Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Gestor, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.**
Número de Séries:	Série Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo da Oferta:	O público alvo da Oferta são os Investidores da Oferta. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 156 a 183 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Nova Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**

Pessoas Vinculadas	Significam os investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas no itens (ii) a (vi) acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER ITEM 7.18 "DIREITO DE PREFERÊNCIA" DA SEÇÃO 7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 97 DESTE PROSPECTO.**
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou

máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "9. FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 160 DESTE PROSPECTO.**

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob regime misto, sendo garantia firme de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e melhores esforços para o restante do Montante Inicial da Oferta, observado o disposto no item "7.24.1" da seção "Regime de Distribuição das Novas Cotas" na página 116 deste Prospecto, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO VER ITEM 7.10 "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO" DA SEÇÃO 7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 99 DESTE PROSPECTO.**

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Alocação de Ordens, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá

preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL VER ITEM 7.12 "*OFERTA NÃO INSTITUCIONAL*" DA SEÇÃO 7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO.**

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Oferta Institucional

Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não

sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos **no item 7.14 "Oferta Institucional" na Seção 7. Características da Oferta" na página 105 deste Prospecto.**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a seção "7.8 Direito de Preferência" na página 97 deste Prospecto.

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "10.FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 160 DESTE PROSPECTO.**

Prazo de Colocação

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

Fundo de Liquidez, Estabilização do Preço das Novas Cotas e Formador de Mercado

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Nova Cotas.

Nos termos da Carta Consulta em andamento, poderá ser aprovado que a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, atue como Formador de Mercado. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA CARTA CONSULTA VER ITEM 5.25 "CARTA CONSULTA" DA SEÇÃO CARACTERISTICA DO FUNDO NA PÁGINA 78 DESTE PROSPECTO.**

Alocação e Liquidação Financeira

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

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

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER ITEM 7.17 "ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA" DA SEÇÃO 7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO.

Distribuição e Negociação

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

Fatores de Risco

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 156 a 183 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

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

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 156 A 183 DESTE PROSPECTO.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Informações Adicionais	Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Fundo, ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 39 deste Prospecto. O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 14 de maio de 2018. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

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

- Administrador:
  https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual, em seguida, clicar em "FII XP MALLS", em seguida em "Documentos, e, então, clicar em "Prospecto Preliminar"

- Coordenador Líder:
  www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FII XP Malls – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar")

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

- B3:
  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 à Prospecto Preliminar: 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 Preliminar").

- Gestor:
  www.xpmalls.com.br (neste site, no item "Governança", clicar em Emissões de Cotas, em seguida clicar em "Prospecto Preliminar 2ª Emissão").

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

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

- CVM:
  www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII"; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal" e do respectivo "Informe Trimestral", a opção de download do documento no campo "Ações")

- Administrador:
  https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual, em seguida, clicar em "FII XP MALLS", em seguida em "Documentos, e, então, clicar no respectivo "Informe Mensal" e no respectivo "Informe Trimestral"

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 do XP MALLS Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado em 26 de setembro de 2017 pelo Administrador, sendo o seu Regulamento atualmente vigente na forma alterada pelo "Ato do Administrador" de 26 de janeiro de 2018.

5.4. Prazo de Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

5.5. Classificação ANBIMA

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

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.

Nos termos da Carta Consulta em andamento, poderá ser aprovado que o Fundo adquira determinados Ativos Financeiros emitidos pela Administradora, pela XP Vista, pela XP Gestão, bem como por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico ou pessoas a elas ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora ou pela XP Vista e/ou pela XP Gestão, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA CARTA CONSULTA VER ITEM 5.25 "CARTA CONSULTA" DA SEÇÃO 5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO NA PÁGINA 78 DESTE PROSPECTO.**

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.

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.

Nos termos da Carta Consulta em andamento, poderá ser aprovado que a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, atue como Formador de Mercado. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA CARTA CONSULTA VER ITEM 5.25 "CARTA CONSULTA" DA SEÇÃO 5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO NA PÁGINA 78 DESTE PROSPECTO.**

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 mandatos 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 e Taxa de Distribuição Primária

O Administrador receberá por seus serviços uma (a) Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou (a.2) sobre o valor de mercado do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume

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

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

Os valores constantes da tabela acima e o valor mínimo mensal 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, 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 possui uma Taxa de Performance, correspondente 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 por este 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):

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

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.

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

O Fundo não cobra taxa 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 Novas 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 Novas 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 Novas 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

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

(i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observados os termos acima; e

(ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligada, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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.

5.19. Processo de Investimento do Fundo

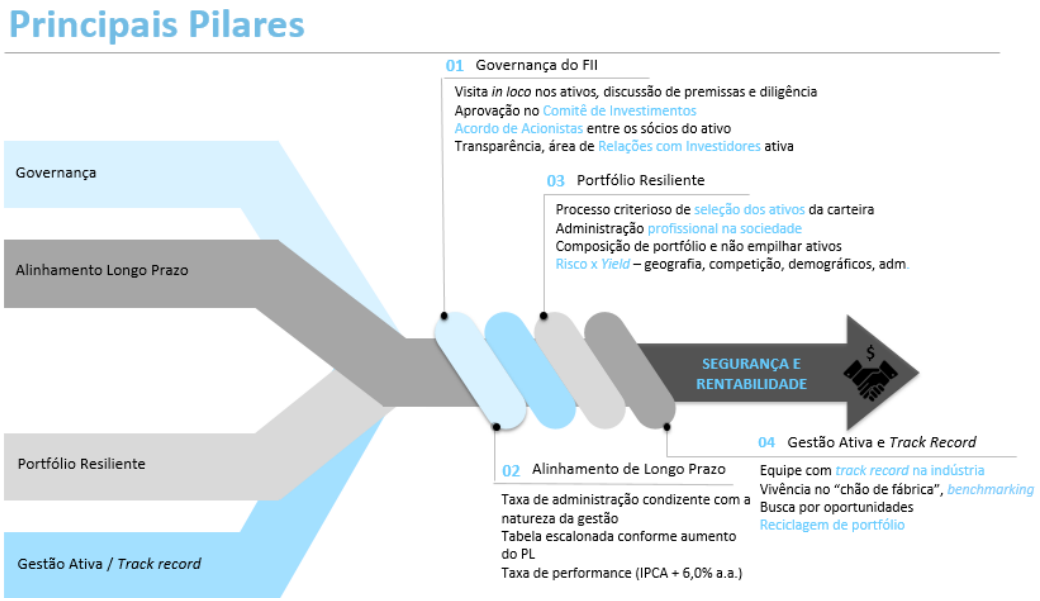
O processo de investimento nos Ativos Imobiliários do Fundo consiste em:

1) Mapear o mercado nacional de *shopping centers* a partir da originação de oportunidades de aquisição;
2) Filtrar as oportunidades a partir da validação da localização, sócios e administrador, identificação dos riscos e oportunidades de crescimento operacional de cada empreendimento, avaliação da experiência do administrador e do nível de governança corporativa;
3) Realizar visita *in-loco* nos ativos;
4) Analisar detalhadamente cada oportunidade com o estudo e definição das premissas operacionais, inclusive de crescimento para os próximos anos;
5) Elaborar e aprovar em comitê de investimentos a viabilidade econômica de cada empreendimento; e
6) Realizar diligência completa em cada ativo.

A diligência completa de cada empreendimento a ser adquirido pelo Fundo contempla análise da situação legal, fiscal, imobiliária, ambiental, técnica e urbanística, incluindo:

- análise de documentos, certidões e informações relacionados ao imóvel, seus proprietários e antecessores;
- análise dos instrumentos que regulam o funcionamento do *shopping center* e a relação dos proprietários dos imóveis que o compõem com a empresa administradora do empreendimento;
- análise da minuta padrão do contrato de locação relativo ao shopping center, bem como de cópias dos principais contratos de locação vigentes relativos às lojas ocupadas do empreendimento;
- análise dos aspectos ambientais e urbanísticos do terreno ocupado pelo empreendimento;
- negociação de uma convenção de condomínio pró-indiviso, acordo de cotistas ou acionistas, ou outro documento semelhante que tenha o objetivo de proteger a participação do Fundo no empreendimento.

O Gestor acredita em 4 (quatro) principais pilares como diferenciais no Fundo no longo prazo, conforme abaixo:



De modo a garantir que a estratégia de alocação de recursos siga os pilares definidos pelo Gestor, o processo de investimento em cada Ativo Imobiliário e acompanhamento da carteira passam por diversas etapas, conforme detalhado abaixo:

01 Mapeamento do mercado nacional

- Criação de *pipeline*
- Reuniões com *players* da indústria
- Identificação de oportunidades de aquisição

02 Filtro das Oportunidades

- Validação da localização, *stake*, sócios e *player* administrador
- Identificação dos potenciais *downsides* e *upsides* de cada oportunidade
- Avaliação da qualidade do sócio administrador e do nível de governança
- Visão de longo prazo dos ativos

03 Análise da Oportunidade

- Estudo e definição das premissas operacionais
- Visita *in-loco*
- Elaboração da viabilidade econômica de cada aquisição, renda estimada
- Realização de *due diligence* completa

04 Comitê de Investimentos

- Decisão de alocação em cada ativo

05 Acompanhamento da *performance*

- Transparência com o cotista a partir de RI ativo
- Reuniões periódicas de performance com os sócios
- *Benchmarking* no portfólio
- Gestão ativa e reciclagem da carteira de ativos, buscando ganho de capital

5.20. Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 27 de dezembro de 2018, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, até 3.750.000 (três milhões e setecentas e cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 2.544.183 (dois milhões e quinhentas e quarenta e quatro mil e cento e oitenta e três) Cotas, por 5.111 (cinco mil e cento e onze) investidores, atingindo o montante total de R$254.418.300,00 (duzentos e cinquenta e quatro milhões e quatrocentos e dezoito mil e trezentos reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

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

5.21. Histórico de Aquisições do Fundo

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

Aquisição do Caxias Shopping

No dia 28 de dezembro de 2017, o Fundo celebrou Compromisso de Compra e Venda de Fração Ideal de Bem Imóvel, de Cessão de Obrigações e Outras Avenças para aquisição de 35,0% do imóvel no qual foi construído o Caxias Shopping, localizado na Rodovia Washington Luiz nº 2.895, na Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro.

A aquisição se deu por meio: (i) da venda, pela Tissiano, subsidiária integral da Aliansce, de 24% do Caxias Shopping, bem como (ii) da venda, por seus respectivos cotistas, das cotas representativas de 100% da CAX100, proprietária de 11% do Caxias Shopping.

Posteriormente, no dia 2 de fevereiro de 2018, o Fundo dissolveu a CAX100, na forma no artigo 1.033, II, do Código Civil, com a sua consequente liquidação e extinção, passando a deter a participação imobiliária direta de 35% no Caxias Shopping.

O valor total da aquisição foi de R$72.577.363,53, pago em parcelas nos dias 28 de dezembro de 2017, 4 de janeiro de 2018 e 28 de fevereiro de 2019. Adicionalmente, a aquisição prevê um *earn-out* que será apurado a partir do resultado operacional líquido do shopping no ano de 2018 e pago em fevereiro de 2019.

As parcelas devidas nos dias 28 de dezembro de 2017 e 4 de janeiro de 2018 foram devidamente pagas, permanecendo pendente apenas a última parcela, correspondente à fração ideal de 1,35% do Caxias Shopping, no valor de R$2.000.000,00, a ser atualizado pela variação do CDI desde o dia 28 de dezembro de 2017 até a data do seu efetivo pagamento, qual seja, 28 de fevereiro de 2019.

Dessa forma, o Fundo tem a posse da referida fração ideal de 1,35% do Caxias Shopping, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o último pagamento em questão.

Para mais informações acerca do Caxias Shopping, veja a seção "6. Portfólio do Fundo – Caxias Shopping", na página 85 deste Prospecto.

Aquisição do Parque Shopping Belém

No dia 15 de março de 2018, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Ações com a CCP, para aquisição de 25,0% de ações representativas do capital social da Norte Belém, única sociedade proprietária dos imóveis nos quais foi construído o Parque Shopping Belém.

O valor total da aquisição foi de R$57.600.000,00, pago em duas parcelas, da seguinte forma: (i) R$35.000.000,00, pago na data de assinatura do compromisso de compra e venda em questão; e (ii) R$22.600.000,00, a ser pago na data do fechamento, prevista para 15 de maio de 2018. Ambas as parcelas foram ou deverão, conforme o caso, ser pagas com atualização pelo CDI, desde 02 de fevereiro de 2018 até a data do efetivo pagamento de cada parcela.

Dessa forma, o Fundo detém a posse das ações de emissão da Norte Belém adquiridas, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o pagamento da última parcela.

Oportunamente, haverá uma reorganização societária na Norte Belém, por meio da qual o Fundo passará a ser titular diretamente de 25,0% da fração ideal do Parque Shopping Belém.

Para mais informações acerca do Parque Shopping Belém, veja a seção "6. Portfólio do Fundo – Parque Shopping Belém", na página 87 deste Prospecto.

Aquisição do Shopping Cidade São Paulo

No dia 15 de março de 2018, o Fundo celebrou Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos com a Micônia e, ainda, com a interveniência da CCP, para aquisição de 8,0% da fração ideal do imóvel no qual foi construído o Shopping Cidade São Paulo.

O valor total da aquisição foi de R$62.400.000,00, pago em duas parcelas, da seguinte forma: (i) R$32.400.000,00, a ser pago em 14 de maio de 2018; e (ii) R$30.000.000,00, a ser pago na data do fechamento, prevista para 13 de junho de 2018. Ambas as parcelas deverão ser pagas com atualização pelo CDI, desde 02 de fevereiro de 2018 até a data do efetivo pagamento de cada parcela.

Dessa forma, o Fundo possui a referida fração ideal de 8,0% do Shopping Cidade São Paulo, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o último pagamento em questão.

Para mais informações acerca do Shopping Cidade São Paulo, veja a seção "6. Portfólio do Fundo – Shopping Cidade São Paulo", na página 90 deste Prospecto.

5.22. Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/03/2018)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/03/2018)	Valor Patrimonial das Cotas (31/03/2018)
2.544.183	245.585.569,48	96,53

5.23. Posição patrimonial do Fundo após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R$)
1	2.000.000	4.544.183	445.585.569,48	98,06
2	7.800.000	10.344.183	1.025.585.569,48	99,15

(*)Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de março de 2018, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de março de 2018, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser

superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS" NA PÁGINA 171 DESTE PROSPECTO.**

5.24. Histórico de Cotação das Cotas

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

Mês	Cotação Mínima	Cotação Média	Cotação Máxima	Volume Financeiro médio diário (R$)
Dezembro/2017[1]	100,16	100,16	100,16	1.297.978
Janeiro/18	101,40	104,63	106,30	1.080.820
Fevereiro/18	101,82	103,82	104,93	800.531
Março/18	100,21	102,26	103,77	900.509
Abril/18	100,05	101,72	102,84	903.811

[1]Cotação referente ao período de 28 de dezembro de 2017 a 31 de dezembro de 2017.

5.25. Carta Consulta

Em 30 de abril de 2018, o Administrador e o Gestor disponibilizaram aos Cotistas do Fundo uma carta consulta, cuja resposta deverá ser enviada pelos Cotistas até 04 de junho de 2018, para deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) Substituição da gestão do Fundo do atual Gestor para a XP Vista, sociedade sob controle comum com o atual Gestor, e alterando o regulamento do Fundo de forma a refletir a substituição;

(ii) Aquisição pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos pelo Administrador, pela XP Vista, pelo Gestor, bem como por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico ou pessoas a eles ligadas, ou por fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Administrador, pela XP Vista e/ou pelo Gestor, nos termos do Art. 34 c/c Art. 20, Parágrafo Único, ambos da Instrução CVM nº 472/08, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, quais sejam:

a. cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador, pela XP Vista ou pelo Gestor, ou, ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a elas ligadas;

b. certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou distribuídos pelo Administrador, pela XP Vista, pelo Gestor, ou, ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a eles ligadas; e

c. letras de crédito imobiliário – LCI emitidas ou distribuídas pelo Administrador, pela XP Vista ou pelo Gestor ou ainda, por sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico e/ou pessoas a eles ligadas;

(iii) Contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de Cotas do Fundo, prestando os serviços de estruturação, coordenação e distribuição; e

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

O Administrador esclereceu na Carta Consulta que esta se faz necessária, uma vez considerados os pontos elencados abaixo e seus impactos diretos na estratégia de gestão do Fundo:

(i) A XP Vista é a atual denominação da gestora Vista Real Estate, que passou a fazer parte do Grupo XP. Tal movimento tem como pilar a união de uma equipe de gestão focada em operações estruturadas com um time de executivos experientes, somados a um modelo proprietário com fortes mecanismos de governança e riscos estabelecidos, que tem como norte a maximização do retorno dos investimentos de seus cotistas. O acordo incorpora ao time de gestão do Grupo XP os sócios da então Vista Real Estate, que são profissionais com grande experiência no mercado imobiliário e agregam um conhecimento bastante específico, trazendo grande sinergia para as estratégias de gestão de crédito e renda fixa do Grupo XP. Nesse sentido, com o objetivo de ter uma equipe única focada em operações estruturadas e de crédito, os fundos imobiliários, de crédito e de renda fixa que atualmente são geridos pela XP Gestão serão, após aprovação dos Cotistas, migrados para a XP Vista, junto com toda a equipe atualmente responsável por tal operação na XP Gestão, incluindo os gestores do Fundo. A XP Vista terá então ainda maior ênfase em uma gestão processual, focada em governança e controles de risco. A XP Gestão e a XP Vista acreditam que a segregação dos times de gestão de acordo com as características dos produtos proporcionará mais sinergia e trará um foco ainda maior para cada uma das gestoras em seus respectivos mercados de atuação, traduzindo-se em maior eficiência e qualidade no serviço prestado aos seus clientes. **Ressalta-se que não haverá qualquer alteração em relação à equipe que faz a gestão atual do Fundo. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA XP VISTA, VEJA O ITEM 11.2 "BREVE HISTÓRICO DO GESTOR" A SEÇÃO "11. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER", NA PÁGINA 185 DESTE PROSPECTO.**

(ii) O Fundo tem como objetivo 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, e, complementarmente, obtenção de renda por meio da aquisição de Ativos Financeiros, tais como títulos de renda fixa, públicos ou privados, as cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras Hipotecárias (LHs), Letras Imobiliárias Garantidas (LIG) e Letras de Crédito Imobiliário (LCIs);

a. Cerca de 25% dos fundos de investimento imobiliário ("FIIs") listados em operação no mercado são administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pessoas a ele ligadas, se considerada a participação de tais fundos na Carteira Teórica do IFIX válida para 08 de janeiro de 2018. Ademais, o Administrador é um das líderes no mercado na administração de fundos de investimento imobiliário com 49 (quarenta e nove) fundos desse tipo sob sua administração;

b. A XP Gestão e a XP Vista possuem em conjunto, em 13 de abril de 2018, um valor superior a R$15,9 bilhões sob gestão em diversos fundos de investimento, tendo a XP Gestão sido classificada, em dezembro de 2017, na 29ª (vigésima nona) posição no ranking ANBIMA de gestoras de recursos. Dentre os fundos sob sua gestão, incluem-se fundos de investimentos imobiliários e fundo de investimento referenciados em DI, cujas cotas podem ser consideradas Ativos Financeiros nos termos da Política de Investimentos do Fundo;

c. A XP Investimentos é uma corretora de câmbio, títulos e valores mobiliários, com autorização e expertise para distribuir uma ampla variedade de títulos e valores mobiliários aos seus clientes, dentre eles títulos de renda fixa, tais como LCI, LH, LIG, bem como cotas de fundos de investimentos que podem ser enquadrados como Ativos Financeiros, nos termos da Políticas de Investimentos do Fundo;

d. Em 2017, conforme ranking de renda fixa consolidado da ANBIMA, a XP Investimentos atuou em 50 operações, dentre elas ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários, que podem ser considerados como Ativos Financeiros nos quais o Fundo pode aplicar seus recursos, nos termos da Política de Investimentos. A XP Investimentos foi classificada no 1º lugar no ranking de número de operações de renda fixa pela ANBIMA, e foi também 1º lugar em volume de distribuição e em quantidade de operações para as ofertas de FIIs;

(iii) Contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. para atuar como coordenador líder da próxima oferta pública de Cotas do Fundo, prestando os serviços de estruturação, coordenação e distribuição; e

(iv) A contratação da XP Investimentos como formador de mercado tem como objetivo gerar liquidez para as cotas do Fundo, por meio da inclusão de ofertas de compra e de venda de cotas de emissão do Fundo, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, no Regulamento do Fundo e nos demais normativos aplicáveis à atuação do formador de mercado. A XP Investimentos possui uma área específica com expertise na atuação como formador de mercado, e presta tais serviços para outros fundos de investimento imobiliário, bem como para diversas outras empresas emissoras de valores mobiliários.

O resultado dessa consulta será apurado e divulgado em até 5 (cinco) dias úteis, contados do término do prazo limite de 04 de junho de 2018, de forma a possibilitar o recebimento pelo Administrador do maior número de respostas postadas até a referida data.

Para efetivar a aprovação das matérias acima descritas será necessário atingir o quórum de, ao menos, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e sua aprovação depende do voto favorável da maioria de votos dos Cotistas, nos termos da regulamentação em vigor.

5.26. Principais Fatores de Risco do Fundo

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

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

Risco relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executada o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo realizou e poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, 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 vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Relacionados ao Setor de Shopping Centers: O Fundo tem como política de investimento a aquisição de Ativos Imobiliários preponderantemente oriundos do setor de *shopping centers*. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no *shopping centers*. O setor de *shopping centers* esta exposto a diversos riscos, incluindo, sem limitação, aos níveis de atividade do ambiente macroeconômico (incluindo taxas de juros, recessão, níveis de desemprego, etc), à disposição da população em consumir, à capacidade de locação dos espaços disponíveis nos *shopping centers* em condições favoráveis, preços de locação, custos operacionais, tributos incidentes, riscos ambientais, legislação e regulamentação aplicáveis, níveis de concorrência, dificuldade de aquisição de terrenos, entre outros. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*. 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 no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Riscos Relacionados À Administração dos Shopping Centers: A administração dos 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. Assim, a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro. Adicionalmente, eventuais problemas nos grupos econômicos de tais administradores podem afetar a administração do respectivo *shopping center*. Ainda, determinado administrador de algum dos *shopping centers* integrantes da carteira do Fundo poderá também ser sócio no respectivo empreendimento ou ter alguma empresa do seu grupo econômico com o sócia neste empreendimento, de modo que o dessas empresas podem ser diferentes ou conflitantes com os almejados pelo Fundo.De tal forma, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

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.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO, VEJA O ITEM"7.3 RISCOS REFERENTES AO FUNDO", DA SEÇÃO 9 "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO.

6. PORTFOLIO DO FUNDO

Caxias Shopping

Na data deste Prospecto, o Fundo detém 35,0% da fração ideal do imóvel sobre o qual está construído o Caxias Shopping, objeto da matrícula nº 19.272 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1º e 3º distritos) da Comarca de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, dos quais 33,65% estão em fase de registro dos títulos aquisitivos da propriedade efetiva pelo Fundo no respectivo Registro de Imóveis, enquanto 1,35% são possuídos pelo Fundo, sendo certo que a propriedade efetiva desse 1,35% será transferida após o pagamento da última parcela avençada na compra, em 28 de fevereiro de 2019. Os outros 65,0% são detidos pela Tissiano, uma sociedade controlada pela Aliansce, sendo certo que 59,0% da referida participação detida pela Aliansce no Caxias Shopping está atualmente alienada fiduciariamente em favor do Banco Bradesco S.A. Para mais informações acerca da aquisição do Caxias Shopping, veja a seção "5.21. Histórico de Aquisições – aquisição do Caxias Shopping", na página 85 deste Prospecto.

O Caxias Shopping, inaugurado no 4º trimestre de 2008, é localizado na Rodovia Washington Luiz nº 2.895, na cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro. De acordo com dados do IBOPE Inteligência, sua de abrangência ultrapassa os limites de Duque de Caxias e atinge cerca de 1,5 milhão de habitantes de municípios vizinhos e bairros do Rio de Janeiro.

O Caxias Shopping está avaliado em R$225.000.000,00, conforme laudo de avaliação elaborado pela Cushman&Wakefield com a data base de 31 de dezembro de 2017.

Atualmente, o Caxias Shopping possui ABL de 25.558 m², com 135 lojas, entre as quais destacam-se C&A, C&C, Casas Bahia, Magic Games, Ponto Frio, Renner, Riachuelo e um moderno cinema com seis salas. O Gestor estima, ainda, um potencial de expansão de 11.917 m² de ABL.

Estima-se que mais de 500 mil pessoas visitem o *shopping center* todos os meses. A taxa de ocupação média do Caxias Shopping nos últimos cinco anos é de 98,1% e a inadimplência média do mesmo período é de 3,1%.

O Fundo e a Tissiano celebraram, em 4 de janeiro de 2018, a Convenção de Condomínio do Caxias Shopping, bem como celebraram, na mesma data, o Instrumento Particular de Constituição do Consórcio Caxias Shopping, para a exploração do empreendimento. Os referidos instrumentos regulam os direitos econômicos e políticos de cada uma das partes sobre o empreendimento, conforme as principais disposições descritas abaixo:

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

Participação nas receitas e rateio de despesas: as receitas auferidas pelo condomínio do Caxias Shopping, incluindo a Receita Operacional Líquida, serão recebidas diretamente pelo respectivo consórcio. O rateio da Receita Operacional Líquida será distribuído pelo consórcio entre as condôminas na proporção das suas respectivas frações ideais no empreendimento, uma vez ao mês, até o 15º dia do mês imediatamente subsequente ao mês de referência, exceto quando aprovada a distribuição desproporcional nos termos da Convenção de Condomínio do Caxias Shopping. Por sua vez, a participação das condôminas nas despesas e custos de qualquer natureza do condomínio será arcada por cada condômina na proporção das frações ideais de que são titulares ou sobre as quais detenham direitos aquisitivos com imissão na posse no Caxias Shopping.

Direito de preferência: as condôminas somente poderão transferir, no todo ou em parte, sua fração ideal no Caxias Shopping, a qualquer terceiro, se oferecer à outra condômina, em igualdade de condições com os terceiros adquirentes, o direito de preferência na referida transferência, ressalvadas determinadas hipóteses de transferências permitidas indicadas na Convenção de Condomínio do Caxias Shopping.

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

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

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

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

Parque Shopping Belém

Na data deste Prospecto, o Fundo detém 25,0% das ações representativas do capital social da Norte Belém, sociedade proprietária dos imóveis sobre os quais está construído o Parque Shopping Belém, objeto das matrículas nº 66.453, 66.454 e 66.455 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, Estado do Pará, sendo certo que a propriedade efetiva da referida fração ideal será transferida ao Fundo após o pagamento da última parcela avençada na compra, realizada em 15 de maio de 2018. Os outros 75,0% das ações de emissão da Norte Belém são detidos pela Aliansce. Para mais informações acerca da aquisição do Parque Shopping Belém, veja a seção "5.21. Histórico de Aquisições – Parque Shopping Belém", na página 87 deste Prospecto.

O Parque Shopping Belém está atualmente hipotecado em favor do Banco Bradesco S.A., assim como também estão empenhados, em favor do mesmo credor, os direitos creditórios oriundos da locação de unidades ou espaços do Parque Shopping Belém, sendo certo que os ônus sobre a fração ideal que corresponde à participação detida pelo Fundo, bem como sobre os direitos creditórios oriundos da locação de unidades ou espaços correspondente à participação detida pelo Fundo, serão liberados até a transferência da propriedade efetiva da referida fração ideal para o Fundo.

Oportunamente, haverá uma reorganização societária na Norte Belém, por meio da qual o Fundo passará a ser titular diretamente de 25,0% da fração ideal do Parque Shopping Belém.

O Parque Shopping Belém, inaugurado em abril de 2012, é localizado na Rodovia Augusto Montenegro, 4300 - Parque Verde - Belém do Pará.

O Parque Shopping Belém está avaliado em R$233.052.000,00, conforme laudo de avaliação elaborado pela NAI Brazil com a data base de 01 de janeiro de 2018.

Atualmente, o Parque Shopping Belém possui uma ABL de 28.631 m², com 130 lojas, entre as quais destacam-se C&A, Centauro, Iplace, Le Biscuit, Lojas Americanas, Marisa, Renner, Ri Happy, Riachuelo e um Cinépolis com sete salas. O Gestor estima, ainda, um potencial de expansão de 19.792 m² de ABL.

Estima-se que mais de 500 mil clientes visitem o *shopping center* todos os meses. A taxa de ocupação média do Parque Shopping Belém nos últimos cinco anos é de 96,3% e a inadimplência média do mesmo período é de 2,8%.

O Fundo e a Norte Belém, com a interveniência da Aliansce, celebraram, em 29 de março de 2018, a Convenção de Condomínio do Parque Shopping Belém, bem como celebraram, na mesma data, o Instrumento Particular de Constituição do Consórcio Parque Shopping Belém, para exploração do empreendimento. Os referidos instrumentos regulam os direitos econômicos e políticos de cada uma das partes sobre o empreendimento, conforme as principais disposições descritas abaixo:

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

Participação nas receitas e rateio de despesas: as receitas auferidas pelo condomínio do Parque Shopping Belém, incluindo a Receita Operacional Líquida, serão recebidas diretamente pelo respectivo consórcio. O rateio da Receita Operacional Líquida será distribuído pelo consórcio entre as condôminas na proporção das suas respectivas frações ideais no empreendimento, uma vez ao mês, até o 15º dia do mês imediatamente subsequente ao mês de referência, exceto quando aprovada a distribuição desproporcional nos termos da Convenção de Condomínio do Parque Shopping Belém. Por sua vez, a participação das condôminas nas despesas e custos de qualquer natureza do condomínio será arcada por cada condômina na proporção das frações ideais de que são titulares ou sobre as quais detenham direitos aquisitivos com imissão na posse no Parque Shopping Belém.

Direito de preferência: as condôminas somente poderão transferir, no todo ou em parte, sua fração ideal no Parque Shopping Belém, a qualquer terceiro, se oferecer à outra condômina, em igualdade de condições com os terceiros adquirentes, o direito de preferência na referida transferência, ressalvadas determinadas hipóteses de transferências permitidas indicadas na Convenção de Condomínio do Parque Shopping Belém.

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

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

Adicionalmente, em contrapartida à renúncia, irrevogável, irretratável e definitiva, pela Aliansce, de seu direito de preferência e de venda conjunta (*tag along*) quando da aquisição da participação societária do Fundo na Norte Belém, o Fundo celebrou com a Aliansce, no dia 15 de março de 2018, Contrato de Outorga de Opção de Compra e Outras Avenças sob Condição Suspensiva, outorgando à Aliansce uma opção de compra de até 25,0% do Parque Shopping Belém, com prazo até 31 de dezembro de 2018. O preço da referida opção de compra é equivalente: (i) ao valor pago pelo Fundo à CCP, corrigido pelo IPCA, desde a data de pagamento de cada parcela para a CCP até a data da transferência à Aliansce das ações da Norte Belém ou da fração ideal do Parque Shopping Belém, conforme o caso, e acrescido (ii) de eventuais aportes para investimentos realizados pelo Fundo na Norte Belém ou no Parque Shopping Belém, corrigidos pelo IPCA desde a data do aporte até a data da transferência à Aliansce das ações da Norte Belém ou da fração ideal do Parque Shopping Belém, conforme o caso.

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

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

Shopping Cidade São Paulo

Na data deste Prospecto, o Fundo detém 8,0% da fração ideal do imóvel sobre o qual está construído o Shopping Cidade São Paulo, objeto da matrícula nº 176.160 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo certo que a propriedade efetiva da referida fração ideal será transferida ao Fundo após o pagamento da última parcela avençada no compromisso de compra e venda, previsto para 13 de junho de 2018. Os outros 92,0% do imóvel em questão são detidos pela Micônia, uma sociedade controlada 100% pela CCP. Para mais informações acerca da aquisição do Shopping Cidade São Paulo, veja a seção "5.21. Histórico de Aquisições – Aquisição do Shopping Cidade São Paulo", na página 90 deste Prospecto.

O Shopping Cidade São Paulo está atualmente hipotecado em primeiro e segundo graus em favor do Banco do Brasil S.A., assim como também estão cedidos fiduciariamente, em favor do mesmo credor, os direitos creditórios oriundos da locação de unidades ou espaços do Shopping Cidade São Paulo, sendo certo que os ônus sobre a fração ideal que corresponde à participação detida pelo Fundo, bem como sobre os direitos creditórios oriundos da locação de unidades ou espaços correspondente à participação detida pelo Fundo, serão liberados até a transferência da propriedade efetiva da referida fração ideal para o Fundo.

O Shopping Cidade São Paulo, inaugurado em abril de 2015, é localizado na Avenida Paulista, n.º 1.230, no 17º Subdistrito – Bela Vista – São Paulo. O empreendimento possui uma planejada infraestrutura, incluindo uma área verde de livre acesso ao público.

O Shopping Cidade São Paulo está avaliado em R$794.461.000,00, conforme laudo de avaliação elaborado pela NAI Brazil com a data base de 01 de janeiro de 2018.

Atualmente, o Shopping Cidade São Paulo possui uma ABL de 16.637 m², com 149 lojas, entre as quais se destacam Outback, Madero, Almanara, Animale, Le Lis Blanc, Kalunga, Fast Shop e seis salas de cinema Cinemark. Além disso, o *shopping center* possui moderna plataforma de vendas online desenvolvida pela CCP, a "On Stores", onde é possível adquirir produtos de quaisquer lojas do empreendimento e coletá-los nas próprias lojas, gerando uma facilidade adicional à experiência do consumidor.

Estima-se que mais de 750 mil clientes visitem o *shopping center* todos os meses. A taxa de ocupação média do Shopping Cidade São Paulo desde sua inauguração em 2015 é de 97,2% e a inadimplência média do mesmo período é de 1,1%.

O Fundo e a Micônia, com a interveniência da CCP Administração de Propriedades Ltda., celebraram, em 15 de março de 2018, a Convenção de Condomínio do Shopping Cidade São Paulo, que regula os direitos econômicos e políticos de cada uma das partes sobre o empreendimento, conforme as principais disposições descritas abaixo:

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

Participação nas receitas e rateio de despesas: a receita bruta operacional auferida pelo condomínio do Shopping Cidade São Paulo, já considerando todas as suas deduções, e excluído a receita não-operacional proveniente de contrato de cessão de direito de uso referente ao primeiro contrato de locação de cada Salão de Uso Comercial (SUC) do Shopping Cidade São Paulo e a restituição de mútuos pelos lojistas, será distribuída entre as condôminas na proporção das suas respectivas frações ideais no Shopping Cidade São Paulo, uma vez ao mês, até o 10º dia do mês imediatamente subsequente ao mês de referência. Por sua vez, a participação das condôminas nas despesas e custos de qualquer natureza do condomínio será arcada por cada condômina na proporção das frações ideais de que são titulares ou sobre as quais detenham direitos aquisitivos com imissão na posse no Shopping Cidade São Paulo, incluindo investimentos para ampliação de ABL, bem como para manutenção e revitalização do Shopping Cidade São Paulo.

Direito de preferência: nenhuma das condôminas transferirá, no todo ou em parte, sua fração ideal no Shopping Cidade São Paulo, a qualquer terceiro, salvo se oferecer à outra condômina, em igualdade de condições com os terceiros adquirentes, o direito de preferência na referida transferência, ressalvadas as hipóteses de transferências permitidas indicadas na Convenção de Condomínio do Shopping Cidade São Paulo.

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

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

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

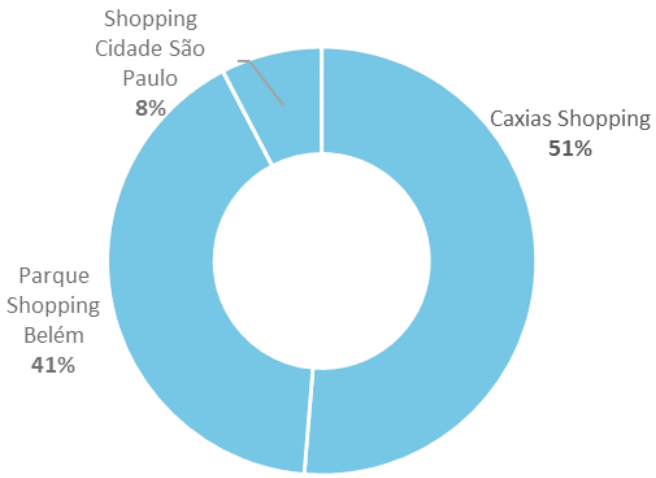
Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Shopping Cidade São Paulo que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

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

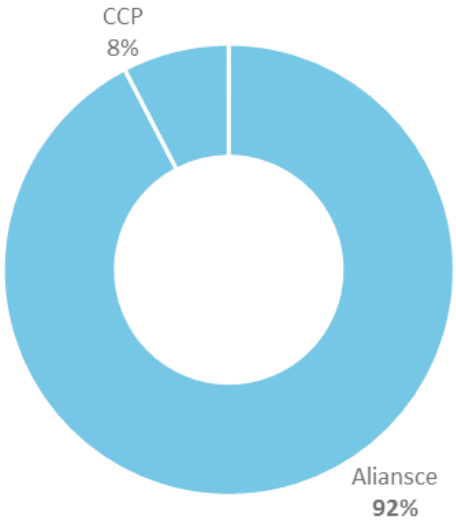
Informações consolidadas sobre o portfólio do Fundo

A conclusão das aquisições dos empreendimentos acima descritos confirmou a estratégia de diversificação do portfólio do Fundo em capitais de estados de mais de uma região do país, contando com alguns dos maiores administradores de *shopping centers* do país em ABL, e que também são sócios dos empreendimentos. Os gráficos abaixo demonstram isso, considerando as ABLs na participação que o fundo detém de cada ativo.

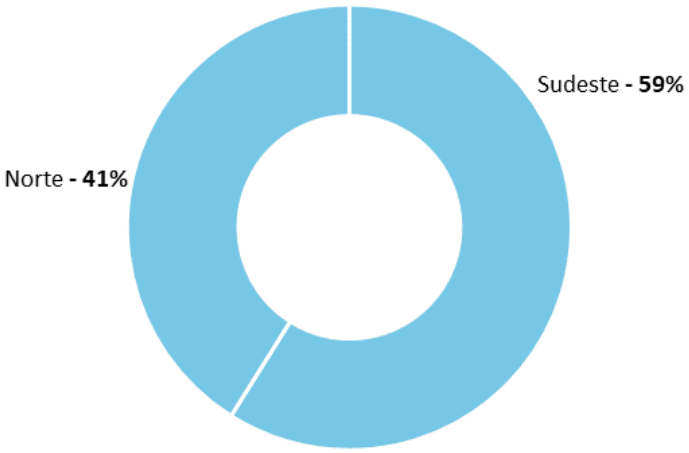
Percentual de cada ativo no portfólio consolidado do Fundo (por ABL m² própria):



Percentual de cada administrador dos *shopping centers* do portfólio consolidado do Fundo (por ABL m² própria):



Percentual de ABL (m²) próprio do Fundo por região do país:



Adicionalmente, nenhum locatário representa mais de 10% dos Ativos Imobiliários do Fundo e mais do que 10% de sua receita bruta.

A tabela abaixo apresenta as principais informações operacionais de cada um dos empreendimentos do Fundo nos últimos 12 meses, com base em 31 de março de 2018:

	Shopping Cidade São Paulo	Caxias Shopping	Parque Shopping Belém
Inauguração	2015	2008	2012
Localização	São Paulo (SP)	Duque de Caxias (RJ)	Belém (PA)
ABL Total m²	16.637	25.558	28.631
Participação	8%	35%	25%
ABL Próprio m²	1.331	8.945	7.158
Administradora	CCP	Aliansce	Aliansce
NOI Caixa do Shopping (LTM) R$ mil.	44.359	21.407	18.483
NOI Caixa na participação (LTM) R$ mil.	3.549	7.492	4.621
Vendas Totais do Empreendimento (LTM) R$ mil.	492.262	328.153	274.457
Vendas médias mensais/m² de ABL (LTM) R$	2.643	1.149	950
Taxa de Ocupação média (LTM)	98,1%	96,5%	95,6%

7. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

7.1. Autorização

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

7.2. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

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

7.3. Número da Emissão

A presente emissão representa a 2ª (segunda) Emissão de Novas Cotas.

7.4. Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com as Participantes Especiais, realizará a distribuição pública de até 7.800.000 (sete milhões e oitocentas mil) Novas Cotas, ao preço de R$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de até R$780.000.000,00 (setecentos e oitenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser reduzido em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser reduzido em razão do não atingimento de condições precedentes previstas na Carta de Intenções para a aquisição de um ou mais Ativos Alvo da Segunda Emissão (e desde que participações em outros Ativos não tenham sido incrementadas de modo a manter-se o valor do Montante Inicial da Oferta). Nesta hipótese, o Coordenador Líder e o Administrador do Fundo divulgarão um Comunicado ao Mercado modificando tal característica da Oferta, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03, observado o disposto na seção "7.19 – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 110 deste Prospecto.

7.5. Custos da Distribuição

Nos termos do Contrato de Distribuição, a JHSF Malls será a responsável pelo pagamento de todos os custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (h) outros custos relacionados à Oferta, sendo certo que não haverá nenhum custo a ser pago direta ou indiretamente pelo Fundo e pelos atuais e novos Cotistas. **Neste sentido, o Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Gestor, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, VEJA A SEÇÃO 7, NA PÁGINA 116 DESTE PROSPECTO.**

7.6. Regime de distribuição das Novas Cotas

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

A garantia firme prestada pelo Coordenador Líder na Oferta será exercida apenas para garantir que o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, desde que sejam atingidas as condições precedentes para aquisição de, ao menos, um Ativo Alvo da Segunda Emissão, sendo certo que a garantia firme possui como valor limite R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

A garantia firme é válida até o dia 30 de junho de 2018, quando se encerra qualquer obrigação do Coordenador Líder em relação à colocação firme das Novas Cotas. O referido prazo será automaticamente prorrogado até o dia 15 de julho de 2018 caso a Oferta não tenha registro automático pela CVM e/ou caso haja exigência da CVM no processo de registro da Oferta antes da obtenção do respectivo registro. O referido prazo também será automaticamente prorrogado caso (i) seja exercido o direito de preferência em relação a quaisquer dos Ativos Alvo da Segunda Emissão ou (ii) ocorra captação de recursos na Oferta em volume inferior ao Montante Inicial da Oferta que resulte em ajustes nos respectivos preços e nos percentuais de participação nos Ativos Alvo da Segunda Oferta a serem adquiridos pelo Fundo e, consequentemente, seja necessário observar novamente os procedimentos para exercício do direito de preferência relacionado aos Ativos Alvo da Segunda Emissão. Após expirado o período prorrogado, a obrigação do Coordenador Líder em relação à garantia firme poderá encerrar-se a qualquer momento, independentemente de qualquer manifestação pelo Fundo, sendo certo que este não poderá alegar tal prorrogação em seu benefício para continuidade da obrigação de colocação firme das Novas Cotas.

7.7. Investimento Mínimo

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no item 7.13 "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na Seção 7. Características da Oferta", na página 104 deste Prospecto, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Adicionalmente, se o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição válidos de investidores exceder o total de Novas Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

7.8. Direito de Preferência

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

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 8º (oitavo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas do Escriturador:

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

- Telefones:
Para esclarecer dúvidas, ou obter mais informações:
3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas)
0800 7209285 (demais localidades).
O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito

de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos no item 7.18 "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" na Seção 7. Características da Oferta",na página 109 e seguintes deste Prospecto.

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

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

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO.

7.9. Prazo da Oferta

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

7.10. Plano de Distribuição

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

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

(i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 50 da Instrução CVM 400;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;

(vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;

(viii) durante o Período de Alocação de Ordens que ocorrerá durante o Período de Exercício Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;

(ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na seção "7.12 – Oferta Não Institucional", na página 102 deste Prospecto;

(x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na seção "7.14 – Oferta Institucional", na página 105 deste Prospecto;

(xii) após o término do Período de Alocação de Ordens, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coodenador Líder;

(xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

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

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

(xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

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

7.11. Procedimento de Alocação de Ordens

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "10.FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 160 DESTE PROSPECTO.**

7.12. Oferta Não Institucional

Durante o Período de Alocação de Ordens, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERIODO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

No mínimo 2.340.000 (duas milhões e trezentas e quarenta mil) Novas Cotas, ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

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

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "10.FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 160 DESTE PROSPECTO;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item 7.18 "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" na Seção 7 "Características da Oferta" na página 109 deste Prospecto";

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

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

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na seção "7.19 – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 110 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na seção "7.15 – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 106 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

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

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção "7.19 – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 110 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 156 A 183 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

7.13. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

7.14. Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "10.FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 160 DESTE PROSPECTO;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na seção "7.18 - Distribuição Parcial", abaixo (página 109);

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e

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

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na seção "7.19 – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 110 abaixo.

7.15. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

7.16. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subcrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "10.FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 160 DESTE PROSPECTO.**

7.17. Alocação e Liquidação da Oferta

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

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

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

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

Caso, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, seja verificado pelo Coordenador Líder que o valor efetivamente colocado na Oferta foi inferior ao Montante Mínimo, o Coordenador Líder exercerá a garantia firme equivalente ao montante necessário para atingir o Montante Mínimo da Oferta, desde que sejam atingidas as condições precedentes para aquisição de, ao menos, um Ativo Alvo da Segunda Emissão, sendo certo que o limite máximo da garantia firme de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

Assim, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta e, se for o caso, o montante da garantia firme que eventualmente será exercido para atingir o Montante Mínimo.

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

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

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão. Caso a falha persista e, em decorrência dessa falha, o montante total da Oferta seja inferior ao Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder deverá exercer a garantia firme de liquidação no montante necessário para que o Montante Mínimo da Oferta seja atingido na data de liquidação financeira exclusiva da garantia firme de liquidação, conforme indicada no item "Cronograma Estimado da Oferta", na seção 7. Características da Oferta, na página 114 deste Prospecto Preliminar.

7.18. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

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

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

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

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder exercerá a garantia firme equivalente ao montante necessário para atingir o Montante Mínimo da Oferta, desde que sejam atingidas as condições precedentes para aquisição de, ao menos, um Ativo Alvo da Segunda Emissão, sendo certo que o limite máximo da garantia firme de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

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

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

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 160 DESTE PROSPECTO.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja

aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

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

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

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

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

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

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

7.20. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

7.21. 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 156 A 183 DESTE PROSPECTO.

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

7.22. Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3

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

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

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

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

O pedido de admissão das Novas Cotas do Fundo à negociação na B3 foi deferido em [•] de maio de 2018.

7.23. Cronograma Estimado da Oferta

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

Evento	Etapa	Data prevista (1)(2)(3)
1.	Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3 Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar Início das Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow*)	14/05/2018
2.	Recebimento de Exigência pela CVM	28/05/2018
3.	Cumprimento de Exigências	30/05/2018
4.	Registro da Oferta	14/06/2018
5.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	15/06/2018
6.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Alocação de Ordens	22/06/2018
7.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	28/06/2018
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	03/07/2018
9.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	04/07/2018
10.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	05/07/2018
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência Encerramento do Período de Alocação de Ordens	06/07/2018
12.	Data de realização do Procedimento de Alocação	10/07/2018
13.	Data de Liquidação da Oferta Em caso de Distribuição Parcial, devolução de eventuais recursos dos Cotistas que condicionaram sua adesão ao Montante Inicial da Oferta	13/07/2018
14.	Prazo para o exercício da garantia firme na B3	16/07/2018
15.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	17/07/2018

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

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

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja os itens "7.19 Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "7.19 Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na seção 7, página 110 do Prospecto Preliminar.

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo.

- Administrador:

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

- Coordenador Líder:

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FII XP Malls – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo" e, então, clicar no Aviso ao Mercado, no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta)

- CVM:

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

- B3:

www.b3.com.br (neste site clicar em "Site da BM&FBOVESPA", no qual será direcionado para o seguinte website: http://www.bmfbovespa.com.br). Link para acesso à Prospecto Definitivo: 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 no Aviso ao Mercado, no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

7.24. Contrato de Distribuição

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

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

7.24.1. Regime de Distribuição das Cotas

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

A garantia firme prestada pelo Coordenador Líder na Oferta será exercida apenas para garantir que o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, desde que sejam atingidas as condições precedentes para aquisição de, ao menos, um Ativo Alvo da Segunda Emissão, sendo certo que a garantia firme possui como valor limite R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

7.24.2. Remuneração do Coordenador Líder da Oferta

Nos termos do Contrato de Distribuição, a JHSF Malls pagará ao Coordenador Líder a seguinte remuneração:

(i) *Comissão de Coordenação e Estruturação:* equivalente a 1,87% (um inteiro e oitenta e sete centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas; e

(ii) *Comissão de Distribuição*: equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte aos coordenadores contratados ou participantes especiais que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir a JHSF Malls para que esta pague diretamente os participantes especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para a JHSF Malls, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

A JHSF Malls pagará ao Coordenador Líder a Remuneração devida à vista, em moeda corrente nacional.

O valor da Remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder à JHSF Malls.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pela JHSF Malls ou pelo Fundo, conforme o caso, ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Contrato, sem prévia anuência da JHSF ou do Fundo, conforme o caso, e manifestação favorável da CVM.

Não haverá nenhum custo a ser pago direta ou indiretamente pelo Fundo e pelos atuais e novos Cotistas ao Coordenador Líder. **Neste sentido, o Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Gestor, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.**

7.24.3. Procedimento de Distribuição

O Coordenador Líder da Oferta realizará a distribuição das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime misto, sendo garantia firme de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e melhores esforços para o restante do Montante Inicial da Oferta, observado o disposto no item "7.24.1." da seção "Regime de Distribuição das Novas Cotas" na página 116 deste Prospecto.

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

O Montante Inicial da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais e/ou de Novas Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.

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

7.24.4. Custos de Distribuição

Os custos com a Emissão das Novas Cotas do Fundo deverão ser integralmente suportados pela JHSF Malls, conforme a Carta de Intenções, de modo que o custo unitário de distribuição por Cota (em R$) será equivalente a zero, representando 0% em relação ao valor unitário da Cota.

Custos de Distribuição[2]	Montante (R$)	% sobre o total da Oferta[(1)]
Comissão de Coordenação, Estruturação e Garantia Firme[3]	16.143.884,89	2,07%
Comissão de Distribuição[3]	21.582.733,81	2,77%
Assessores Legais	375.000,00	0,05%
Taxa de registro da Oferta na CVM	317.314,36	0,04%
Taxa B3	317.842,08	0,04%
Taxa de registro na ANBIMA	30.318,60	0,00%
Publicação e Impressões	70.000,00	0,01%
Roadshow	80.000,00	0,01%
Cartório e Despesas de Registro	30.000,00	0,00%
Outras despesas	50.000,00	0,01%
Total dos custos	**38.997.093,75**	**5,00%**
Total dos custos para o Fundo[2]	**0**	**0%**
Valor Líquido para o Fundo[2]	**780.000.000,00**	**100%**

1 Cálculos realizados considerando o Montante Inicial da oferta de R$780.000.000,00 (setecentos e oitenta milhões).

2 Os custos de distribuição deverão ser integralmente suportados pela JHSF Malls.

3 Comissão de Estruturação e Coordenação e Comissão de Distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Novas Cotas, serão arcados pela JHSF Malls.

7.24.5. Custo Unitário de Distribuição (em R$)

Preço por Cota (R$)	Custo por Cota (R$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Liquido por Cota (R$)
100	0	0%	100,00

A tabela acima considera o custo por Cota para o Fundo. Tendo em vista que todas as despesas da Oferta serão pagas pela JHSF Malls, o custo por Cota é considerando R$0,00, uma vez que nada será arcado pelo Fundo.

7.25. 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.

7.25.1. 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.

7.25.2.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:

7.25.3.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.

7.25.4.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.

7.25.5.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.

7.25.6.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.

7.25.7.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.

8. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, ATIVOS ALVO DA SEGUNDA EMISSÃO E CARTA DE INTENÇÕES

8.1. Destinação dos Recursos

Observada a Política de Investimentos, os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo de participações nos imóveis, inclusive por meio de participações societárias ou direitos de exploração dos imóveis (que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo) sobre os quais estão ou serão, conforme o caso, construídos os seguintes Ativos Alvo da Segunda Emissão: (i) Shopping Cidade Jardim; (ii) Catarina Fashion Outlet; (iii) Shopping Bela Vista; (iv) Shopping Ponta Negra; e (v) Cidade Jardim Shops, sempre observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08 e no regulamento do Fundo.

Em 02 de maio de 2018, o Fundo e as Vendedoras celebraram a Carta de Intenções, conforme aditada em 11 de maio de 2018, vinculante para a aquisição, pelo Fundo, de parte dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, cujas principais disposições estão descritas mais abaixo.

Nos termos da Carta de Intenções, o Fundo tem a intenção de adquirir, direta ou indiretamente (nos casos do Shopping Ponta Negra e do Shopping Bela Vista), as seguintes frações ideais, participações societárias ou direitos de exploração sobre os imóveis, sobre os quais estão, conforme o caso, construídos os Ativos Alvo da Segunda Emissão:

(i) Shopping Cidade Jardim: 16,99% do respectivo imóvel;

(ii) Catarina Fashion Outlet: 32,00% do respectivo imóvel;

(iii) Shopping Ponta Negra: 49,99% da Shopping Ponta Negra S.A., que detém 80,0% do Shopping Ponta Negra;

(iv) Shopping Bela Vista: 49,00% da Shopping Bela Vista Ltda., que detém 51,0% do Shopping Bela Vista; e

(v) Cidade Jardim Shops: 30,0% dos direitos econômicos do respectivo empreendimento.

Com relação ao Shopping Ponta Negra e ao Shopping Bela Vista, a aquisição pelo Fundo se dará por meio de participação societária no Shopping Ponta Negra S.A. e no Shopping Bela Vista Ltda., sendo certo que poderá haver uma reorganização societária no Shopping Ponta Negra S.A. e no Shopping Bela Vista Ltda., por meio da qual o Fundo poderá passar a ser titular diretamente de fração ideal do Shopping Ponta Negra e do Shopping Bela Vista, respectivamente.

A efetiva conclusão das aquisições pretendidas pelo Fundo depende do cumprimento das condições precedentes estabelecidas na Carta de Intenções, conforme descrito no item 8.4.8 abaixo, dentre as quais a conclusão da auditoria dos Ativos Alvo da Segunda Emissão e realização da presente Oferta. De tal forma, além de ser observada a captação de recursos líquidos por meio da Oferta em volume suficiente para atingir, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, para concretizar tal aquisição e as demais condições precedentes expostas nas descrições dos Ativos Alvo da Segunda Emissão mais abaixo, o Fundo somente irá adquiri-los caso a auditoria esteja concluída de forma satisfatória, de modo que qualquer Ativo Alvo da Segunda Emissão poderá não ser adquirido caso a auditoria jurídica não seja concluída de forma satisfatória para o referido Ativo Alvo da Segunda Emissão. Caso não haja o atingimento das condições precedentes para a aquisição de pelo menos um dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, a Oferta será cancelada.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO INTEGRAL PRETENDIDA EM TODOS OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS ACIMA. Nesse caso, as participações nos Ativos Alvo

da Segunda Emissão serão diminuídas proporcionalmente ao montante efetivamente captado pelo Fundo na Oferta. Não obstante, por meio da Carta de Intenções, em caso de distribuição parcial da Oferta, o Fundo se comprometeu a envidar melhores esforços para realizar ofertas públicas adicionais para obter o valor necessário para realizar as aquisições inicialmente pretendidas, desde que o mercado esteja favorável e não haja condições que prejudicariam o Fundo e/ou seus Cotistas.

Na eventualidade de não ser possível a aquisição da fração ideal do Shopping Cidade Jardim (diretamente) e/ou do Shopping Bela Vista (indiretamente) com os recursos efetivamente captados na Oferta e de acordo com a proporcionalidade acima estabelecida, inclusive em decorrência do exercício do direito de preferência detido pelas sociedades que sucederam, por meio de cisão parcial com versão de parcelas do patrimônio, o outro condômino do Shopping Bela Vista, para aquisição de participação no Shopping Bela Vista detida pela Shopping Bela Vista Ltda., nos termos da Convenção de Condomínio do Shopping Bela Vista, as premissas econômicas para a atribuição do valor de cada imóvel previstas na Carta de Intenções serão alteradas, de modo que o Fundo e as Vendedoras rediscutirão, de boa-fé, os termos e condições da operação em questão, incluindo o preço atribuído a cada Ativo Alvo da Segunda Emissão e uma nova relação de proporcionalidade, visando a efetivar as Aquisições. Consequentemente, o Montante Inicial da Oferta e o percentual a ser adquirido de cada Ativo Alvo da Segunda Emissão serão alterados para refletir o preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão negociado entre o Fundo e as Vendedoras, de forma que o Montante Inicial da Oferta deverá ser reduzido na mesma proporção que a redução do preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, em relação ao valor global inicialmente negociado no âmbito da Carta de Intenções, conforme item 8.4.2 abaixo.

Caso quaisquer das condições precedentes previstas na Carta de Intenções não sejam cumpridas, incluindo a conclusão da auditoria dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, de forma satisfatória ao Fundo e ao Gestor, conforme descrito acima, um ou mais Ativos Alvo da Segunda Emissão poderão não ser adquiridos. Em caso de não aquisição de pelo menos um Ativo Alvo da Segunda Emissão, a Oferta será revogada nos termos descritos na Seção 7 "Características da Oferta", item 7.19 "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 110 deste Prospecto.

Caso a Oferta seja realizada pelo Montante Mínimo da Oferta e seja possível a redução proporcional da participação nos Ativos Alvo da Segunda Emissão, os percentuais de cada imóvel a ser adquirido serão os seguintes: (i) Shopping Cidade Jardim: 4,36% do respectivo imóvel; (ii) Catarina Fashion Outlet: 8,21% do respectivo imóvel; (iii) Shopping Ponta Negra: 12,82% no Shopping Ponta Negra S.A., que detém 80,0% do Shopping Ponta Negra; (iv) Shopping Bela Vista: 12,56% no Shopping Bela Vista Ltda., que detém 51,0% do Shopping Bela Vista; e (v) Cidade Jardim Shops: 7,69% dos direitos econômicos do respectivo empreendimento.

Nesse sentido, o Fundo poderá optar por adquirir um percentual maior do Catarina Fashion Outlet em relação às demais frações ideais, sem guardar a proporção inicial acima referida, limitado a 49,99% do Catarina Fashion Outlet, conforme vier a ser acordado.

De tal forma, após a liquidação Oferta, o Fundo irá apurar o montante líquido captado na Oferta, observado o Montante Mínimo da Oferta, para concretizar as aquisições e definir os percentuais das frações ideais, das participações societárias ou dos direitos de exploração sobre os Ativos Alvo da Segunda Emissão, conforme o caso, que serão adquiridos, na forma prevista acima e na Carta de Intenções.

O Fundo disponibilizará comunicado ao mercado informando o montante total captado na Oferta e o percentual adquirido de cada ativo, bem como o preço total pago, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM, da B3, do Gestor e do Fundos.net, administrado pela B3.

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão listados acima, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em eventuais custos com a aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, ou em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento do Fundo.

Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, realizados pela Cushman&Wakefield, constam como Anexos IV ao VIII deste Prospecto.

8.2. Descrição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão

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

Shopping Cidade Jardim

Assumindo a distribuição total do Montante Inicial da Oferta, o Fundo pretende adquirir 16,99% da fração ideal do imóvel no qual o Shopping Cidade Jardim está construído, objeto da matrícula nº 192.595, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo. Na data deste Prospecto, a JHSF Malls possui 67,0% de participação no Shopping Cidade Jardim e o outro condômino possui 33,0% de participação.

O Shopping Cidade Jardim está localizado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e é focado no público de alta renda (AAA). Em 31 de dezembro de 2017, o Shopping Cidade Jardim possuía 37.671 m² de ABL total e um estacionamento com 1.388 vagas, recebendo um fluxo médio mensal estimado de 308 mil visitantes.

Atualmente, o Shopping Cidade Jardim possui 190 lojas e é o único do país a contar com a exclusividade de marcas internacionais de luxo como Dior, Ralph Lauren *flagshop*, Pucci, Rene Caovilla, Brunelo Cucinelli e Giorgio Armani, além de ser o *shopping center* que abriga a única "Global Store" da Louis Vuitton no Brasil. Também destacam-se Academia Reebok, Zara, Zara Home, Chanel, Gucci, Hermès, os restaurantes SAL, Adega Santiago, Due Cuochi, Braz Trattoria, bem como um Cinemark com sete salas.

A taxa de ocupação média do Shopping Cidade Jardim nos últimos cinco anos é de 98,1% e a inadimplência média do mesmo período de 1,8%.

Atualmente, os direitos econômicos e políticos da JHSF Malls e do outro condômino do Shopping Cidade Jardim são regulados pela Convenção de Condomínio do Shopping Cidade Jardim, conforme as principais disposições descritas abaixo:

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

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

Participação nas receitas e rateio de despesas: o produto líquido das receitas mensais do Shopping Cidade Jardim efetivamente recebidas, será distribuído às condôminas na proporção de suas frações ideais. Os condôminos se comprometem a evitar excedente de caixa superior a R$ 4.500.000,00, reajustado anualmente pelo IPCA, exceto quando houver acordo prévio nesse sentido. As despesas espontâneas e necessárias, quando aprovadas em assembleia geral, serão rateadas pelos condôminos (cada qual em sua proporção).

Direito de preferência: a condômina que desejar alienar, no todo ou em parte, sua fração ideal, deverá oferecê-la em primeiro lugar à outra condômina, em igualdade de condições, ressalvadas determinadas hipóteses de transferências permitidas indicadas na Convenção de Condomínio do Shopping Cidade Jardim. Nesse sentido, a Convenção de Condomínio do prevê que a condômina ofertante deverá enviar comunicar, por escrito, por meio de carta entregue mediante protocolo, o nome, o endereço e a qualificação do pretendente, o percentual da participação que pretende alienar, o respectivo valor venal, discriminando o preço e as condições de pagamento, inclusive o índice de atualização e os juros para o caso de pagamento a prazo, de modo que a outra condômina possa avaliar as condições do negócio proposto e sua viabilidade. Tal comunicação deverá incluir também convocação para participar de uma reunião específica a esse respeito a ser realizada para que a

condômina interessada possa exercer o seu direito de preferência na aquisição da participação que se pretende alienar. A convocação será realizada com antecedência mínima de 30 dias e durante a reunião as condôminas livres para negociar o preço e a forma de pagamento da fração ideal ofertada, podendo a condômina alienante vendê-la por preço menor do que aquele anunciado na convocação ou mesmo promover leilão entre as condôminas presentes (caso aplicável). Na hipótese de as condôminas não exercerem o direito de preferência sobre todo o quinhão ofertado, a condômina ofertante não estará obrigada a fracionar o quinhão objeto da oferta, vendendo apenas parte dele, caso em que poderá livremente vender o quinhão, no seu todo, a terceiros. Não poderão tomar parte na reunião e nem poderão exercer o direito de preferência as condôminas que estiverem em atraso no pagamento de suas contribuições ao condomínio ou de multas que lhe tenham sido impostas pela administração. Após a reunião, a Condômina ofertante terá o prazo de 120 dias para concretizar a negociação com o terceiro interessado que não faça parte do condomínio, no mesmo preço e com as mesmas condições ofertadas às condôminas.

Nesse sentido, a JHSF Malls enviou notificação ao outro condômino do Shopping Cidade Jardim informando sua intenção de alienar até 16,99% do Shopping Cidade Jardim, nos termos da Carta de Intenções, e recebeu contranotificação do outro condômino do Shopping Cidade Jardim, em 24 de maio de 2018, informando que não possuía interesse em exercer o respectivo direito de preferência nesse caso.

O Shopping Cidade Jardim é administrado por sociedade do grupo econômico da JHSF Participações, sendo certo que também foram contratadas outras sociedades do grupo econômico da JHSF Participações para prestar, dentre outros, os serviços de infraestrutura e telecomunicações. Adicionalmente, foi celebrado contrato de locação não residencial das áreas de estacionamento do Shopping Cidade Jardim com outra sociedade do grupo econômico da JHSF Participações.

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

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

Catarina Fashion Outlet

Assumindo a distribuição total do Montante Inicial da Oferta, o Fundo pretende adquirir 32,0% da fração ideal do imóvel no qual o Catarina Fashion Outlet está construído, objeto da matrícula nº 39.102, do Registro de Imóveis de São Roque, Estado de São Paulo. Na data deste Prospecto, o Catarina Fashion Outlet é detido integralmente pela JHSF Malls, sendo certo que a JHSF Malls adquiriu este ativo por meio da incorporação societária da Vila Catarina Shopping S.A., a qual ainda não foi registrada perante o respectivo Registro de Imóveis.

O Catarina Fashion Outlet está localizado no Km 60 da Rodovia Castelo Branco, próximo à cidade de São Paulo e sem concorrentes em seu entorno. Em 2017, o Catarina Fashion Outlet registrou um fluxo médio diário de 26,5 mil veículos de passeio. Em 31 de dezembro de 2017, o Catarina Fashion Outlet possuía 24.006 m² de ABL total e um estacionamento com 1.344 vagas, recebendo um fluxo médio mensal estimado de 184 mil visitantes, dos quais aproximadamente 55% são da Classe A[1].

Atualmente, o Catarina Fashion Outlet possui um mix diferenciado com 102 lojas de marcas *premium* nacionais e internacionais no conceito "outlet", com preços mais baixos que os encontrados nas respectivas lojas em demais praças do país, entre as quais destacam-se Adidas, Armani, Artefacto, Burberry, Carolina Herrera, Depósito Santa Fé, Dolce & Gabbana, Forever 21, Hugo Boss, Le Lis Blanc, Michael Kors, Osklen, Montblanc e Tory Burch.

A taxa média de ocupação do Catarina Fashion Outlet desde sua inauguração em 2014 é de 99,3% e a inadimplência média do mesmo período de 2,8%.

O Catarina Fashion Outlet é administrado por sociedade do grupo econômico da JHSF Participações. Adicionalmente, foi celebrado contrato de locação não residencial das áreas de estacionamento do Catarina Fashion Outlet com outra sociedade do grupo econômico da JHSF Participações.

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

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

---

[1] Conforme pesquisa realizada pelo Ibope referente aos visitantes que frenquentaram o Catarina Fashion Outlet em 2016.

Shopping Bela Vista

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

O Shopping Bela Vista está localizado na Alameda Euvaldo Luz, 92, bairro Horto Bela Vista, na cidade de Salvador, Estado da Bahia, e possui um perfil de consumidor B/C. O Shopping Bela Vista é considerado um dos maiores do Estado da Bahia, inserido num bairro planejado da capital baiana com transporte público todo integrado entre as vias vizinhas ao *shopping center*. Em 31 de dezembro de 2017, o Shopping Bela Vista possuía 50.240 m² de ABL total e um estacionamento com 2.610 vagas, recebendo um fluxo médio mensal de 1 milhão de visitantes.

Atualmente, o Shopping Bela Vista possui 175 lojas, dentre as quais destacam-se os restaurantes Cia. do Churrasco, Bonaparte, Oliva Gourmet e Pomodori e as lojas Casas Bahia, Magazine Luiza, Mundo do Iphone, Marisa, Zinzane, Planet Girls, Colombo e Crawford.

A taxa de ocupação média do Shopping Bela Vista nos últimos cinco anos é de 95,0% e a inadimplência média do mesmo período de 9,2%.

O Shopping Bela Vista Ltda. e o outro condômino do Shopping Bela Vista celebraram, em 10 de novembro e 2008, a Convenção de Condomínio do Shopping Bela Vista, que regula os direitos econômicos e políticos dos condôminos, conforme as principais disposições descritas abaixo:

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

Participação nas receitas: os rendimentos líquidos provenientes da exploração do Shopping Bela Vista, bem como os resultados das aplicações financeiras decorrentes dos recebimentos dos aluguéis, serão distribuídos entre as condôminas na proporção das suas respectivas frações ideais no empreendimento. Para os recebimentos do período compreendido entre o 26º dia do mês anterior e o 10º dia do mês corrente, a distribuição ocorrerá no dia 15 e para os recebimentos do período compreendido entre o 11º dia do mês e o 25º dia do mês, a distribuição ocorrerá no dia 30.

Direito de preferência: as condôminas somente poderão transferir, no todo ou em parte, sua fração ideal no Shopping Bela Vista, a qualquer terceiro, se oferecer à outra condômina, em igualdade de condições com os terceiros adquirentes, o direito de preferência na referida transferência, ressalvadas determinadas hipóteses de transferências permitidas indicadas na Convenção de Condomínio do Parque Shopping Belém. Para tanto, a condômina ofertante deverá comunicar a outra condômina, fixando por escrito o preço e as condições de pagamento, e a outra condômina terá o prazo de até 60 dias para se manifestar, aceitando ou não a oferta.

Nesse sentido, a JHSF Malls, por meio do Shopping Bela Vista Ltda., enviará comunicação ao outro condômino do Shopping Bela Vista informando sua intenção de alienar até 24,99% do Shopping Bela Vista, nos termos da Carta de Intenções, para que o referido condômino decida se vai exercer ou não seu direito de preferência.

O Shopping Bela Vista é administrado por sociedade do grupo econômico da JHSF Participações, sendo certo que também foram contratadas outras sociedades do grupo econômico da JHSF Participações para prestar, dentre outros, os serviços de fornecimento de energia elétrica.

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

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

Shopping Ponta Negra

Assumindo a distribuição total do Montante Inicial da Oferta, o Fundo pretende adquirir 49,99% das ações representativas do capital social do Shopping Ponta Negra S.A., o que corresponde, indiretamente, a 39,99% da fração ideal do imóvel no qual o Shopping Ponta Negra está construído, objeto da matrícula nº 46.941, do 3º Registro de Imóveis da Cidade de Manaus, Estado do Amazonas. Na data deste Prospecto, o Shopping Ponta Negra é de titularidade do Shopping Ponta Negra S.A., sociedade controlada pela JHSF Malls. No entanto, existe Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento Shopping Ponta Negra, por meio da qual o Shopping Ponta Negra S.A. se obrigou a transferir a titularidade da participação de 20,0% do Shopping Ponta Negra a terceiros, de modo que o Shopping Ponta Negra S.A. terá 80,0% de participação no Shopping Ponta Negra.

Oportunamente, haverá uma reorganização societária no Shopping Ponta Negra S.A., por meio da qual o Fundo passará a ser titular diretamente do percentual da fração ideal do Shopping Ponta Negra correspondente à respectiva participação societária adquirida do Shopping Ponta Negra S.A.

O Shopping Ponta Negra está localizado na Avenida Coronel Teixeira, 5705 – bairro da Ponta Negra, na cidade de Manaus, Estado do Amazonas. Próximo à zona turística e rota para o ecoturismo, em uma área residencial das classes A e B, com adensamento demográfico devido à entrega de cerca de 4.000 unidades de empreendimentos imobiliários na região. Em 31 de dezembro de 2017, o Shopping Ponta Negra possuía 36.615 m² de ABL total, recebendo um fluxo total estimado de 4 milhões de visitantes em 2017.

Atualmente, o Shopping Ponta Negra possui 119 lojas, dentre as quais destacam-se Academia Fórmula, Arezzo, Adidas, Animale, Diesel, Le Creuset, Le Lis Blanc, Lojas Americanas, Osklen, Nike, Renner, Riachuelo, Richards, Vivara e Zara, bem como um Cinépolis com dez salas de cinema.

A taxa de ocupação média do Shopping Ponta Negra nos últimos cinco anos é de 82,5% e a inadimplência média do mesmo período de 14%.

Nos termos da Confissão de Dívida e Promessa de Dação em Pagamento Shopping Ponta Negra, as condôminas estipularam um acordo de condomínio voluntário *pro indiviso*, conforme as principais disposições descritas abaixo:

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

Participação nas receitas: os rendimentos líquidos provenientes da exploração do Shopping Ponta Negra, bem como os resultados das aplicações financeiras decorrentes dos recebimentos dos aluguéis e demais rendimentos enquanto não distribuídos, serão distribuídos entre as condôminas na proporção das suas respectivas frações ideais no empreendimento, mensalmente, até o dia 25.

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

O Shopping Ponta Negra é administrado por sociedade do grupo econômico da JHSF Participações, sendo certo que também foram contratadas outras sociedades do grupo econômico da JHSF Participações para prestar, dentre outros, os serviços de fornecimento de energia elétrica. Adicionalmente, foi celebrado contrato de locação não residencial das áreas de estacionamento do Shopping Ponta Negra com outra sociedade do grupo econômico da JHSF Participações.

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

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

Cidade Jardim Shops

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

Assumindo a distribuição total do Montante Inicial da Oferta, o Fundo pretende adquirir 30,0% da participação total nos direitos econômicos que a JHSF Malls possui e possuirá no referido empreendimento, na forma a ser discutida nos documentos definitivos das Aquisições.

Com relação aos imóveis inscritos nas matrículas nºs 51654 e 57578, do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, o prazo do direito real de superfície da JHSF Malls é de seis anos, contados de 26 de outubro de 2012, podendo ser prorrogado automática e sucessivamente, até o limite de três vezes, por igual período de tempo e mais um período de quatro anos, podendo totalizar, no máximo, 28 anos. Pela concessão do direito real de superfície em questão, a JHSF Malls paga à respectiva proprietária dos imóveis um cânon mensal correspondente a R$ 145.800,00, o qual passará para: (i) R$ 157.464,00, a partir de 01 de setembro de 2018; (ii) R$ 170.061,12, a partir de 01 de setembro de 2021; e (iii) R$ 183.666,00, a partir de 01 de setembro de 2024, sendo certo que todos os valores são corrigidos pela variação do IGPM/FGV, a partir de 01 de setembro de 2012, observados os termos e condições previstos na respectiva escritura de constituição do direito real de superfície. O pagamento do cânon mensal deverá ser garantido por seguro fiança ou fiança bancária.

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

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

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

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

O Cidade Jardim Shops está em construção e será localizado entre as ruas Bela Cintra, Sarandi, Haddock Lobo e Vittorio Fasano e destinado ao público (AAA). Atualmente, sua obra está em andamento, sendo certo que 70% das contenções, paredes de diafragma e fundações já estão realizadas e a estrutura está em fase de contratação. A previsão de entrega do *shell* para o lojista está prevista para dezembro de 2018 e a inauguração do *shopping center* para março de 2019.

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

O Cidade Jardim Shops contará com cerca de 4.456 m² de ABL, com previsão de aproximadamente 90 lojas e 277 vagas de estacionamento (sendo 45 para motos). As lojas deste empreendimento contemplarão marcas internacionais e nacionais *premium*, com um conceito de *open mall*, localizado em um bairro de alto padrão na cidade de São Paulo. Nesse sentido, já há acordo assinado e/ou aprovado com as seguintes lojas para o Cidade Jardim Shops: Mares Guia, Chocolat Du Jour, Rolex, Trousseau, Sara Jóias, Alexandre de Paris, Optica Sella, Silvia Firmanovich, Rene Caovilla, Pucci e Ralph Lauren.

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

O investimento total do projeto para a construção e o desenvolvimento do empreendimento é de R$ 115.743.000,00, dos quais R$ 73.037.000,00 já foram realizados e o restante equivalente a R$ 42.706.000,00, será realizado. Dessa forma, após a aquisição pretendida, o Fundo precisará investir 30% do montante a realizar até a inauguração do *shopping center*, estimado em aproximadamente R$ 12.811.800,00, observado o valor limite a ser negociado nos documentos definitivos das Aquisições.

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

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

A tabela abaixo consolida os principais indicadores operacionais dos Ativos Alvo da Segunda Emissão (com exceção do Cidade Jardim Shops que ainda está em fase de desenvolvimento), com data base de 31 de dezembro de 2017.

	Shopping Cidade Jardim	Catarina Fashion Outlet	Shopping Bela Vista	Shopping Ponta Negra
Inauguração	2008	2014	2012	2013
Localização	São Paulo (SP)	São Roque (SP)	Salvador (BA)	Manaus (AM)
ABL Total m²	37.671	24.006	50.240	36.615
Administradora	Sociedade do grupo econômico da JHSF Participações	Sociedade do grupo econômico da JHSF Participações	Sociedade do grupo econômico da JHSF Participações	Sociedade do grupo econômico da JHSF Participações
Vendas Totais do Empreendimento (2017) R$ mil	814.273	473.894	444.885	300.250
Vendas médias mensais/m² de ABL (2017) R$	1.801	1.645	738	683
Taxa de Ocupação média (dezembro/2017)	98,6%	99,8%	96,5%	86,4%
Custo de Ocupação shopping (dezembro/2017)	9,5%	7,8%	10,4%	8,2%

8.3. Ônus sobre os Ativos Alvo da Segunda Emissão

Os imóveis referentes aos Ativos Alvo da Segunda Emissão foram onerados no âmbito das seguintes operações:

(i) Contrato com o BNDES – Shopping Ponta Negra. Em 06 de dezembro de 2011, a Shopping Ponta Negra S.A. (atual denominação da JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações Ltda.), subsidiária da JHSF Malls, emitiu Cédula de Crédito Bancário em

favor do Banco Bradesco S.A., no âmbito do FINEM nº 4.002.203-1 com o BNDES, no valor de R$107.657.500,00 com vencimento em 15 de janeiro de 2022. O contrato conta com aval da JHSF Participações, cessão fiduciária de recebíveis decorrentes dos contratos de aluguéis com os lojistas do Shopping Ponta Negra e com hipoteca de 1º grau sobre o Shopping Ponta Negra.

(ii) Contrato com BNDES – Shopping Bela Vista. Em 15 de abril de 2013, o Shopping Bela Vista Ltda. (atual denominação da JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporações S.A.), celebrou contrato de Financiamento mediante Repasse de Recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES nº 21/00666-0 com o Banco do Brasil S.A., no valor de R$46.311.000,00 com vencimento em 15 de julho de 2022. O contrato conta com fiança da JHSF Participações e com hipoteca de 1º grau sobre 51% do Shopping Bela Vista.

(iii) Debêntures da JHSF Malls. Em 18 de dezembro de 2013, houve a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, para distribuição pública com esforços restritos de colocação da JHSF Malls (atual denominação da Shopping Cidade Jardim S.A.). Tal operação, considerando os respectivos aditamentos, perfaz o valor total de R$140.000.000,00, com vencimento em 18 de dezembro de 2025. A emissão conta com: (i) fiança da JHSF Participações; (ii) cessão fiduciária de 67% dos direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas; (iii) hipoteca de 2º grau sobre 80% do Shopping Ponta Negra; (iv) hipoteca de 2º grau sobre 51% do Shopping Bela Vista; (v) hipoteca de 6º grau, convolada em 2º grau, sobre 100% do Catarina Fashion Outlet; e (vi) alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Malls.

(iv) Debêntures JHSF Participações. Em 29 de novembro de 2013, houve a quinta emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantia adicional real. Tal operação perfaz o valor total de R$300.000.000,00. A emissão conta com: (i) hipoteca de 2º grau sobre 80% do Shopping Ponta Negra; e (ii) hipoteca de 6º grau, convolada em 2º grau, sobre 100% do Catarina Fashion Outlet.

(v) Debêntures da Vila Catarina S.A. (sucedida por incorporação pela JHSF Malls). Em 18 de dezembro de 2013, houve a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, para distribuição pública com esforços restritos de colocação da Vila Catarina Shopping S.A. (sociedade incorporada pela JHSF Malls). Tal operação, considerando os respectivos aditamentos, perfaz o valor total de R$51.000.000,00, com vencimento em 18 de dezembro de 2025. A emissão conta com: (i) fiança da JHSF Participações; (ii) cessão fiduciária de 67% dos direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas; (iii) hipoteca de 2º grau sobre 80% do Shopping Ponta Negra; (iv) hipoteca de 2º grau sobre 51% do Shopping Bela Vista; (v) hipoteca de 6º grau, convolada em 2º grau, sobre 100% do Catarina Fashion Outlet; e (vi) alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Malls.

(vi) Debêntures da Sustenta Energia. Em 18 de dezembro de 2013, houve a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, para distribuição pública com esforços restritos de colocação da Sustenta Comercializadora de Energia S.A., subsidiária da JHSF Malls. Tal operação, considerando os respectivos aditamentos, perfaz o valor total de R$20.000.000,00, com vencimento em 18 de dezembro de 2025. A emissão conta com: (i) fiança da JHSF Participações; (ii) cessão fiduciária de 67% dos direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas; (iii) hipoteca de 2º grau sobre 80% do Shopping Ponta Negra;(iv) hipoteca de 2º grau sobre 51% do Shopping Bela Vista; (v) hipoteca de 6º grau, convolada em 2º grau, sobre 100% do Catarina Fashion Outlet; e (vi)alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Malls.

(vii) Debêntures CAES. Em 18 de dezembro de 2013, houve a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, para distribuição pública com esforços restritos de colocação da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços, subsidiária da JHSF Malls. Tal operação, considerando os respectivos aditamentos, perfaz o valor total de R$15.000.000,00, com vencimento em 18 de dezembro de 2025. A emissão conta com: (i) fiança da JHSF Participações; (ii) cessão fiduciária de 67% dos direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas; (iii) hipoteca de 2º grau sobre 80% do Shopping Ponta Negra;(iv) hipoteca de 2º grau sobre 51% do Shopping Bela Vista; (v) hipoteca de 6º grau, convolada em 2º grau, sobre 100% do Catarina Fashion Outlet; e (vi) alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Malls.

(viii) Debêntures SAES. Em 18 de dezembro de 2013, houve a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, para distribuição pública com esforços restritos de colocação da Sociedade Administradora de Estacionamentos e Serviços, subsidiária da JHSF Malls. Tal operação, considerando os respectivos aditamentos, perfaz o valor total de R$10.000.000,00, com vencimento em 18 de dezembro de 2025. A emissão conta com (i) fiança da JHSF Participações; (ii) cessão fiduciária de 67% dos direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas; (iii) hipoteca de 2º grau sobre 80% do Shopping Ponta Negra;(iv) hipoteca de 2º grau sobre 51% do Shopping Bela Vista; (v) hipoteca de 6º grau, convolada em 2º grau, sobre 100% do Catarina Fashion Outlet; e (vi) alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Malls.

(ix) Debêntures Shopping Ponta Negra. Em 18 de dezembro de 2013, houve a primeira emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, com garantias fidejussória e real adicional, para distribuição pública com esforços restritos de colocação da Shopping Ponta Negra S.A. (atual denominação da JHSF Manaus Empreendimentos e Incorporações Ltda.), subsidiária da JHSF Malls. Tal operação perfaz o valor total de R$94.000.000,00, com vencimento em 18 de dezembro de 2025. A

emissão conta com: (i) fiança da JHSF Participações; (ii) cessão fiduciária de 67% dos direitos creditórios decorrentes de contratos de locação comercial dos Salões Comerciais celebrados entre o Shopping Cidade Jardim e os lojistas; (iii) hipoteca de 2º grau sobre 80% do Shopping Ponta Negra; (iv) hipoteca de 2º grau sobre 51% do Shopping Bela Vista; (v) hipoteca de 6º grau, convolada em 2º grau, sobre 100% do Catarina Fashion Outlet; e (vi) alienação fiduciária de ações de emissão da JHSF Malls.

(x) Cédula de Crédito Bancário emitida pela JHSF Participações. Em 18 de setembro de 2015, a JHSF Participações emitiu Cédula de Crédito Bancário em favor do Banco do Brasil S.A., no valor de R$288.666.666,66 com vencimento em 22 de agosto de 2021. O contrato conta com aval da JHSF Incorporações e com hipoteca de 5º grau, convolada em 1° grau, sobre 100% do Catarina Fashion Outlet.

8.4. Descrição das principais disposições da Carta de Intenções

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

8.4.1. Objeto: aquisição, pelo Fundo, de parte da fração ideal, participação societária ou direitos econômicos, conforme o caso, dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, conforme indicado no item "8.1. Destinação de Recursos" da seção "8. Destinação dos recursos da Oferta, Ativos Alvo da Segunda Emissão e Carta de Intenções", na página 123 deste Prospecto, desde que atendidas determinadas condições precedentes estabelecidas na Carta de Intenções.

8.4.2. Preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão: Inicialmente é atribuído às frações ideais, participações societárias ou direitos econômicos, conforme o caso, dos Ativos Alvo da Segunda Emissão objeto da aquisição o valor global de R$ 745.000.000,00, com base em determinadas premissas estabelecidas pelo Fundo e pelo Gestor na Carta de Intenções. Do valor global de R$ 745.000.000,00, R$ 133.738.640,00 se referem e são atribuídos à aquisição da participação societária no Shopping Bela Vista Ltda. e R$ 245.158.394,30 se referem e são atribuídos à fração ideal de 16,99% do imóvel referente ao Shopping Cidade Jardim (avaliação de 100% do imóvel em R$ 1.442.957.000,00). O valor atribuído a cada uma das frações ideais, participações societárias ou direitos econômicos dos demais Ativos Alvo da Segunda Emissão, bem como o valor final de todas as Aquisições serão detalhados nos documentos definitivos das Aquisições.

O Preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão deverá estar, no agregado, suportado por laudo de avaliação contratado pelo Fundo e/ou por estudo de viabilidade.

8.4.3. Forma de pagamento: O pagamento do Preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão será feito pelo Fundo às respectivas Vendedoras, observadas determinadas condições precedentes, conforme indicado no item 8.4.8 abaixo, dentre as quais a conclusão da auditoria dos Ativos Alvo da Segunda Emissão e realização da presente Oferta, da seguinte forma:

(i) a quantia de R$ 20.000.000,00, a título de sinal e princípio de pagamento, foi paga na data de assinatura da Carta de Intenções pelo Fundo à JHSF Participações, na qualidade de controladora direta e indireta das demais Vendedoras, de forma que a JHSF Participações se comprometeu a exercer seu poder de controle sobre as demais sociedades e garantir que estas realizem os atos necessários no âmbito das Aquisições;

(ii) 50% do saldo do preço à vista, líquido do sinal acima previsto, na data de fechamento das Aquisições, que poderá ser a data de assinatura dos documentos definitivos das Aquisições, a depender das condições precedentes negociadas; e

(iii) o restante do Preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão em 180 dias contados do pagamento da parcela disposta no subitem (ii) acima, observada a possibilidade de antecipação do pagamento conforme a seguir.

A parcela do Preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão descrita no subitem (iii) acima será depositada em conta vinculada ou aplicada em certificado de depósito bancário com liquidez diária ou outro título de natureza semelhante, e deverá obrigatoriamente ser paga pelo Fundo com reajuste monetário diário pelo CDI desde a data do pagamento da parcela disposta no subitem (ii) acima até a data do efetivo pagamento da referida parcela final. Os rendimentos da aplicação da parcela final do preço, durante o prazo em que a parcela estiver depositada em conta vinculada, serão do Fundo. Caso as Vendedoras queiram constituir garantia real sobre tal depósito ou ativo vinculado ao pagamento da segunda parcela, poderão fazê-lo às suas expensas.

Não obstante o prazo de 180 dias para a liberação da parcela disposta no subitem (iii) acima, as Vendedoras poderão antecipar o pagamento ali previsto da seguinte forma: (i) o valor da parcela será trazido a valor presente pelo desconto da taxa do CDI aplicável até a data do respectivo pagamento; e (ii) a JHSF Participações deverá pagar ao Fundo, a título de prêmio pela antecipação do pagamento, um montante equivalente à perda de oportunidade da aplicação do valor da referida parcela no mercado financeiro à taxa do CDI aplicável desde a data do pagamento antecipado da referida parcela até o 180º dia contado da data de pagamento da primeira parcela, responsabilizando-se as demais Vendedoras como fiadoras, de forma solidária, por tal pagamento e renunciando a qualquer benefício de ordem.

Nas hipóteses de (i) não assinatura dos documentos definitivos das Aquisições até 30 de junho de 2018, ou (ii) de não atendimento das condições precedentes negociadas, o sinal será integralmente devolvido ao Fundo corrigido pelo CDI desde a data da Carta de Intenções até a data da efetiva realização da devolução dos recursos. Apenas na hipótese de o Fundo decidir injustificadamente não seguir adiante com as aquisições é que o sinal não será devolvido.

8.4.4. Condições específicas para o condomínio do Shopping Cidade Jardim: a convenção de condomínio voluntário (*pro indiviso*) ou documento similar que vier a ser celebrado entre o Fundo e a JHSF Malls para regular a copropriedade do Shopping Cidade Jardim, deverá prever, dentre outros:

(i) direito de preferência em caso de alienação de fração ideal do Shopping Cidade Jardim, respeitados os direitos dos condôminos de acordo com suas respectivas participações;

(ii) direito de venda conjunta (*tag along*) para o Fundo em caso de alienação, direta ou indireta, pela JHSF Malls ou seus acionistas (a) de fração ideal do Shopping Cidade Jardim em que a JHSF Participações deixe de ser o proprietário controlador, direto ou indireto, ou (b) de fração ideal do Shopping Cidade Jardim em que a JHSF Participações deixe de ser o administrador, direto ou indireto, do imóvel, exceto se o Fundo votar pelo encerramento do contrato de administração do Shopping Cidade Jardim; ou, ainda, (c) de

participação societária na JHSF Malls em que a JHSF Participações deixe de ser a controladora, direta ou indireta;

(iii) direito de obrigar a venda conjunta (*drag along*) para JHSF Malls em caso de alienação, direta ou indireta, pela JHSF Malls, da totalidade da fração ideal por esta detida no Shopping Cidade Jardim, desde que o preço de venda da fração ideal do Fundo resulte em retorno para este superior à fórmula prevista na Carta de Intenções; e

(iv) direito de veto do Fundo (ou outro mecanismo similar que venha a ser negociado nos documentos definitivos da operação) para a aprovação das matérias consideradas mais relevantes.

8.4.5. Participação do Fundo na expansão do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet: Após as aquisições do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet, o Fundo terá o prazo de 12 meses para decidir se aderirá às expansões de cada um desses ativos a preço de custo. Decidindo pela adesão, o Fundo reembolsará eventuais despesas das expansões que já tenham sido incorridas pela JHSF Malls, reajustado pelo CDI incorrido entre cada desembolso e a data do reembolso, e arcará com o CAPEX futuro da expansão na sua respectiva participação.

8.4.6. Condições específicas para a Aquisição do Cidade Jardim Shops: os documentos definitivos das Aquisições deverão prever que todos os custos a serem incorridos a partir da data de fechamento das Aquisições até a inauguração do Cidade Jardim Shops a título de CAPEX para implementação do Cidade Jardim Shops serão arcados proporcionalmente pelas partes, sendo 70% devido pela JHSF e 30% devido pelo Fundo, limitada a participação do Fundo ao montante equivalente a 1,06x sobre o saldo remanescente do CAPEX, a ser validado entre as partes até a assinatura dos documentos definitivos.

8.4.7. Condições específicas para a Aquisição do Shopping Bela Vista: os documentos definitivos de governança do Shopping Bela Vista deverão prever que o Shopping Bela Vista Ltda. e o adquirente da participação societária no Shopping Bela Vista Ltda. (este em relação à participação societária no Shopping Bela Vista Ltda. adquirida) deverão sempre votar em conjunto no âmbito do condomínio voluntário *(pro indiviso)* do Shopping Bela Vista, sendo que em determinadas matérias o referido adquirente deverá necessariamente acompanhar o voto da JHSF Malls e nas matérias consideradas mais relevantes o referido adquirente terá direito de veto e, portanto, o Shopping Bela Vista Ltda. e o adquirente deverão votar de maneira uniforme.

8.4.8. Condições precedentes para a operação: Conforme previsto na Carta de Intenções, a conclusão das Aquisições dos Ativos Alvo da Segunda Emissão estará sujeita ao atendimento de condições precedentes usuais para este tipo de operação (consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), dentre as quais destacam-se:

(i) realização, no prazo de 20 dias a contar da data da Carta de Intenções, prorrogável de comum acordo entre as partes, de diligência legal, contábil, técnica, urbanística, fiscal, operacional, financeira e de negócios dos Ativos Alvo da Segunda Emissão em todos os seus aspectos e da titularidade, das respectivas Vendedoras e antecessores, das frações ideais dos imóveis em questão, cujo resultado seja satisfatório ao Fundo, ao Gestor e ao Administrador, a seu exclusivo critério, bem como da confirmação, por meio de diligência financeira, do resultado operacional líquido dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, calculado nos termos da Carta de Intenções;

(ii) não exercício, pelos demais titulares dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, de eventual direito de preferência para aquisição e/ou de direito de venda conjunta, conforme aplicáveis, de modo que o Fundo compre apenas a participação dos signatários nos Ativos Alvo da Segunda Emissão, exceto se acordado entre as partes de forma diversa;

(iii) aprovação, se aplicável, de cada aquisição no âmbito da operação, sem qualquer ressalva, pelas autoridades competentes ou terceiros, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando aos órgãos do Sistema de Defesa da Concorrência – SBDC, CVM e qualquer poder concedente;

(iv) conclusão da Oferta e efetiva integralização das Novas Cotas no Montante Mínimo da Oferta, conforme publicação do Anúncio de Encerramento; e

(v) elaboração de laudo de avaliação com empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares, no prazo de 15 dias, para cada um dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, e determinação de valor justo de avaliação em valor igual ou maior ao valor atribuído a cada uma das frações ideais adquiridas dos Ativos Alvo da Segunda Emissão.

8.4.9. Características mínimas da Oferta: a Oferta deverá ser realizada pelo Fundo com o objetivo de obter os recursos necessários à aquisição das frações ideais dos Ativos Alvo da Segunda Emissão. A Oferta deverá ter o montante máximo de até R$ 780.000.000,00, observada a captação mínima de, pelo menos, R$ 200.000.000,00, e deverá ser realizada nos termos das regulamentações aplicáveis exaradas pela CVM. Todos os custos e despesas relacionados à realização da Oferta pelo Fundo serão integralmente arcados pela JHSF Malls, limitados a R$39.000.000,00 para uma oferta que atinja o Montante Inicial da Oferta. Caso a Oferta envolva valor inferior ao Montante Inicial da Oferta, o valor dos custos e despesas a serem arcados pela JHSF Malls serão, com referência ao valor que será efetivamente pago a título de Remuneração para o Coordenador Líder, reduzidos automática e proporcionalmente em relação ao valor efetivamente colocado na Oferta. Tal redução não aplicar-se-á no tocante aos os custos fixos da Oferta, tais como a taxa de registro CVM, a taxa B3, a taxa ANBIMA, os custos dos assessores jurídicos, os custos de publicação, as despesas de roadshow, custos com cartório, custos com impressões, entre outros.

8.4.10. Exclusividade: as Vendedoras concordaram em negociar qualquer forma de alienação ou de disposição, direta ou indireta, dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, em regime de exclusividade com o Fundo, até 30 de junho de 2018. O período de exclusividade será automaticamente prorrogado até 15 de julho de 2018 caso o registro da Oferta não seja concedido de forma automática pela CVM ou caso haja exigência da CVM no processo de registro da Oferta antes da obtenção do respectivo registro.

As partes da Carta de Intenções concordam também que caso ocorra exercício de direito de preferência em relação a quaisquer dos Ativos Alvo da Segunda Emissão (incluindo em relação às participações societárias a serem adquiridas), ou captação de recursos na Oferta em volume inferior ao Montante Inicial da Oferta - tendo como resultado ajustes nos respectivos preços e nos percentuais de Ativos Alvo da Segunda Emissão (incluindo em relação às participações societárias a serem adquiridas) -, será necessário oferecer novamente direito de preferência aos condôminos do Shopping Cidade Jardim e Shopping

Bela Vista, devendo de forma automática se prorrogar os demais prazos previstos nas Aquisições pelo mesmo período aplicável ao(s) direitos(s) de preferência submetidos.

8.4.11. Direito de primeira oferta e direito prioritário de venda: Os documentos definitivos das Aquisições deverão prever que, caso as Vendedoras, diretamente ou por suas controladas, tenham a intenção de transferir, direta ou indiretamente, os Ativos Alvo da Segunda Emissão (inclusive por meio de alienação de participação societária diretamente detida nas sociedades detentoras dos Imóveis), inclusive como em decorrência de propostas vinculantes eventualmente recebidas, somente poderá fazê-lo depois de oferecer os Ativos Alvo da Segunda Emissão em questão para o Fundo.

Por sua vez, caso a Oferta não atinja o montante necessário para o pagamento integral do Preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, o Fundo se compromete perante as Vendedoras, no contexto de qualquer oferta realizada pelo Fundo, a adquirir (e usar a totalidade dos recursos captados, líquidos das despesas de tal oferta, e ressalvado o "cap" previsto adiante), prioritariamente, as frações ideais adicionais dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, cabendo ao Fundo a obrigação de melhores esforços para realizar captação de recursos por meio de ofertas públicas subsequentes de cotas após o encerramento da Oferta, até que a participação do Fundo em cada um dos Ativos Alvo da Segunda Emissão atinja os percentuais previstos na Carta de Intenções, conforme indicado no item 7.1 acima. Para fins de esclarecimento, o Fundo poderá utilizar os recursos líquidos captados em tais ofertas subsequentes até o limite máximo de R$ 10.000.000,00 para fazer investimentos ou manutenções nos ativos de sua carteira sem a necessidade de adquirir qualquer fração ideal das Vendedoras.

9. VISÃO GERAL SOBRE O CENÁRIO MACROECONÔMICO, MERCADO DE SHOPPING CENTER E INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

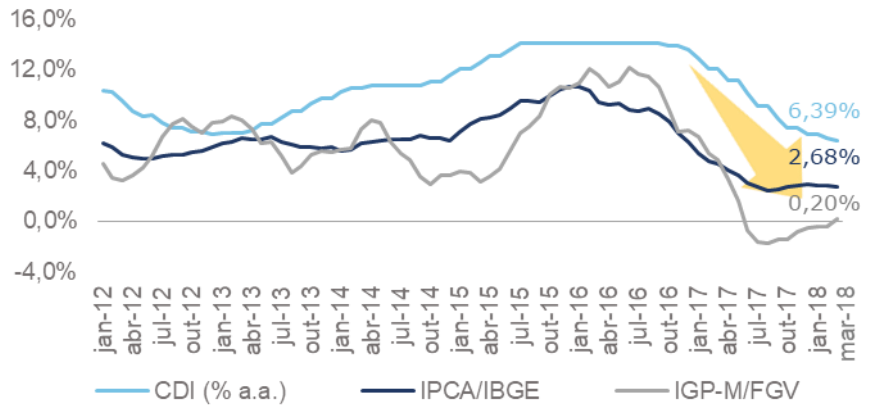
Cenário macroeconômico

Em março de 2018, o IBGE divulgou o crescimento de 1,0% do Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil em 2017, evidenciando sinais de recuperação econômica após dois anos de queda. Em meio a um ambiente de recessão, a adoção de uma política fiscal a fim de tentar controlar gradualmente a elevação estrutural dos gastos públicos propiciou condições para que o Banco Central iniciasse um ciclo de queda da taxa básica de juros. Com o câmbio estável e um ambiente internacional favorável, as expectativas de inflação se mantiveram ancoradas, dando uma maior previsibilidade para as ações do BC e, por conseguinte, proporcionando expectativa de juros em patamar mais baixo que o dos últimos anos por mais tempo. A taxa de juros no patamar atual incide positivamente sobre a demanda agregada e sobre a formação bruta de capital fixo, barateando empréstimos e estimulando investimentos. A taxa de desemprego apresenta trajetória descendente desde abril de 2017, conforme dados do IBGE, aumentando a massa de rendimento disponível e favorecendo a aceleração do consumo.

Produto Interno Bruto - Variação Anual

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Banco Central do Brasil. Março de 2018.
[1]Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central do Brasil (BCB) - PIB Total - variação % - Mediana - Anual - 23/03/2018 para 2017 a 2022

Evolução do CDI (% a.a.) vs. IPCA/IBGE - Var. acum. em 12 meses (%) vs. IGP-M/FGV - Var. acum. em 12 meses (%)

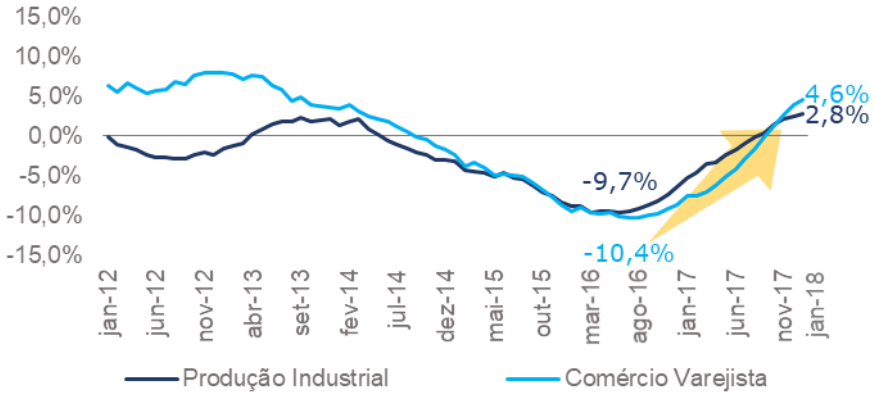


Fonte: B3, IBGE e Fundação Getúlio Vargas (FGV). Março de 2018.

Abaixo, a representação gráfica dos sinais de recuperação da produção industrial e do faturamento do comércio varejista, surtindo efeitos positivos no volume de contratações – gráficos também abaixo.

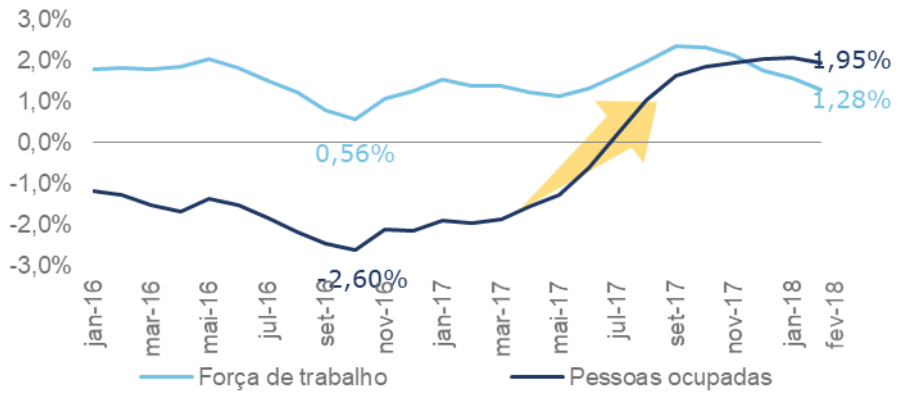
A majoração da força de trabalho aumenta a massa de rendimento disponível e favorece a aceleração do consumo, fomentando a indústria e o comércio e realimentando o ciclo econômico. Espera-se, portanto, crescimento nas vendas em *shopping centers* e aumento na demanda por espaços comerciais.

Produção Industrial e Comércio Varejista - Variação acumulada em 12 meses (%)



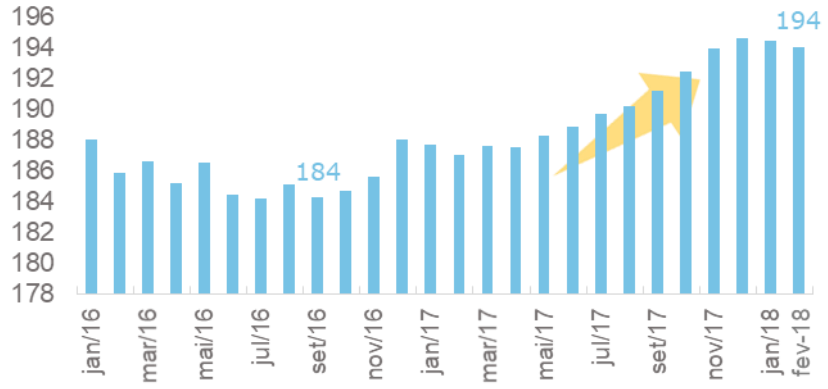
Fonte: IBGE
Data: Jan/2018

Pessoas na força de trabalho e ocupadas Var. acum. em 12 meses (%)



Fonte: IBGE
Data: Fev/2018

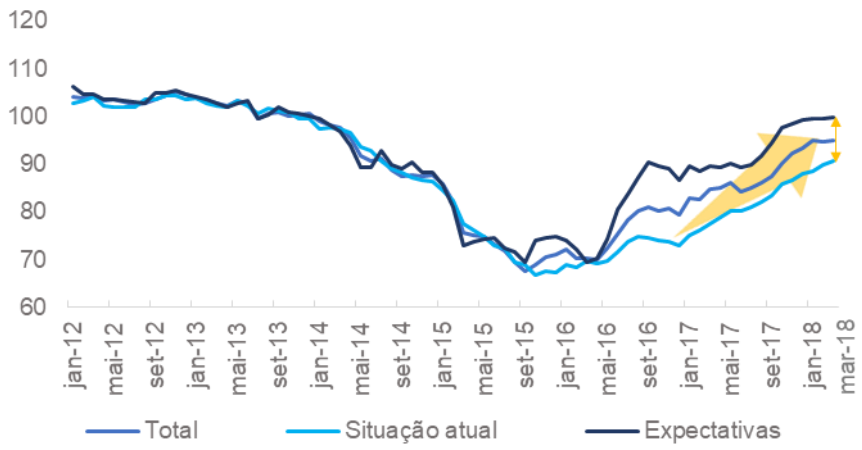
Massa de Rendimento - Real (Bilhões de R$)



Fonte: IBGE
Data: Fev/2018

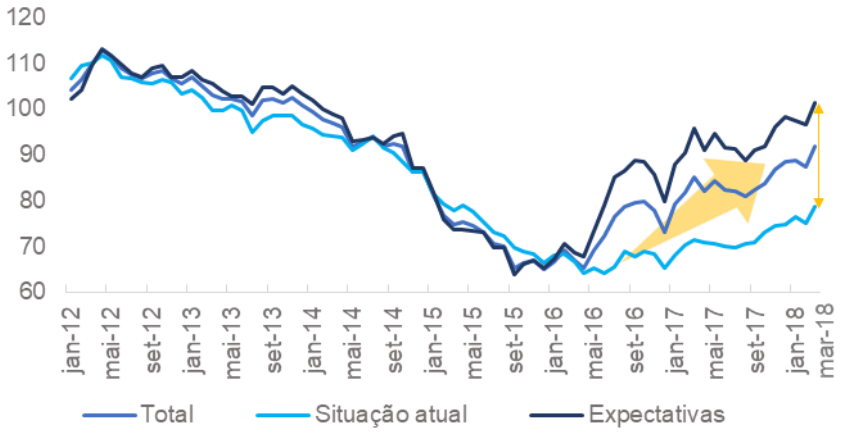
Os indicadores de confiança empresarial e do consumidor publicados pela Fundação Getúlio Vargas refletem tanto a percepção de melhora do cenário macroeconômico atual como também o otimismo em relação ao futuro. O empresário antevê recuperação e, em conjunto, aumento na formação bruta de capital fixo e nas contratações. Há expectativa pelo reaquecimento do mercado de trabalho, barateamento do crédito, subsequente aumento da base monetária disponível para consumo e melhora das relações de troca.

Indicadores de Confiança da FGV (Mensal) - Empresarial



Fonte: FGV
Data: Mar/2018

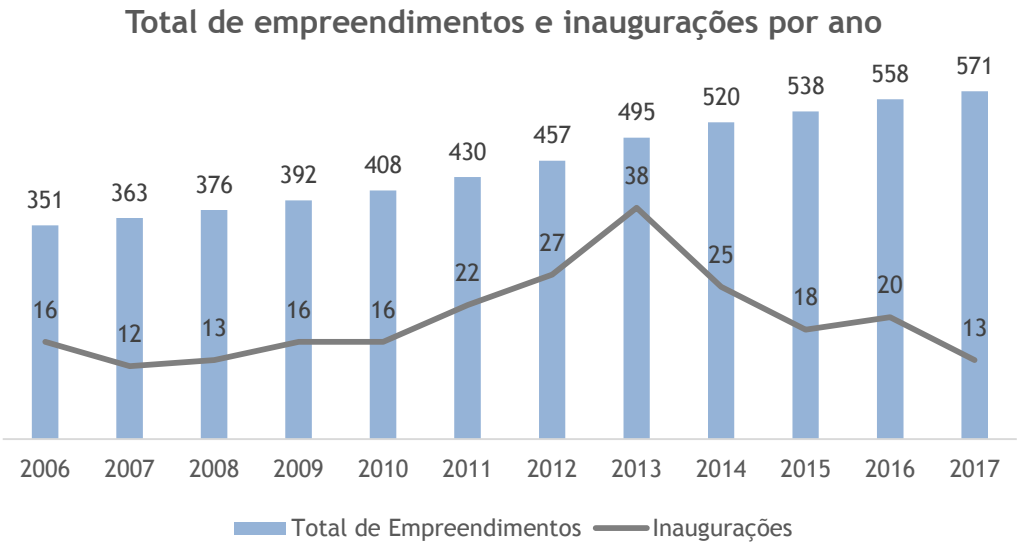
Indicadores de Confiança da FGV (Mensal) - Consumidor



Fonte: FGV
Data: Mar/2018

Mercado de Shopping Centers

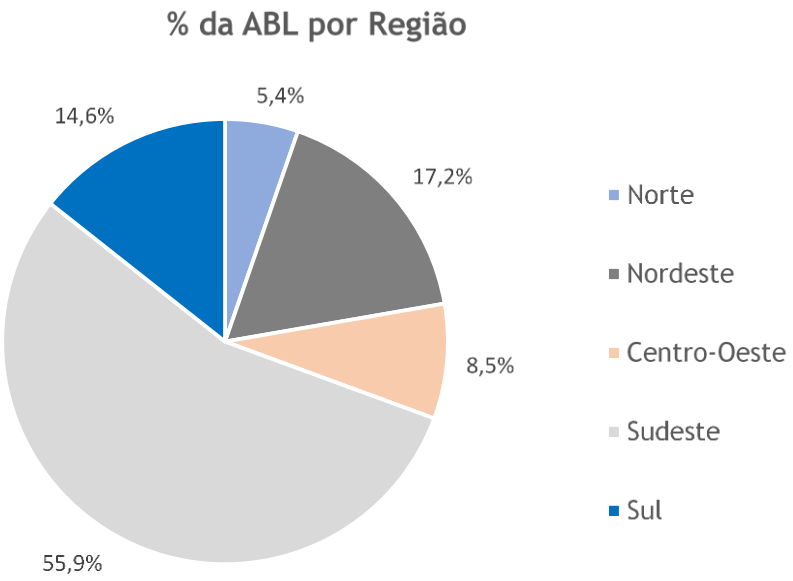
O primeiro shopping center no Brasil foi inaugurado em 1966, o que significa que a indústria tem pouco mais de 50 anos. Após um grande crescimento no número de empreendimentos de 2006 em diante, de acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o total de empreendimentos ao final de dezembro de 2017 era de 571, o que representa uma Área Bruta Locável (ABL) superior a 15,5 milhões de m².



Fonte: ABRASCE.

De acordo com os dados divulgados pela Associação Brasileira de Shopping Centers, ao longo dos últimos anos o setor passou por um expressivo período de crescimento em relação ao número de shopping centers em operação, sustentado por um contexto de expansão da economia. Conforme pode ser verificado no gráfico acima, nos últimos 10 anos, foram inaugurados 208 empreendimentos, o que contribuiu para o incremento do faturamento bruto nos shoppings. A cidade com maior número de shoppings é São Paulo, com total de 54 empreendimentos, seguida pelo Rio de Janeiro (39) e Brasília (21).

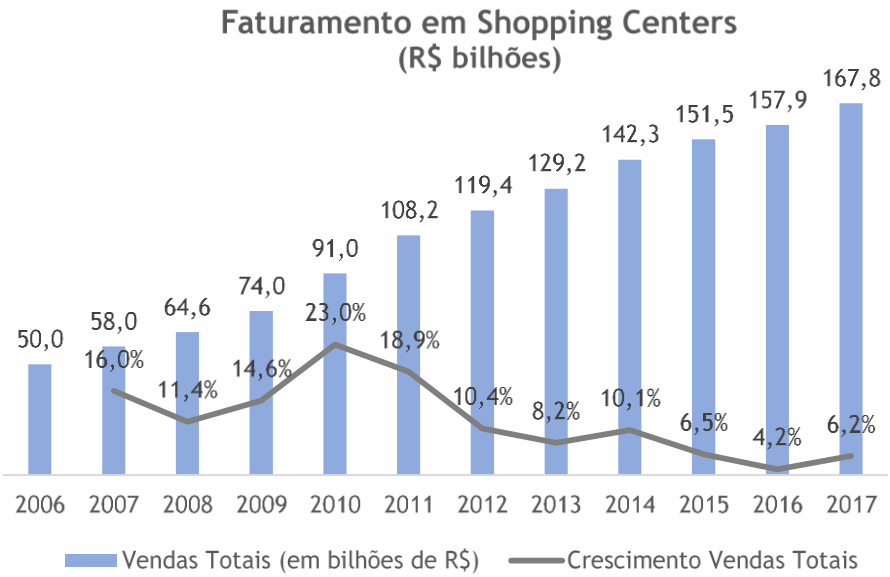
A distribuição da ABL nas regiões brasileiras é relativamente heterogênea, como pode-se verificar pelo gráfico abaixo, com exceção para a região Sudeste, que apresenta 55,9% dos shopping centers do Brasil. Além disso, é a região economicamente mais significativa do País, sendo responsável por 55,2% do PIB nacional em 2012, de acordo com o IBGE.



REGIÃO	Shoppings	% de Shoppings por Região	ABL	% da ABL por Região
Norte	27	4,7%	826.407	5,3%
Nordeste	86	15,1%	2.642.840	17,0%
Centro-Oeste	56	9,8%	1.300.029	8,3%
Sudeste	304	53,2%	8.575.745	55,0%
Sul	98	17,2%	2.235.358	14,4%
Total (em Dezembro/2017)	**571**	**100%**	**15.580.379**	**100%**

Fonte: ABRASCE.

Em 2017 as vendas totais atingiram a marca de R$ 167,75 bilhões, demonstrando assim um crescimento de 6,2% em relação a 2016, indicando uma recuperação econômica após a recessão de 2015 e 2016 no país, demonstrado por um aumento de 1,0% do PIB conforme divulgado pelo IBGE. De acordo com a ABRASCE, excluindo as vendas de combustíveis e GLP, e considerando shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m², em 2016 as vendas totais em shopping centers representaram apenas 19% das vendas no varejo nacional, indicando que a penetração ainda é baixa e, portanto, há possibilidade de crescimento para os próximos anos. Em países mais desenvolvidos, como Canadá, EUA, África do Sul e Austrália a penetração das vendas no varejo supera a marca de 45%.



Fonte: ABRASCE.

Seguindo a mesma tendência, de acordo com a ABRASCE o número de lojas em shopping centers atingiu a marca de 102,3 mil unidades, divididas entre lojas âncora, megalojas, satélites, serviços, alimentação e *fast food*, operações de lazer e cinemas. Aproximadamente 88% das salas de cinema de todo o país estão nos shopping centers, número que chegou à marca de 2.760 salas em 2017.

Um dos fatores de sucesso de um shopping center é a composição do mix de lojas, que deve estar alinhado com o público-alvo do empreendimento e oferecer diversas opções como vestuário e calçados (masculino, feminino e infantil), artigos eletrônicos e eletrodomésticos, artigos esportivos, joalherias, artigos de decoração e para o lar, brinquedos, óticas, alimentação com e sem serviço, lazer, serviços diversos, etc.

Em 2018, segundo a Abrasce, são esperadas mais 23 inaugurações em todo o país, atingindo a marca de 594 empreendimentos até o final do ano.

Perspectivas do Mercado de Shopping Centers

O setor de shopping centers viveu um grande crescimento a partir de 2007, aproveitando o bom momento da economia brasileira, com maior acesso a crédito e forte crescimento do PIB, o que propiciou diversas inaugurações e expansão da Área Bruta Locável (ABL). Neste período, a indústria se profissionalizou e oito empresas de shopping centers abriram capital no período entre 2006 e 2011, aumentando seus respectivos níveis de governança corporativa e possibilitando o crescimento de seus portfólios de ativos. Somando o valor de ofertas de ações das companhias de shopping centers realizadas neste período, um volume superior a R$ 4 bilhões foi captado no mercado de capitais, permitindo o início da consolidação do setor por meio de aquisições (foram mais de 50 transações neste período de expansão da indústria) e investimentos em greenfields e expansões.

Após 3 anos de queda, a taxa SELIC atingiu o patamar de 9,50% a.a. em 2010 que, somado ao relativo baixo nível de desemprego e aumento do acesso a crédito, favoreceu o aumento do consumo e consequentemente das vendas no varejo.

Este período de forte crescimento da indústria durou até 2014, quando se iniciou a recessão econômica no país com a deterioração de diversos indicadores, como aumento da taxa de juros, aumento do desemprego, queda na confiança do consumidor e do consumo. Apesar da inauguração, ainda que em menor quantidade que em anos anteriores, de novos empreendimentos cujas construções haviam iniciado num período ainda favorável, se iniciou um momento de retração no setor, com piora nos indicadores de vendas e consequentemente aumento da inadimplência dos lojistas e queda na taxa de ocupação dos shopping centers. As redes varejistas reduziram seu ritmo de expansão e potenciais novos franqueados se tornaram mais escassos, contribuindo para o aumento da vacância nos empreendimentos.

Todavia, mesmo neste difícil período da economia o setor se mostrou resiliente, tendo suas vendas totais crescendo – ainda que em ritmo mais lento – acima do PIB e com os principais indicadores operacionais sofrendo menos que outras indústrias. Ao analisar o crescimento das vendas totais em shopping centers de 2007 até hoje verifica-se um crescimento consideravelmente acima do crescimento do PIB do país, mesmo que algumas crises tenham afetado o consumo no varejo negativamente neste período.

ANO	Vendas Totais (em bilhões de R$)	Crescimento Vendas Totais (%)	PIB (%)	IPCA (%)
2007	58,0	16,00%	6,07%	4,45%
2008	64,6	11,38%	5,09%	5,90%
2009	74,0	14,55%	-0,13%	4,31%
2010	91,0	22,97%	7,53%	5,90%
2011	108,2	18,90%	3,97%	6,50%
2012	119,4	10,35%	1,92%	5,83%
2013	129,2	8,21%	3,00%	5,91%
2014	142,3	10,14%	0,50%	6,40%
2015	151,5	6,47%	-3,77%	10,67%
2016	157,9	4,22%	-3,60%	6,28%
2017	167,8	6,24%	1,00%	2,95%

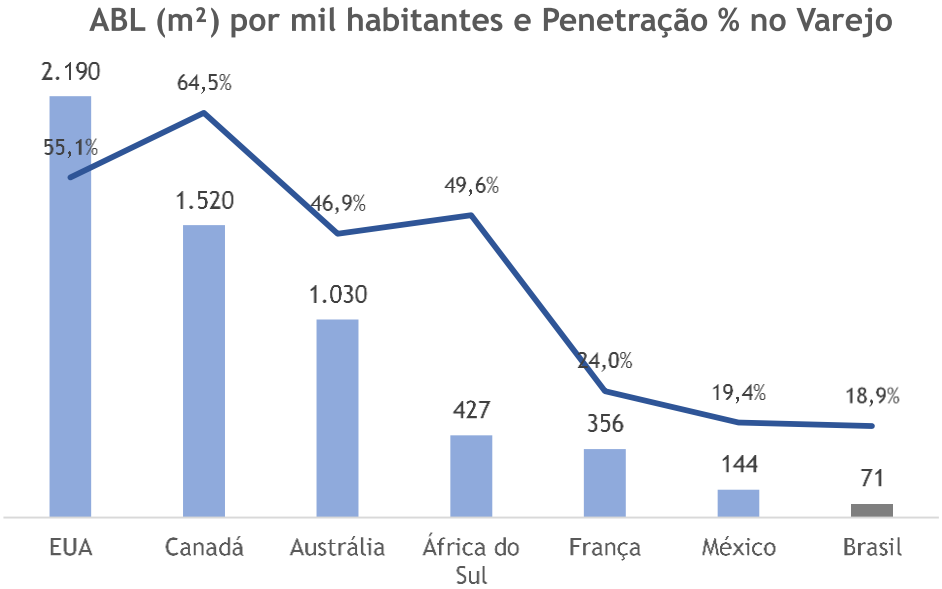
Fontes: ABRASCE para as Vendas; IBGE para o PIB (%) e IPCA (%)

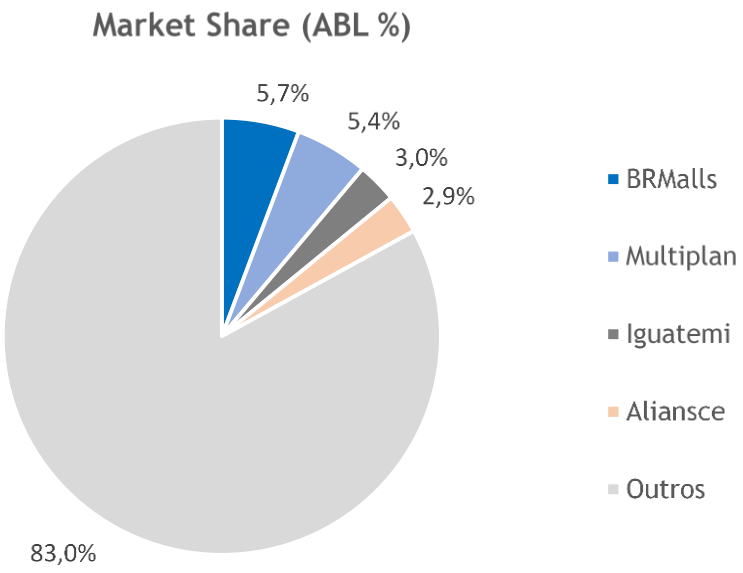
- CAGR (Taxa de crescimento anual composta) das Vendas (2007 – 2017): 11,63%
- Média do Crescimento do PIB (2007 – 2017): 1,96%
- Média do IPCA (2007 – 2017): 5,92%

Com as recentes reformas econômicas, queda da taxa de juros para patamares inferiores a 7,0% a.a. e retomada da confiança do consumidor, o Gestor acredita na continuidade da recuperação do setor a ao longo de 2018 e dos próximos anos, fato que começa a ser comprovado pelo crescimento das vendas no varejo divulgadas pelo IBGE e pelas próprias

companhias do setor. As redes varejistas também voltaram a auferir crescimento de vendas e a planejar expansão em número de lojas, o que nos deixa otimistas em relação às melhoras dos principais indicadores operacionais dos shoppings centers, como redução da inadimplência e aumento da taxa de ocupação. O Gestor acredita que uma recuperação robusta da economia será muito benéfica ao setor de shopping center, tendência já observada no passado quando o setor passou por um longo período de crescimento.

Somado ao crescimento orgânico, o Gestor tem uma visão de longo prazo de que o setor ainda poderá crescer muito, seja pela migração das vendas do varejo para dentro dos shopping centers (por questões de conveniência e segurança, principalmente), seja pela inauguração de novos empreendimentos e movimento de consolidação da indústria por meio de fusões e aquisições, o que gerará, na visão do Gestor, diversas oportunidades para o Fundo. Os gráficos abaixo demonstram apresentam dados queembasam esta opinião: (i) o Brasil ainda está consideravelmente atrás de países desenvolvidos na métrica ABL per capita; (ii) a penetração das vendas de shopping centers no varejo ainda é baixa; (ii) a indústria ainda demonstra baixo nível de concentração, considerando que os 4 maiores players do setor detêm menos que 18% da Área Bruta Locável total do país.



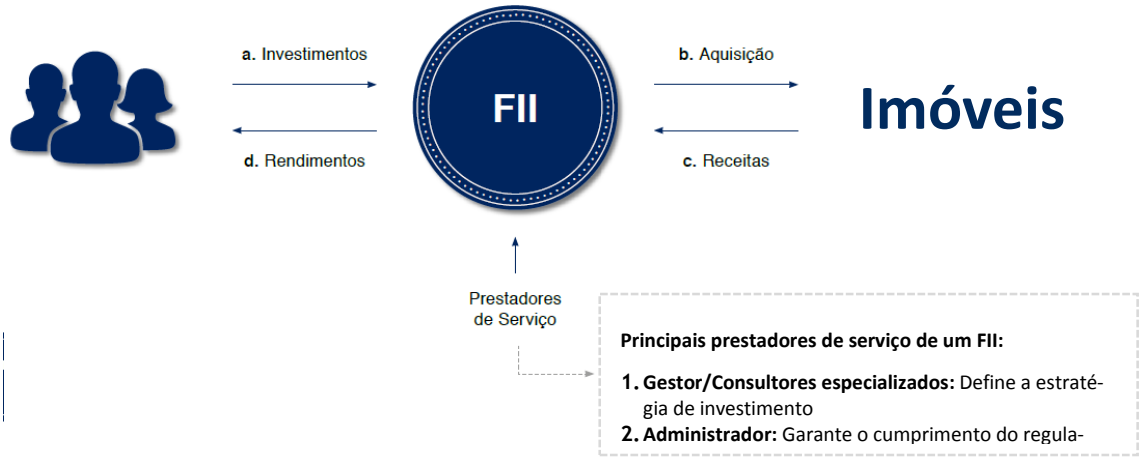


Fonte: ABRASCE, IBGE, International Council of Shopping Centers (ICSC) e release do 4º trimestre de 2017 da BR Malls, da Multiplan, da Iguatemi e da Aliansce

Verifica-se acima que o setor ainda é muito fragmentado, em que 83,0% da ABL pertence a diversos investidores. Baseado no grande número de aquisições realizadas no setor nos últimos anos, de acordo com relatórios de research de bancos, o Gestor acredita que o setor passará por alguns ciclos de consolidação, gerando oportunidades de aquisição ou co-investimento pelo Fundo. Em razão disso, o Gestor acredita ser um bom momento para fazer uma nova emissão de cotas do Fundo, uma vez que espera-se, como base nas informações acima, uma recuperação mais robusta da economia a partir de 2018, e consequentemente um crescimento orgânico para os empreendimentos, gerando oportunidades de aquisições no setor, conforme explicado acima.

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos de investimento imobiliários (FII) são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/1993, da Lei nº 9.779/1999, da Instrução CVM nº 472 e demais regras aplicáveis. Além disso, são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá por meio da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.



O surgimento desta modalidade de fundo de investimento se deu em junho de 1993, com a promulgação da Lei nº 8.668/1993, e sua regulamentação pela CVM foi instituída em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM nº 205 foi revogada pela Instrução CVM nº 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478 e posteriormente alterada pela Instrução CVM 571 e pela Instrução da CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016. A Instrução CVM nº 206 foi revogada pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, na construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros fundos imobiliários, ou seja, em ativos de cunho imobiliário, visando gerar retorno pela valorização, locação, arredamento, venda ou demais atividades relacionadas ao ativo.

Com o objetivo de majorar o volume de recursos direcionados ao setor imobiliário e estimular seu desenvolvimento, incentivou-se a realização de investimentos em fundos imobiliários por pessoas físicas por meio da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários.

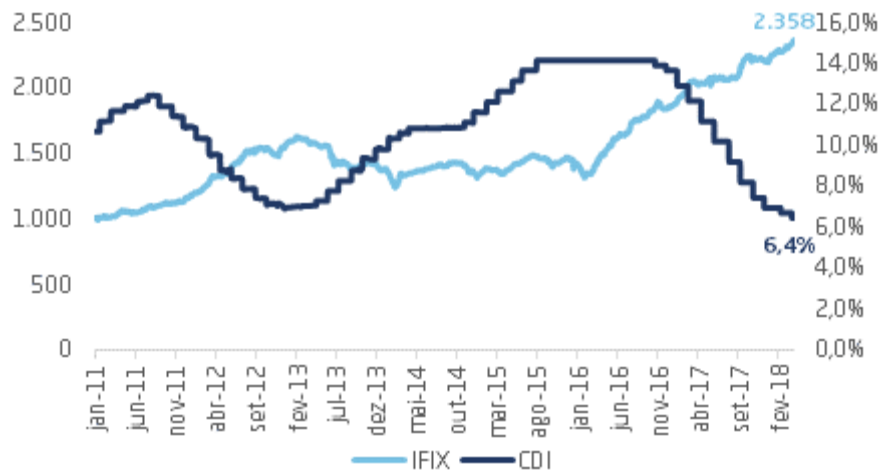
Os benefícios dos FIIs não estão circunscritos à isenção fiscal, consubstanciando também:

• Diversificação de Risco: o Fundo pode adquirir participações em diversos Ativos Imobiliários, de modo que o investimento não esteja concentrado num único empreendimento ou localização;
• Benefício Fiscal: conforme item “Regras de Tributação do Fundo” deste Prospecto e a legislação aplicável, pessoas físicas são isentas do Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo;
• Liquidez: as cotas do Fundo serão negociadas em Bolsa, permitindo que o investidor possa vender suas cotas no mercado secundário, podendo gerar uma liquidez maior em comparação à aquisição direta de um imóvel;
• Gestão profissional: gestão por equipe com experiência no setor imobiliário;

• Ticket Acessíveis: aportes baixos para investimentos em ativos relacionados ao mercado imobiliário se comparados com os valores necessários à aquisição das propriedades investidas;
• Simplicidade: as tarefas ligadas à administração de um imóvel ficam a cargo dos profissionais especializados.

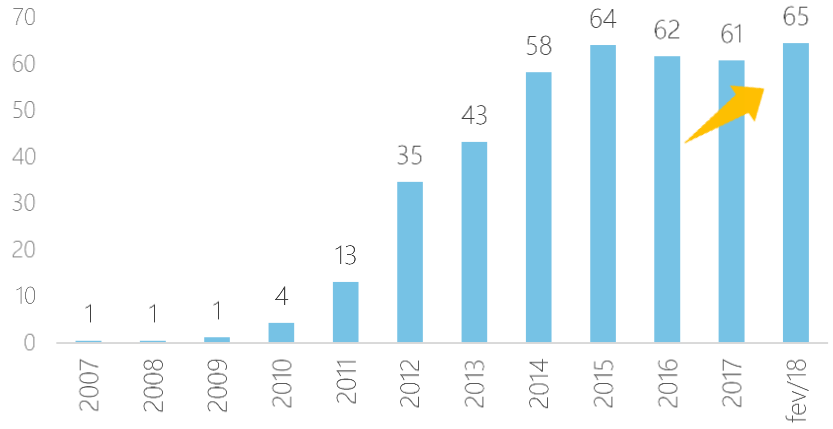
A busca por alternativas de investimentos em um cenário de cortes na taxa básica de juros contribuiu substancialmente para a valorização da cota dos fundos de investimento imobiliário, ilustrada pelo crescimento do IFIX, e consequentemente para retomada do crescimento da indústria – vide a expansão de 6,2% evidenciada no ínterim de dezembro de 2017 a fevereiro de 2018.

IFIX Vs. CDI (% a.a.)



Fonte: CETIP e B3
Data: Mar/2018

Indústria de FII - Patrimônio Líquido (R$ Bilhão)



Fonte: Anbima e B3
Data: Fev/2018

Adicionalmente, como pode ser verificado na tabela abaixo, a performance da classe "Shoppings" foi superior à performance das demais classes em 2017. O Gestor atribui a melhor performance desta classe em razão de ser uma classe de ativos mais resiliente e menos sujeita a oscilações, onde um empreendimento tem o seu risco de locação diversificado por meio de diversos locatários, reduzindo assim a probabilidade de sua vacância aumentar de forma relevante. Além disso, a indústria de shopping center é mais exposta à recuperação econômica e retomada do consumo no varejo. Com as recentes reformas econômicas, queda da taxa de juros para patamares inferiores a 7,0% a.a. e retomada da confiança do consumidor, o Gestor acredita na continuidade da recuperação do setor em 2018 e nos anos subsequentes, fato que começa a ser comprovado pelo crescimento das vendas no varejo divulgadas pelo IBGE e pelas próprias companhias do setor.

Classe	% IFIX	dez/17	2017	12 meses
Lajes Corporativas	24,5%	1,5%	19,4%	20,8%
Recebíveis	18,4%	2,4%	5,4%	5,4%
Shoppings	14,6%	-1,3%	34,8%	34,8%
Agências	12,9%	-1,2%	20,9%	20,9%
Híbrido	15,8%	-0,6%	24,6%	24,6%
Ativos Logísticos	6,2%	2,2%	29,1%	29,1%
Fundo de Fundos	2,9%	0,5%	25,6%	25,6%
Educacional	2,2%	-0,2%	28,9%	28,9%
Outros	2,6%	2,2%	29,5%	29,5%
IFIX		**0,6%**	**19,4%**	**19,4%**
CDI		**0,5%**	**9,9%**	**9,9%**
IBOV		**6,2%**	**26,9%**	**26,9%**

Fontes: Economática, B3 e XP Investimentos
Data: Dez/2017

10. FATORES DE RISCO

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

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

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

10.1. Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

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

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, 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.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento: Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados: A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. O Brasil passou recentemente pelo processo de *impeachment* contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um

efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da "Operação Lava Jato" e da "Operação Zelotes" atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A "Operação Lava Jato" investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("**CARF**"). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras: O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

10.2. Riscos Referentes à Oferta

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta: A Emissão pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta, equivalente a 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, totalizando o Montante Mínimo da Oferta de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

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

Risco do Não Atendimento das Condições Precedentes relacionadas às Aquisições: As aquisições dos Ativos Alvo da Segunda Emissão estão sujeitas a condições precedentes indicadas na Carta de Intenções, conforme exemplificadas no item 8.4 "Descrição das principais disposições da Carta de Intenções" na seção "8. Destinação dos Recursos da Oferta, Ativos Alvo da Segunda Emissão e Carta de Intenções" e, caso não tais condições não sejam cumpridas, um ou mais Ativos Alvo da Segunda Emissão poderão não ser adquiridos. Caso não haja a aquisição de pelo menos um Ativo Alvo da Segunda Emissão, a Oferta será cancelada. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Novas Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Conforme descrito neste Prospecto as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o 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 diluição imediata no valor dos investimentos: Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

10.3. *Riscos Referentes ao Fundo*

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

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

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

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

Risco relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários: O sucesso do Fundo depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Administrador quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executado o Fundo poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, 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 Concentração da Carteira do Fundo: O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, em até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do pagamento de um Ativo Imobiliário e/ou do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas. Adicionalmente, pela política de investimentos do Fundo os Ativos Imobiliários devem ser oriundos, preponderantemente, do setor de *shopping centers*. Dessa forma, o Fundo apresenta também o risco de concentração setorial.

Risco Tributário: Existe o risco de regras tributárias aplicáveis a fundos de investitmento e a fundos de investimento imobiliários serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor: Conforme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risco de Desastres naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, 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 de Diluição: No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

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

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

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento: O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de *shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip malls*, *outlet centers*, dentre outros. Desta forma, no âmbito

de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

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

10.4. 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 dos *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 no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Riscos Relacionados À Administração dos Shopping Centers: A administração dos 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. Assim, a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro. Adicionalmente, eventuais problemas nos grupos econômicos de tais administradores podem afetar a administração

do respectivo *shopping center*. Ainda, determinado administrador de algum dos *shopping centers* integrantes da carteira do Fundo poderá também ser sócio no respectivo empreendimento ou ter alguma empresa do seu grupo econômico com o sócia neste empreendimento, de modo que o dessas empresas podem ser diferentes ou conflitantes com os almejados pelo Fundo.De tal forma, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

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

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

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

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

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

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

Riscos ambientais: Os Imóveis que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos shoppings centers e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos *shopping centers* que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, 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.

10.5. Riscos Referentes à Aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão e aos Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo

Risco da Não Aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão: Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Segunda Emissão, conforme as condições precedentes acordadas entre o Fundo e a JHSF e nos termos do Estudo de Viabilidade constante desse Prospecto. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão em parte ou no todo conforme as condições precedentes acordadas entre o Fundo e a JHSF e nos termos do Estudo de Viabilidade constante desse Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade das participações nos Ativos Alvo Segunda Emissão na forma descrita na seção Destinação de Recursos acima, dependerá da captação total do Montante Inicial da Oferta. **Para mais informações sobre as condições negociadas para a aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, veja a seção 8.2, na página 125 deste Prospecto.**

Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos: Os condôminos do Shopping Bela Vista terão a preferência na aquisição dos respectivo Ativo Alvo da Segunda Emissão, em igualdade de condições, devendo a Vendedora em questão dar-lhe conhecimento do negócio por meio de comunicação ou carta entregue mediante protocolo, conforme o caso. Adicionalmente, caso haja alteração nas condições estabelecidas na Carta de Intenções, a Vendedora aplicável deverá enviar nova notificação ao outro condômino do Shopping Cidade Jardim, concedendo novamente a preferência na aquisição do respectivo Ativo Alvo da Segunda Emissão pelas novas condições estabelecidas. O eventual exercício da preferência na aquisição do Shopping Cidade Jardim e/ou do Shopping Bela Vista poderá frustrar a intenção do Fundo em adquirir os respectivos Ativos Alvo da Segunda Emissão, o que poderá impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo. Para mais informações sobre os referidos direitos de preferência, veja a seção 7.8, na página 97 deste Prospecto.

Risco do Drag Along existentes nos contratos de aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão que podem diminuir ou restringir a liquidez das participações detidas pelo Fundo: A convenção de condomínio do Shopping Cidade São Paulo prevê que a Micônia, co-proprietária nesse empreendimento, possui o direito de obrigar o Fundo à venda conjunta (*drag along*). Nesse sentido, caso a Micônia obtenha de um terceiro interessado uma proposta firme, irrevogável e irretratável para adquirir a totalidade de sua fração ideal do Shopping Cidade São Paulo, então a Micônia terá o direito de exigir que o Fundo venda a tal terceiro interessado a totalidade de sua fração ideal, juntamente com a fração ideal da Micônia, por idênticos preço, termos e condições. Adicionalmente, cláusula similar a esta deverá constar dos documentos definitivos da operação de aquisição de fração ideal do Shopping Cidade Jardim pelo Fundo. Caso o referido direito seja exercido,

o Fundo poderá se ver obrigado a alienar sua participação por um valor que não considere vantajoso, o que poderá impactar adversamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, não há como garantir que o Fundo encontrará novos Ativos Imobiliários para investir nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que o Ativo Imobiliário alienado.

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

Riscos Relacionados aos Eventuais Conflitos ou Divergências que Podem Surgir entre o Fundo e os Demais Condôminos dos Ativos Imobiliários: A titularidade dos Ativos Imobiliários poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, bem como os Ativos Alvo da Segunda Emissão. Mencionados terceiros, co-proprietários, podem ter interesses econômicos diversos do Fundo, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Além disso, disputas entre o Fundo e os co-proprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

Riscos relacionados à opção de compra da Aliansce no Parque Shopping Belém: A Aliansce possui uma opção de compra de até 25,0% do Parque Shopping Belém, com prazo até 31 de dezembro de 2018. Caso a referida opção seja exercida, o Fundo poderá se ver obrigado a alienar sua participação por um valor que não considere vantajoso, o que poderá impactar adversamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, não há como garantir que o Fundo encontrará novos Ativos Imobiliários para investir nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que o Parque Shopping Belém. Para mais informações sobre as condições negociadas para a opção de compra da Aliansce no Parque Shopping Belém, veja a seção 6., na página 87 deste Prospecto.

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

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

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

Riscos Relacionados a Termos de Ajuste de Conduta Relativos a Ativos Alvo da Segunda Emissão: No âmbito de inquérito civil relativo ao Shopping Bela Vista que visa à investigação sobre potencial supressão de vegetação de Mata Atlântica pelo Shopping Bela Vista Ltda. foram firmados três Termos de Ajustamento de Conduta (TACs): (i) Primeiro TAC, firmado em 21/10/2009; (ii) Segundo TAC (aditivo), firmado em 03 de julho de 2012; e (iii) Terceiro TAC (aditivo), firmado em 06 de fevereiro de 2014, em decorrência da supressão de 1,7 hectares de vegetação de Mata Atlântica na área do stand de vendas sem anuência do órgão ambiental competente. O escopo dos TACs envolve a implementação de medidas para mitigar e compensar os impactos decorrentes da

instalação do empreendimento Horto Bela Vista na cidade de Salvador, no qual está localizado o Shopping Bela Vista. Ainda, estão pendentes algumas das obrigações com custo previsto em R$1.500.000,00 e a somatória das obrigações estabelecidas nos TACs é em torno de R$ 5.000.000,00. Em caso de descumprimento de qualquer das cláusulas dos TACs, haverá multa no valor de R$5.000,00 por dia útil de descumprimento.Além disso, o descumprimento das obrigações determinadas nos TACs poderá ensejar a respectiva execução judicial. Não há como garantir que as obrigações determinadas nos TACs serão cumpridas bem como que serão consideradas satisfatórias pelo Ministério Público para cumprir com os objetivos dos TACs. Além de incorrer em multa pelo descumprimento dos TACs, os resultados decorrentes desse inquérito civil, podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação do Shopping Bela Vista podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a perda de tais ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo, do Shopping Bela Vista e da JHSF Malls.

Riscos Relativos à Ação Reivindicatória envolvendo um dos Ativos Alvo da Segunda Emissão: Há ação Reivindicatória n° 1000433-19.2016.8.26.0586, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro de São Roque/SP, ajuizada em 22/2/2016, por Espólio de Pedro Xocaira e Espólio de Olímpio de Barros, contra JHSF Incorporações Ltda., relativo à propriedade da área em que se localiza o Catarina Fashion Outlet, cujo valor foi estimado pelo juiz em R$5.270.854,00. O valor efetivamente envolvido é inestimável. Os resultados decorrentes dessa ação podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que alcancem valores substanciais, que impeçam a continuidade da operação do Catarina Fashion Outlet ou ainda que impliquem a perda da propriedade e da posse em que se localiza o empreendimento, podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a perda de tais ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo, do Shopping Bela Vista e da JHSF Malls.

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

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

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

Riscos Relacionados à estrutura da Aquisição de Participação no Shopping Ponte Negra. A aquisição de participação no Shopping Ponte Negra se dará por meio da compra de participação societária da sociedade proprietária do imóvel no qual o *shopping center* está construído. Dessa forma, o Fundo estará sujeito aos passivos e contingências da sociedade em questão, ainda que não tenham qualquer relação com o Shopping Ponta Negra. Dessa forma, caso o Fundo seja responsabilizado ou precise aportar recursos na referida sociedade em decorrência de passivos e/ou contingências da mesma, a rentabilidade do Fundo pode ser impactada de forma adversa e relevante.

Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica: Foi realizada auditoria jurídica dos Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo, bem como está sendo realizada auditoria jurídica dos Ativos Alvo da Segunda Emissão. Neste sentido, considerando que, até a data deste Prospecto, certidões atualizadas com relação aos Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo e aos Ativos Alvo da Segunda Emissão não foram apresentadas, caso existam eventuais pendências, divergências, contingências, vícios ou débitos de qualquer natureza constantes nos documentos pendentes de apresentação para a respectiva diligência legal, os Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo, os Ativos Alvo da Segunda Emissão Ativos Alvo e os direitos que deles decorrem poderão ser afetados adversamente, podendo a rentabilidade do Fundo ser adversamente afetada.

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

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

Risco de Questionamentos na Aquisição de Ativos Imobiliários da JHSF

No primeiro semestre de 2016, foram publicadas na mídia notícias dando conta de que, no contexto da Operação Acrônimo (que apura, dentre outros, o recebimento, pelo Sr. Fernando Damata Pimentel, Ex-Ministro de Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior e atual Governador do Estado de Minas Gerais, de pagamentos indevidos), a JHSF teria feito pagamentos indevidos ao Sr. Pimentel, em troca de seu apoio no desenvolvimento do Aeroporto Catarina na cidade de São Roque, no estado de São Paulo ("**Pagamentos Indevidos**"). Em conexão com as alegações de Pagamentos Indevidos acima, em agosto de 2016, a Polícia Federal do Brasil fez procedimento de busca e apreensão nos escritórios da JHSF Participações, assim como tomou depoimentos do Sr. Auriemo Neto, acionista controlador indireto da JHSF Participações e Presidente do Conselho de Administração e do Conselho de Administração da JHSF Participações, do Sr. Rogério Coelho Lacerda, Diretor da JHSF Aeroporto, a subsidiária da JHSF Participações que é responsável pelo desenvolvimento do Aeroporto Catarina, e do Sr. Humberto Luis Polati, Diretor de Desenvolvimento de Negócios da JHSF Participações. Adicionalmente, em novembro de 2017, notícias veiculadas na imprensa deram conta da existência de delação premiada do Sr. Gazani Junior no contexto da Operação Greenfield, que apura desvios financeiros e corrupção em alguns dos maiores fundos de pensão do Brasil. Segundo a notícia veiculada no jornal "O Estado de S. Paulo", em 11 de dezembro de 2017, o Sr. Gazani Junior afirmou ter recebido pedido de vantagem indevida por parte do ex-presidente do Postalis, fundo de pensão detido pelos funcionários dos Correios, em valor equivalente a 3% do montante investido pelo Postalis na compra de debêntures emitidas pela JHSF Participações. Eventuais desdobramentos desses processos e investigações poderão afetar a imagem do grupo administrador dos Ativos a serem adquiridos com os recursos da oferta e, consequentemente, poderão desviar sua atenção da operação e/ou impactar adversamente a operação e resultados financeiros dos empreendimentos, caso em que os Cotistas poderão incorrer em perdas patrimoniais e a rentabilidade do Fundo pode ser impactada de forma adversa e relevante.

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.

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

11.1. Breve Histórico do Administrador

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

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

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

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

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

Diferenciais da estrutura na administração de fundos.

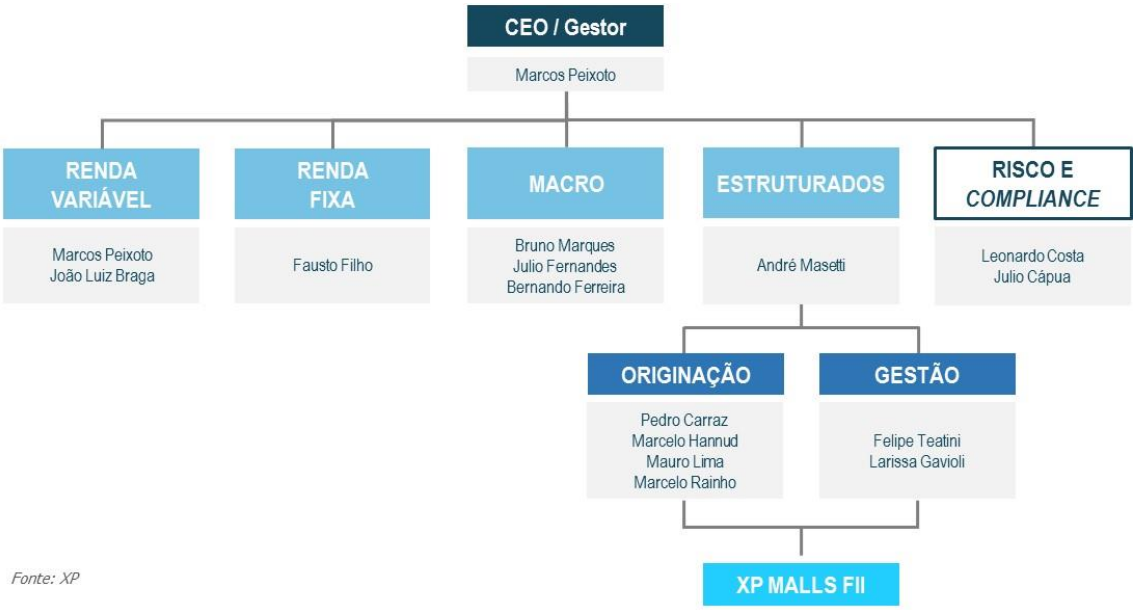
1. **Equipe experiente, com alta qualificação técnica e acadêmica**;
2. **Investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia**: O desenvolvimento de sistemas proprietários para processamento dos fundos e interface com os gestores contratados nos permite agilidade e uma ótima capacidade de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

11.2. Breve Histórico do Gestor

O Gestor é uma empresa do Grupo XP, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor possui mais de R$ 13 (treze) bilhões sob gestão distribuídos entre mais de 60 mil cotistas de diferentes perfis.

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

O Gestor possui uma experiente equipe, estruturada de forma para implementar diferentes estratégias de investimento, por meio de fundos de renda variável, renda fixa local e global, multimercados, fundo de fundos local e global, estruturados, imobiliários e veículos exclusivos. A estrutura do Gestorestá descrita a seguir:



Fonte: XP

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

Processo de Investimento

Gestão Ativa

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

O Gestor possui equipe e know-how em produtos estruturados, tais como Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs), Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e Fundos de Investimento em Participações em Infraestrutura (FIPs-IE).

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

Marcos Peixoto
Responsável CVM, Gestor Renda Variável e Macro.
Sócio do Grupo XP, iniciou a carreira em 2001, integrando o Back Office do Banco BBM até 2003 e, posteriormente, atuando como Analista e Gestor de Renda Variável da Tesouraria até 2007. Foi para a Itaú Asset em 2007, sendo responsável pela Gestão de Renda Variável dos Fundos Multimercado. Ingressou na XP Gestão de Recursos em fevereiro de 2013 como Gestor dos Fundos de Renda Variável.
É graduado em Engenharia de Produção pela UFRJ e gestor de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM.

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

Marcelo Hannud
Responsável pela originação dos fundos imobiliários de renda e líder da estratégia de investimento no setor de galpões logísticos do núcleo de Fundos Estruturados da XPG.
Possui mais de 35 anos de experiência em real estate. Atuou como investidor e co-incoporador junto à empresas do mercado, participando ativamente dos processos de originação, estruturação e desenvolvimento de projetos que totalizaram R$ 8,5 bilhões de VGV. Foi também sócio fundador da empresa Developer, focada no desenvolvimento de projetos para o público de baixa-renda, e da empresa BemCasa, voltada para originação de oportunidades em real estate para fundos de Investimentos. Com foco patrimonialista, investe no segmento logístico desde 1999.

Mauro Lima
Responsável pela originação dos fundos imobiliários de renda e líder da estratégia de investimento no setor de edifícios corporativos do núcleo de Fundos Estruturados da XP Gestão.
Foi diretor de aquisições da Brookfield Property Group, sendo o responsável pelo investimento de R$ 5,7 bilhões em ativos imobiliários formando um portfólio de 365mil m² em ativos de alta performance. Atuou em posições executivas de grandes empresas do setor imobiliário como Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário, Rossi, e Parsons Brinckerhoff Constructors.

É formado em Engenharia Civil e Administração de Empresas pela Universidade Mackenzie, MBA em Capacitação Gerencial na FIA/USP e é Conselheiro Certificado pelo IBGC.

Marcelo Rainho
Responsável pela originação dos fundos de desenvolvimento e de renda do núcleo de Fundos Estruturados da XPG.
Possui mais de 15 anos de experiência nos mercados financeiro e imobiliário. Anteriormente foi sócio da Vista Real Estate e atuou como executivo em diversas empresas do setor como Gafisa, Adolho Lindenberg, Camargo Corrêa e Pátria Investimentos, onde liderou a empresa de *shopping centers* Tenco.
É formado em Engenharia Naval (POLI-USP), pós-graduado em controladoria pela Saint Paul Escola de Negócios.

Pedro Carraz
Responsável pela originação dos fundos de renda e líder da estratégia de investimento no setor de *shopping centers* do núcleo de Fundos Estruturados da XPG.Possui mais de 10 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado na BRMalls Participações S/A ("BRMalls") durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Passou pelas áreas de finanças corporativas, análise de investimentos dos projetos greenfields e expansões das Cia., planejamento financeiro, novos negócios e M&A. Também foi responsável pelas áreas financeira e comercial do Shopping Tijuca entre 2011 e 2012, sendo este um dos maiores shoppings da BRMalls.
É formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ) e possui a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Felipe Teatini
Responsável pelo acompanhamento da performance e gestão dos *shopping centers*.
Iniciou sua carreira em 2007 na SDA Gestão de Recursos, empresa especializada na gestão de fundos multimercado onde ficou por 7 anos. Em 2013 foi para a Vinci Partners onde trabalhou nas áreas de back office e wealth management da gestora por 2 anos. Em 2015 ingressou na BRMalls onde ficou por quase 3 anos na área de finanças corporativas, sendo responsável pela gestão do caixa e endividamento da Cia. No último ano atuou na equipe comercial do Shopping Jardim Sul em São Paulo/SP.
É formado em Relações Internacionais pela UNESA (2011).

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

XP Vista

Conforme detalhado no item 5.24 deste Prospecto, em 30 de abril de 2018, o Administrador e o Gestor disponibilizaram aos Cotistas do Fundo uma carta consulta, cuja resposta deverá ser enviada pelos Cotistas até 04 de junho de 2018, para deliberar, dentre outras matérias, sobre a substituição da gestão do Fundo do atual Gestor para a XP Vista, sociedade sob controle comum com o atual Gestor.

A XP Vista é a atual denominação da gestora Vista Real Estate, que passou a fazer parte do Grupo XP. Tal movimento tem como pilar a união de uma equipe de gestão focada em operações estruturadas com um time de executivos experientes, somados a um modelo proprietário com fortes mecanismos de governança e riscos estabelecidos, que tem como norte a maximização do retorno dos investimentos de seus cotistas. O acordo incorpora ao time de gestão do Grupo XP os sócios da então Vista Real Estate, que são profissionais com grande experiência no mercado imobiliário e agregam um conhecimento bastante específico, trazendo grande sinergia para as estratégias de gestão de crédito e renda fixa do Grupo XP.

Nesse sentido, com o objetivo de ter uma equipe única focada em operações estruturadas e de crédito, os fundos imobiliários, de crédito e de renda fixa que atualmente são geridos pela XP Gestão serão, após aprovação dos respectivos cotistas, migrados para a XP Vista, junto com toda a equipe atualmente responsável por tal operação na XP Gestão, incluindo os gestores do Fundo. A XP Vista terá então ainda maior ênfase em uma gestão processual, focada em governança e controles de risco. A XP Gestão e a XP Vista acreditam que a segregação dos times de gestão de acordo com as características dos produtos proporcionará mais sinergia e trará um foco ainda maior para cada uma das gestoras em seus respectivos mercados de atuação, traduzindo-se em maior eficiência e qualidade no serviço prestado aos seus clientes. **Ressalta-se que não haverá qualquer alteração em relação à equipe que faz a gestão atual do Fundo, conforme descrita acima.**

11.3. Breve histórico do Coordenador Líder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Em 2016, as principais ofertas nas quais a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R$ 194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R$ 135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R$ 60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos

participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R$675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R$ 135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R$ 270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R$ 588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R$ 675 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R$ 260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Coruripe (R$ 135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais (R$ 50 milhões), CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora – Risco Direcional Engenharia (R$198 milhões), Debênture, em Três Séries, da 12ª Emissão da Light S.E.S.A (R$398 milhões), Debênture, em Duas Séries, da Movida (R$40 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A (R$458 milhões), CRA da 10ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco JF Citrus (R$100 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 3ª Emissão da Nascentes do Xingu Participações e Administração S.A. (R$155 milhões), CRA da 2ª Série da 1ª Emissão Cibrasec Securitizadora – Risco Minerva (R$350 milhões) e CRI da 156ª Série da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R$300 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAn, Debênture 12.431, em Duas Séries, da 8ª Emissão da Energisa S.A. (R$374 milhões), CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco Ipiranga (R$944 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Fibria (R$941 milhões), Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A. (R$650 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A. (R$1.615 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 7ª Emissão da Cosern (R$370 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 6ª Emissão da RodoNorte (R$390 milhões) Debênture 12.431, em Quatro Séries, da 9ª Emissão da Energisa S.A. (R$850 milhões).

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

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

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

12.1. Relacionamento entre as Partes

12.1.1. Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder:

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

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

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

12.1.2. 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.

12.1.3. 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.

12.1.4.Relacionamento do Administrador com o Custodiante:

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

12.1.5.Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente:

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

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

12.1.6.Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador:

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

12.1.7.Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante:

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

12.1.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente:

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

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

12.1.9. Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor:

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

Nos últimos 12 meses que antecederam o lançamento da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico participou como Coordenador Líder da oferta pública da 1ª Emissão de Cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, onde foram emitidas 2.544.183 cotas e encerrada em 27 de dezembro de 2017. Na data de divulgação deste Prospecto, o Coordenador Líder está participando como Coordenador Líder da oferta pública da 1ª Emissão de Cotas do XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no montante de inicialmente, R$700.000.000,00, o qual ambos fundos são geridos pelo Gestor.

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

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder não receberá nenhuma remuneração pelo Fundo ou pela Gestora pelo serviço de colocação das Cotas, uma vez que todos os custos e despesas serão arcados pela JHSF Malls. Assim, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecemos que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Gestor, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais Cotistas do Fundo. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE CONFLITO DE INTERESSES VER ITEM "RISCOS DE CONFLITO DE INTERESSES" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 165 DESTE PROSPECTO.**

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

13. ANEXOS

1. ANEXO I - REGULAMENTO VIGENTE
2. ANEXO II - ATO DO ADMINISTADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
3. ANEXO III - ESTUDO DE VIABILIDADE
4. ANEXO IV - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO SHOPPING CATARINA
5. ANEXO V - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO SHOPPING CIDADE JARDIM
6. ANEXO VI - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO PONTA NEGRA
7. ANEXO VII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO BELA VISTA
8. ANEXO VIII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO CIDADE JARDIM SHOPS
9. ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRAÇÃO DO ART 56 ICVM 400
10. ANEXO X - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DO ART 56 ICVM 400
11. ANEXO XI - INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE OS ATIVOS ALVO DA SEGUNDA EMISSÃO E O PORTFÓLIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. ANEXO I

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Anexo do Ato do Administrador

Consolidação da Minuta do Regulamento do XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

REGULAMENTO DO

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2018.

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 3
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO 5
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR 6
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 8
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE 8
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO 10
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL 13
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR 13
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 16
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES 18
CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 20
CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES 20
CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS 21
CAPÍTULO XV – RESGATES 24
CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO 24
CAPÍTULO XVII – RISCOS 25
CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS 25
CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 26
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 28
CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO 30
CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL 31
CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES 38
CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO 39
CAPÍTULO XXV – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA 41
CAPÍTULO XXVI – FORO 42
ANEXO I - DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO 43
ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII 51

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

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

2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

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

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

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

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

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

2.5.1. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

2.6. FORMADOR DE MERCADO

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

2.7. DISTRIBUIDOR

2.7.1. A cada nova emissão de Cotas do Fundo, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR

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

i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar , sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários (exceto Imóveis cuja aquisição e alienação é de responsabilidade do Administrador na forma desse Regulamento) e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

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

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

iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

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

vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

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

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

ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

x) conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

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

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

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

xiv) recomendar a implementação de reformas ou 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.

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

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

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

ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

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

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

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

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

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

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

6.3. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos

Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

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

6.4. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

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

6.6. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários, desde que 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.

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

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

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

7.6. Adicionalmente, o Fundo terá, a partir da Data de Início, uma Taxa de Performance, a qual corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já 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 por este 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):

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

onde,

TP = Taxa de Performance;

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

$\sum$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;

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

7.6.1. 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).

7.7. O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

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

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

b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e

rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

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

d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

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

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

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

h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na e regulamentação aplicável;

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

j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de

voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;

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

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

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

n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

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

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

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

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

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

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

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

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

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

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

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

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

i) receber depósito em sua conta corrente;

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

iii) contrair ou efetuar empréstimo;

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

v) aplicar no exterior recursos captados no país;

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

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

viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

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

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

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

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

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

xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

CAPÍTULO XII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

12.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "a" do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5. Exceto na ocorrência do evento previsto no item 20.5.1 abaixo, o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

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

CAPÍTULO XIV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

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

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

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

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

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

14.5. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R$ 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").

14.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral: (a) poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 14.5.2 abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (b) deverá sempre deliberar acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

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

14.5.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação pela Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

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

14.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto no item 21.1.

14.7. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

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

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

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

14.11. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta.

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

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

14.12.1. Para efeitos do disposto neste item 14.12, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

14.13. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XV – RESGATES

15.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVI – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

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

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

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

16.5. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 16.4 acima, quando aplicável.

CAPÍTULO XVII – RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XIX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

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

a) as demonstrações financeiras;

b) o parecer do Auditor Independente; e

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

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

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

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

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

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

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

III – fatos relevantes;

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

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

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

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

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

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

19.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física.

19.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correspondência física.

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

20.1.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

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

20.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

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

20.2.2. O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.2.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

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

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

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

20.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XXI – TRIBUTAÇÃO

21.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

21.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao

recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

CAPÍTULO XXII – ASSEMBLEIA GERAL

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

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

22.2.1. Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

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

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

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

I – em sua página na rede mundial de computadores;

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

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

22.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

22.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

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

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

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

22.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

b) alteração do Regulamento;

c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;

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

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

f) dissolução e liquidação do Fundo;

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

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

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

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

k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 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.

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

22.10. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser

comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

22.11.1. O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

22.11.2. O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

22.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

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

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

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

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

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

I – ser Cotista;

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

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

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

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

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

22.13.5. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.13.6 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

22.13.6. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" do item 22.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

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

22.13.7. Os percentuais de que trata o item 22.13.5 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

22.14.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 22.14, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

22.14.2. Nas hipóteses previstas no 22.14, o Administrador pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

22.14.3. É vedado ao administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.14;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III– condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.14.2.

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

22.14.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I – o Administrador ou Gestor;

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

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

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

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

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

22.14.6. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

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

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

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

CAPÍTULO XXIII – ATOS E FATOS RELEVANTES

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

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

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

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

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

23.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

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

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

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

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

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

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

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

VIII – alteração do Gestor ou Administrador;

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

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

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

XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

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

CAPÍTULO XXIV – LIQUIDAÇÃO

24.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

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

a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;

b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e

c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

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

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

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

24.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1 acima.

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

24.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XXV – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

25.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXVI – FORO

26.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2018.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I - DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

Administrador	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
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.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços, dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Delloite Touche Tohmatsu Auditores Independentes, ou (iv) KPMG Auditores Independentes.
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*.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
Contrato de Gestão	Significa o Instrumento Particular de Administração de Carteira do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	**Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n. º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003, ou quem venha a substituí-lo.
CVM	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 Primeira Liquidação.

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 (ii) aqueles sem expediente na B3.
Escriturador	Instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. Nesta data, a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 é a instituição responsável pela escrituração das Cotas do Fundo.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
Fundo	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	**XP Gestão de Recursos**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 11º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89,

	habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 8650 de 03/02/2006 ou outro que venha a substituí-lo.
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
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.
IPCA	Indice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 494/11	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.196/05	Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada.
Lucros Semestrais	Periodicidade de pagamento, conforme previsto nos termos do item 20.1 deste Regulamento.
Montante Mínimo da Primeira Emissão	Corresponde a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.

Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
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.
Patrimônio Líquido do Fundo	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

Política de Investimento	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
Primeira Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
Primeira Liquidação	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão, observado os procedimentos internos da B3.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
Suplemento	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária, incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcada pelos Investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído no item 7.6 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

Valor de Mercado	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

Montante Inicial da Primeira Emissão:	R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Quantidade de Cotas:	3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Cotas Adicionais:	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 750.000 (setecentas e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério do Fundo e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a Primeira Liquidação das Cotas.
Cotas do Lote Suplementar:	Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Primeira Emissão poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até R$ 56.250.000, 00 (cinquenta e seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais)), correspondente a 562.500 (quinhentos e sessenta e duas mil e quinhentas)

	Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta e caso a procura pelas Cotas objeto da Oferta assim justifique. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Suplementar ocorrerá até a Primeira Liquidação das Cotas.
Preço de Subscrição:	R$ 100,00 (cem reais). Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão. Os gastos da distribuição primária da Primeira Emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, são devidos pelo Fundo.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Primeira Emissão correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) para a manutenção da Primeira Emissão.
Montante Mínimo por investidor:	1 (uma) Cota, equivalente a R$ 100,00 (cem reais).
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	As Cotas deverão ser totalmente subscritas durante o Período de Colocação, sendo que as Cotas que não forem subscritas até o fim do Período de Colocação serão canceladas pelo

	Administrador. A integralização deverá ocorrer à vista na data da Primeira Liquidação.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Primeira Oferta Pública é destinada à investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Período de Colocação:	Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.
Coordenador Líder:	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-78.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. ANEXO II

ATO DO ADMINISTADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4º RTD-RJ Protocolo 1011654 Selo ECOF77236-EEA. RJ,11/05/2018
Nº de controle: 47fee1f687a4c94b02c6cea30d768cfd

ATO DO ADMINISTRADOR DO
XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

1. Nos termos do Item 14.5 do regulamento do Fundo, aprovar a segunda emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), no montante de 7.800.000 (sete milhões e oitocentas mil) cotas ("Novas Cotas"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada Nova Cota, totalizando, inicialmente, R$ 780.000.000,00 (setecentos e oitenta milhões de reais) ("Oferta"), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta.

2. A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis. Nos termos da carta consulta divulgada pelo Administrador em 30 de abril de 2018, foi submetida à deliberação dos cotistas a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP Investimentos"), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição líder. Sem prejuízo, informamos que os gastos da distribuição primária da Oferta são arcados pela JHSF Malls S.A.. Neste sentido, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecemos que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração da XP Investimentos, que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do gestor do Fundo, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que a contratação da XP Investimentos nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

São Paulo, 10 de maio de 2018.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2018.05.10 17:15:33 -03'00'

Nome:
Cargo:

DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2018.05.10 17:15:54 -03'00'

Nome:
Cargo:

ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

SUPLEMENTO DAS COTAS DO XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão do Fundo.

Número da Emissão: A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.

Montante Inicial da Segunda Emissão: R$ 780.000.000,00 (setecentos e oitenta milhões de reais);

Quantidade de Cotas: 7.800.000 (sete milhões e oitocentas mil) cotas ("Novas Cotas");

Cotas Adicionais/Cotas Suplementares: O montante inicial da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Novas Cotas adicionais e/ou de Novas Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM nº 400/03;

Preço de Emissão: R$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, o qual foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 14.5.2(iii) do Regulamento, utilizando-se o valor médio de fechamento das Cotas nos últimos 30 dias úteis, no período de 27 de março de 2018 e 09 de maio de 2018, aplicando-se, sobre tal valor médio, um deságio de 1,95% (um vírgula noventa e cinco por cento). Não será cobrada Taxa de Ingresso. Os gastos da distribuição primária da Oferta são devidos pela JHSF Malls S.A.. Neste sentido, o Fundo e o Administrador, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, esclarecem que tais custos relacionados à distribuição primária das Novas Cotas, em especial a remuneração do Coordenador Líder, que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do gestor do Fundo, não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que a contratação do Coordenador Líder nesta Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 ("Preço de Emissão");

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Segunda Emissão: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), para a manutenção da Oferta ("Montante Mínimo"), sendo certo que o Montante Mínimo estará garantido por garantia firme prestada pelo Coordenador Líder;

Regime de distribuição das Novas Cotas: O regime de colocação da Oferta será misto, sendo uma garantia firme de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e de melhores esforços para o restante ofertado. A garantia firme será exercida pelo Coordenador Líder de forma que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, até o limite de R$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

Montante Mínimo por investidor: 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas, equivalente a R$ 25.000 (vinte e cinco mil reais);

Destinação dos Recursos: Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, conforme identificados nos documentos da Oferta;

Número de Séries: Série única;

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;

Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta;

Tipo de Distribuição: Primária;

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: (i) **"Investidores Institucionais"**, quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Bacen, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento; e (ii) **"Investidores Não Institucionais"**, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período Alocação de Ordens, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo, inexistindo valores máximos. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494;

Direito de Preferência: Os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, no prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Regulamento, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3;

Direitos das Novas Cotas: As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

Período de Colocação: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

Coordenador Líder: Propõe-se que seja a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, CEP 04538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, cuja contratação foi submetida a consulta para os cotistas do Fundo, conforme carta consulta divulgada pelo Administrador em 30 de abril de 2018.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 47fee1f687a4c94b02c6cea30d768cfd

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 11/05/2018 , protocolado sob o nº 1011654 e averbado ao protocolo nº 1008557, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

4o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1011654

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 67,01
Distribuidor: R$ 20,21
Lei 3217/99: R$ 16,84
Lei 4.664/05: R$ 4,21
Lei 111/06: R$ 4,21
Lei 6281/12: R$ 3,36
ISSQN: R$ 3,52
Total: R$ 119,36

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalizaçao Eletrônico
ECOF77236-EEA
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 11/05/2018
MONICA RODRIGUES COELHO:79441920720

Características do documento original

Arquivo:	Ato do Administrador - FII XP Malls - 10.05.pdf
Páginas:	3
Nomes:	1
Descrição:	Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 10/05/2018 13:15:33
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 10/05/2018 13:15:54
Carimbo do tempo: Não

3. ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade da Segunda Emissão de Cotas do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") foi elaborado pela XP Gestão de Recursos Ltda. ("XP Gestão" ou "Gestor") em maio de 2018.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, bem como em laudos de avaliação de imóveis preparados por terceiros, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas e utilizados neste Estudo de Viabilidade (estejam no singular ou no plural) terão os significados que lhe são atribuídos no Prospecto da Oferta.

1. INTRODUÇÃO

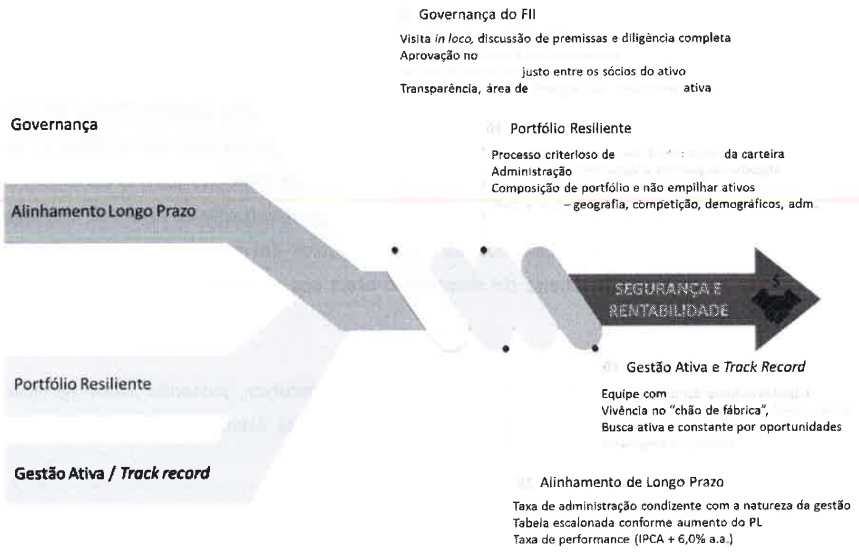
O Fundo é uma plataforma do Gestor para investimentos em *shopping centers*. Tendo em vista a redução dos níveis inflacionários e patamares de juros (redução da Selic de 14,25% a.a., em julho de 2015, para 6,50% a.a. em março de 2018), o que deve colaborar para as condições de confiança do empresariado e, consequentemente, afetar positivamente os níveis de emprego, visualizamos uma recuperação contínua de renda e gastos dos consumidores, impactando positivamente a indústria brasileira de *shopping centers* nos próximos anos e valorizando os Ativos Imobiliários.

O Fundo adota um criterioso processo até a alocação dos recursos, passando pela originação, seleção, análise dos investimentos e diligência completa nos Ativos Imobiliários, conforme descrição abaixo.

A diligência completa de cada empreendimento contempla análise da situação legal, fiscal, imobiliária, ambiental, técnica e urbanística de cada imóvel a ser adquirido, incluindo:

- análise de documentos, certidões e informações relacionados ao imóvel, seus proprietários e antecessores;
- análise dos instrumentos que regulam o funcionamento do shopping center e a relação dos proprietários dos imóveis que o compõem com a empresa administradora do empreendimento;
- análise da minuta padrão do contrato de locação relativo ao shopping center, bem como de cópias dos principais contratos de locação vigentes relativos às lojas ocupadas do empreendimento;
- análise dos aspectos ambientais e urbanísticos do terreno ocupado pelo empreendimento;
- negociação de uma convenção de condomínio pró-indiviso, acordo de cotistas ou acionistas, ou outro documento semelhante que tenha o objetivo de proteger a participação do Fundo no empreendimento.

O Gestor acredita em 4 principais pilares como diferenciais no Fundo no longo prazo, conforme abaixo:



2

De modo a garantir que a estratégia de alocação de recursos siga os pilares definidos pelo Gestor, o processo de investimento em cada Ativo Imobiliário e acompanhamento da carteira passarão por diversas etapas, conforme detalhado abaixo:

01 ***Screening* do mercado nacional**

> Criação de [illegible]
> Reuniões com [illegible] da indústria
> Identificação de [illegible]

02 **Filtro das Oportunidades**

> Validação da [illegible], [illegible] e [illegible]
> Identificação dos [illegible] e [illegible] de cada oportunidade
> Avaliação da qualidade do [illegible] e do [illegible]
> Visão de [illegible] dos ativos

03 **Análise da Oportunidade**

> Estudo e [illegible] operacionais
> [illegible] *in-loco*
> Elaboração da [illegible] de cada aquisição, [illegible] estimada
> Realização de [illegible] completa

04 **Comitê de Investimentos**

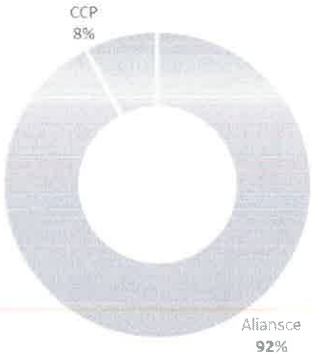
> [illegible] em cada ativo

05 **Acompanhamento da *performance***

> [illegible] com o cotista a partir de [illegible]
> [illegible] de performance com os sócios
> [illegible] no portfólio
> Gestão ativa e [illegible] da carteira de ativos, buscando [illegible]

Atualmente o portfolio do Fundo é composto por 8,0% do Shopping Cidade São Paulo, 35,0% do Caxias Shopping e 25,0% do Parque Shopping Belém, conforme descrito no capítulo 6 do Prospecto. O portfólio do Fundo, quando considerada a ABL m² própria, está dividido da seguinte forma:

A concentração por administrador, considerando a ABL m² própria, é demonstrada abaixo:



A tabela abaixo apresenta as principais informações operacionais de cada um dos empreendimentos do Fundo nos últimos 12 meses, com base em 31 de março de 2018:

	Shopping Cidade São Paulo	Caxias Shopping	Parque Shopping Belém
Inauguração	2015	2008	2012

Localização	São Paulo (SP)	Duque de Caxias (RJ)	Belém (PA)
ABL Total m²	16.637	25.558	28.631
Participação	8%	35%	25%
ABL Próprio m²	1.331	8.945	7.158
Administradora	CCP	Aliansce	Aliansce
NOI Caixa do Shopping (LTM) R$ mil.	44.359	21.407	18.483
NOI Caixa na participação (LTM) R$ mil.	3.549	7.492	4.621
Vendas Totais do Empreendimento (LTM) R$ mil.	492.262	328.153	274.457
Vendas médias mensais/m² de ABL (LTM) R$	2.643	1.149	950
Taxa de Ocupação média (LTM)	98,1%	96,5%	95,6%

Observada a Política de Investimentos, os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo de participações nos imóveis, inclusive por meio de participações societárias ou de direitos sobre a exploração dos imóveis sobre os quais estão ou serão, conforme o caso, construídos os seguintes Ativos Alvo da Segunda Emissão, que sejam passíveis de aquisição pelo Fundo: (i) Shopping Cidade Jardim; (ii) Catarina Fashion Outlet; (iii) Shopping Bela Vista; (iv) Shopping Ponta Negra; e (v) Cidade Jardim Shops.

Em 02 de maio de 2018, o Fundo e as Vendedoras celebraram a Carta de Intenções, conforme aditada em 11 de maio de 2018, vinculante para a aquisição, pelo Fundo, de parte dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, cujas principais disposições estão descritas no capítulo 8 do Prospecto da Oferta.

Nos termos da Carta de Intenções, o Fundo tem a intenção de adquirir, direta ou indiretamente (nos casos do Shopping Ponta Negra e do Shopping Bela Vista), as seguintes frações ideais, participações societárias ou direitos de exploração sobre os imóveis, conforme o caso, sobre os quais estão ou serão, conforme o caso, construídos os Ativos Alvo da Segunda Emissão (assumindo que a Oferta seja realizada pelo Montante Inicial da Oferta):

(i) Shopping Cidade Jardim: 16,99% do respectivo imóvel;

(ii) Catarina Fashion Outlet: 32,00% do respectivo imóvel;

(iii) Shopping Ponta Negra: 49,99% do Shopping Ponta Negra S.A., que detém 80,0% do Shopping Ponta Negra;

(iv) Shopping Bela Vista: aquisição de 49,00% da Shopping Bela Vista Ltda., que detém 51,0% do Shopping Bela Vista; e

(v) Cidade Jardim Shops: 30,0% dos direitos econômicos do respectivo empreendimento.

Na eventualidade de não ser possível a aquisição da fração ideal do Shopping Cidade Jardim (diretamente) e/ou do Shopping Bela Vista (indiretamente) com os recursos efetivamente captados na Oferta e de acordo com a proporcionalidade acima estabelecida, inclusive em decorrência do exercício do Direito de Preferência Shopping Cidade Jardim e/ou do Direito de Preferência Shopping Bela Vista, as premissas econômicas para a atribuição do valor de cada imóvel previstas na Carta de Intenções serão alteradas, de modo que o Fundo e as Vendedoras rediscutirão, de boa-fé, os termos e condições da operação em questão, incluindo o preço atribuído a cada Ativo Alvo da Segunda Emissão e uma nova relação de proporcionalidade, visando a efetivar as Aquisições. Consequentemente, o Montante Inicial da Oferta e o percentual a ser adquirido de cada Ativo Alvo da Segunda Emissão serão alterados para refletir o preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão negociado entre o Fundo e as Vendedoras, de forma que o Montante Inicial da Oferta deverá ser reduzido na mesma proporção que a redução do preço dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, em relação ao valor global inicialmente negociado no âmbito da Carta de Intenções.

Caso a Oferta seja realizada pelo Montante Mínimo da Oferta e seja possível a redução proporcional das frações ideais dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, os percentuais de cada imóvel a ser adquirido serão os seguintes: (i) Shopping Cidade Jardim: 4,36% do respectivo imóvel; (ii) Catarina Fashion Outlet: 8,21% do respectivo imóvel; (iii) Shopping Ponta Negra: 12,82% no Shopping Ponta Negra S.A., que detém 80,0% do Shopping Ponta Negra; (iv) Shopping Bela Vista: 12,56% no Shopping Bela Vista Ltda., que detém 51,0% do Shopping Bela Vista; e (v) Cidade Jardim Shops: 7,69% dos direitos econômicos do respectivo empreendimento.

Os percentuais dispostos nos parágrafos acima assumem o não exercício dos direitos de preferência para aquisição pelos demais proprietários nos casos do Shopping Cidade Jardim e do Shopping Bela Vista.

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, conforme, conforme cenários abaixo:

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta (R$780.000.000,00) e sendo possível a aquisição da fração ideal do Shopping Cidade Jardim:

Montante Inicial (R$ 780 MM)	**Data de Entrada**	**Participação**
Shopping Cidade Jardim	jul/18	16,99%
Catarina Fashion Outlet	jul/18	32,00%
Shopping Ponta Negra	jul/18	39,99%
Shopping Bela Vista	jul/18	24,99%
Cidade Jardim Shops	jul/18	30,00%

- Valor da Aquisição: R$ 745,0 MM
- NOI 1° ano: R$ 57,4 MM
- *Cap rate* de entrada: 7,7%

Cenário 2: Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta (R$780.000.000,00) e não sendo possível a aquisição da fração ideal do Shopping Cidade Jardim:

Montante Inicial (R$ 780 MM)	Data de Entrada	Participação
Catarina Fashion Outlet	jul/18	49,99%
Shopping Ponta Negra	jul/18	39,99%
Shopping Bela Vista	jul/18	24,99%
Cidade Jardim Shops	jul/18	30,00%

- Valor da Aquisição: R$ 608,8 MM
- NOI 1° ano: R$ 49,3 MM
- *Cap rate* de entrada: 8,1%

Cenário 3: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta (R$200.000.000,00) e sendo possível a aquisição da fração ideal do Shopping Cidade Jardim:

Montante Mínimo (R$ 200 MM)	Data de Entrada	Participação
Shopping Cidade Jardim	jul/18	4,36%
Catarina Fashion Outlet	jul/18	8,21%
Shopping Ponta Negra	jul/18	6,41%
Shopping Bela Vista	jul/18	10,25%
Cidade Jardim Shops	jul/18	7,69%

- Valor da Aquisição: R$ 192,2 MM
- NOI 1° ano: R$ 14,8 MM
- *Cap rate* de entrada: 7,7%

Cenário 4: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta (R$200.000.000,00) e não sendo possível a aquisição da fração ideal do Shopping Cidade Jardim:

Montante Mínimo (R$ 200 MM)	Data de Entrada	Participação
Catarina Fashion Outlet	jul/18	18,60%
Shopping Ponta Negra	jul/18	6,41%
Shopping Bela Vista	jul/18	10,25%
Cidade Jardim Shops	jul/18	7,69%

- Valor da Aquisição: R$ 192,2 MM
- NOI 1° ano: R$ 15,2 MM
- *Cap rate* de entrada: 7,9%

Em todos os cenários acima, o pagamento do Preço será feito pelo Fundo às respectivas Vendedoras da seguinte forma:

(i) a quantia de R$ 20.000.000,00 a título de sinal, já realizado quando da assinatura da Carta de Intenções;
(ii) 50% do saldo do Preço à vista, líquido do Sinal, quando da liquidação da Oferta;
(iii) O restante do Preço em 180 (cento e oitenta) dias contados do pagamento da parcela disposta no subitem (ii) acima.

A parcela do Preço final descrita no subitem (iii) acima será depositada em conta vinculada ou aplicada em certificado de depósito bancário com liquidez diária ou outro título de natureza semelhante, e deverá obrigatoriamente ser paga pelo Fundo com reajuste monetário diário pelo CDI desde a data do pagamento da parcela disposta no subitem (ii) acima até a data do efetivo pagamento da referida segunda parcela. Os rendimentos da aplicação da parcela final do preço, durante o prazo em que a parcela estiver depositada em conta vinculada, serão do Fundo, gerando assim receita financeira para o Fundo. Não obstante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a liberação da parcela disposta no subitem (iii) acima, as vendedoras poderão antecipar o pagamento aqui previsto mediante pagamento de prêmio pelas vendedoras na forma abaixo. Nesse sentido, a eventual antecipação de tal parcela se dará mediante ajuste de valor, da seguinte forma: (i) o valor da parcela será trazido a valor presente pelo desconto da taxa do CDI aplicável até a data do respectivo pagamento; e (ii) a JHSF Participações deverá pagar ao Fundo, a título de prêmio pela antecipação do pagamento, um montante equivalente à perda de oportunidade da aplicação do valor da referida parcela no mercado financeiro à taxa do CDI aplicável desde a data do pagamento antecipado da referida parcela até o 180° (cento octogésimo) dia contado da data de pagamento da primeira parcela.

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão listados acima, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em eventuais custos com a aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, tais como o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, ou em Ativos

Financeiros, observada a Política de Investimento do Fundo.

2. OBJETIVO

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

3. PREMISSAS

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta em Julho de 2018, e foram realizadas projeções, em termos nominais, por 10 anos a partir da data de liquidação. A rentabilidade foi estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

(+) Valor da Oferta
(-) Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis
(+) Resultado Operacional Líquido dos Imóveis
(+) Receitas Financeiras
(-) CAPEX de Manutenção
(-) Despesas Recorrentes do Fundo

O valor captado na Oferta será utilizado para (i) aquisição dos Ativos Alvo da Segunda Emissão, incluindo as despesas referentes a estas aquisições, como ITBI, custos de registro em cartório e *due diligence*; e (ii) aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros. Os gastos da distribuição primária da Oferta serão arcados pelas Vendedoras dos Ativos Alvo da Segunda Emissão.

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, excluídos os custos operacionais dos Ativos Imobiliários, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Desta forma, o Estudo de Viabilidade contemplará:

(i) Projeções do Resultado Operacional Líquido dos atuais Imóveis do Fundo;

(ii) Projeções do Resultado Operacional Líquido dos Ativos Alvo, conforme descrito nos cenários acima; e

(iii) Aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros.

3.1) Premissas Macroeconômicas

Conforme sistema de expectativas de mercado do Banco Central do Brasil do dia 9 de maio de 2018 e as premissas da área macroeconômica do Gestor, as premissas macroeconômicas utilizadas foram:

(i) IPCA: 3,65% em 2018, 4,37% em 2019 e 4,00% a.a. a partir de 2020;
(ii) CDI: 6,50% em 2018, 8,00% em 2019 e 10,00% a.a. a partir de 2020;
(iii) TR: 1,00% a.a. a partir de 2018.

3.2) Valor da Oferta Inicial

O valor bruto da Oferta abaixo é apresentado em milhares de R$.

Data da Oferta	Jul-18
Nº de cotas	7.800
Valor da cota	100,0
Valor bruto da Oferta	780.000,0

3.3) Despesas da Oferta

Os gastos da distribuição primária da Oferta serão arcados pelas Vendedoras dos Ativos Alvo, não impactando, desta forma, o Estudo de Viabilidade da Segunda Emissão de Cotas.

3.4) Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis

Os valores abaixo foram aplicados sobre o valor de cada aquisição.

ITBI (%) [1]	3,00%
Advogados, Escritura, Cartório	0,15%

[1] A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo.

3.5) Resultado Operacional Líquido dos Imóveis

O resultado operacional líquido ("NOI Caixa") dos Imóveis será composto pela soma das receitas recebidas com aluguel mínimo de lojas, aluguel variável, estacionamento, aluguel de mall, aluguel de mídia, receitas comerciais, entre outras, líquido das despesas relacionadas à operação dos shoppings, taxas de serviços pagas ao administrador dos empreendimentos, inadimplência líquida no período e eventuais descontos e aportes condominiais.

O NOI Caixa do Fundo será advindo de cada um dos shoppings a serem adquiridos em cada um dos cenários descritos na Introdução do Estudo de Viabilidade. Foi considerada a seguinte premissa de crescimento real por Ativo:

Ativos Alvo	Crescimento a.a do Ano 1 ao 5	Crescimento a.a. a partir do Ano 6
Shopping Cidade Jardim	3,2%	2,5%
Catarina Fashion Outlet	4,2%	2,5%
Shopping Ponta Negra	3,7%	2,5%
Shopping Bela Vista	3,3%	2,5%
Cidade Jardim Shops	0,3%	2,5%

Ativos Atuais	Crescimento a.a do Ano 1 ao 5	Crescimento a.a. a partir do Ano 6
Shopping Cidade São Paulo	3,7%	2,5%
Caxias Shopping	3,1%	2,5%
Parque Shopping Belém	4,2%	2,5%

3.6) Receita Financeira

O caixa remanescente da Oferta que não for inicialmente utilizado para aquisição de Ativos Imobiliários será aplicado em Ativos Financeiros, conforme Regulamento do Fundo. A rentabilidade para este tipo de investimento assumiu uma premissa de aplicação a 80,0% do CDI.

3.7) CAPEX

Em relação ao CAPEX de Manutenção, foi utilizada uma premissa de 5,0% sobre o NOI Caixa dos Imóveis a título de custos com manutenção e benfeitorias dos ativos.

Em relação ao CAPEX do Cidade Jardim Shops, o investimento total do projeto para a construção e o desenvolvimento do empreendimento é de R$ 115.743.000,00, dos quais R$ 73.037.000,00 já foram realizados e o restante, equivalente a R$ 42.706.000,00, será realizado. Dessa forma, após a aquisição pretendida, o Fundo precisará investir 30% do montante a realizar até a inauguração do shopping center, estimado em aproximadamente R$ 12.811.800,00, observado o valor limite a ser negociado nos documentos definitivos das Aquisições.

3.8) Despesas Recorrentes do Fundo

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma Taxa de Administração fixa e anual composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de	Taxa de

Mercado do Fundo	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.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui os demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

Taxa de Performance

O Fundo terá uma Taxa de Performance que corresponderá a 20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidas todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o *Benchmark* (IPCA + 6,0% a.a.). Para fins do Estudo de Viabilidade não foi considerada Taxa de Performance, uma vez que a rentabilidade do Fundo projetada não excedeu o *Benchmark*.

Despesas Adicionais

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, foi considerado um valor de 2,0% sobre do NOI Caixa dos Ativos Imobiliários, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

3.9) *Cap rate* para Venda dos Imóveis

De forma a avaliar a Taxa Interna de Retorno do Estudo de Viabilidade, foi considerada a venda dos Imóveis ao final dos 10 anos. Foi adotada uma premissa *cap rate* de venda para cada empreendimento, conforme tabela abaixo, aplicado sobre o NOI Caixa acumulado dos 12 meses imediatamente anteriores a data de saída para cálculo do valor residual.

Ativos Alvo	*Cap rate* de Venda dos Imóveis
Shopping Cidade Jardim	6,0%
Catarina Fashion Outlet	6,5%
Shopping Ponta Negra	9,0%
Shopping Bela Vista	8,5%
Cidade Jardim Shops	8,5%

Ativos Atuais	*Cap rate* de Venda dos Imóveis
Shopping Cidade São Paulo	6,0%
Caxias Shopping	8,5%
Parque Shopping Belém	8,5%

4. RESULTADOS

4.1) Cenário 1:

Ano	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
NOI caixa	72.591,3	83.390,1	88.608,3	95.312,2	102.594,9	110.705,2	119.736,0	129.447,9	140.082,1	138.015,8
Receita financeira	10.940,0	943,8	604,0	504,8	449,3	421,7	399,9	377,1	347,9	13.634,7
Despesas recorrentes do FII	-8.294,3	-8.671,4	-9.038,8	-9.418,3	-9.822,1	-10.248,8	-10.696,6	-11.166,3	-11.659,3	-12.153,9
Resultado líquido	75.237,0	75.662,5	80.173,5	86.398,7	93.222,2	100.878,1	109.439,3	118.658,7	128.770,8	139.496,6
Dividendos	73.704,7	73.739,6	77.702,3	82.871,7	88.561,0	95.834,1	103.967,3	112.725,8	122.332,2	132.521,8
Dividend yield	**7,2%**	**7,2%**	**7,6%**	**8,1%**	**8,6%**	**9,3%**	**10,1%**	**11,0%**	**11,9%**	**12,9%**
Dividend yield (considerando gross up de IR @15%)	8,5%	8,5%	8,9%	9,5%	10,2%	11,0%	11,9%	12,9%	14,0%	15,2%

A TIR anual estimada para o fluxo de caixa decorrente da Segunda Emissão de Cotas do Fundo é de 14,7%.

4.2) Cenário 2:

Ano	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
NOI caixa	64.562,5	74.219,9	79.142,4	85.460,6	92.144,3	99.623,7	107.991,0	117.005,5	126.907,4	124.073,0
Receita financeira	16.658,9	11.038,3	12.268,9	12.669,6	12.736,0	12.680,7	12.822,1	12.984,6	12.957,9	26.360,0
Despesas recorrentes do FII	-8.280,6	-8.655,8	-9.023,0	-9.402,6	-9.806,2	-10.232,4	-10.679,7	-11.148,4	-11.640,2	-12.133,4
Resultado líquido	72.940,9	76.602,3	82.388,3	88.727,6	95.074,1	102.071,9	110.133,4	118.841,7	128.225,1	138.299,6
Dividendos	71.454,4	74.655,0	79.848,0	85.105,2	90.320,4	96.968,4	104.626,7	112.899,6	121.813,9	131.384,6
Dividend yield	**7,0%**	**7,3%**	**7,8%**	**8,3%**	**8,8%**	**9,5%**	**10,2%**	**11,0%**	**11,9%**	**12,8%**
Dividend yield (considerando gross-up de IR @15%)	8,2%	8,6%	9,2%	9,8%	10,4%	11,1%	12,0%	13,0%	14,0%	15,1%

A TIR anual estimada para o fluxo de caixa decorrente da Segunda Emissão de Cotas do Fundo é de 13,9%.

4.3) Cenário 3:

Ano	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
NOI caixa	31.332,5	35.078,4	37.496,8	40.206,5	43.328,2	46.694,6	50.607,9	54.846,2	59.451,2	50.857,4
Receita financeira	4.521,7	2.013,1	1.926,0	1.947,9	1.933,4	1.909,1	1.913,9	1.920,5	1.898,4	15.206,2
Despesas recorrentes do FII	-4.729,2	-4.936,0	-5.140,4	-5.350,4	-5.574,0	-5.809,9	-6.057,5	-6.317,1	-6.589,4	-6.852,3
Resultado líquido	31.125,0	32.155,5	34.282,5	36.804,0	39.687,6	42.793,9	46.464,4	50.449,6	54.760,2	59.211,2
Dividendos	30.490,9	31.338,4	33.226,2	35.301,7	37.703,2	40.654,2	44.141,2	47.927,2	52.022,1	56.250,7
Dividend yield	**6,8%**	**7,0%**	**7,5%**	**7,9%**	**8,5%**	**9,1%**	**9,9%**	**10,8%**	**11,7%**	**12,6%**
Dividend yield (considerando gross-up de IR @15%)	8,1%	8,3%	8,8%	9,3%	10,0%	10,7%	11,7%	12,7%	13,7%	14,9%

A TIR anual estimada para o fluxo de caixa decorrente da Segunda Emissão de Cotas do Fundo é de 14,7%.

4.4) Cenário 4:

Ano	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
NOI caixa	31.735,4	35.455,6	37.964,3	40.841,3	44.100,1	47.622,2	51.712,1	56.150,1	60.980,7	52.641,3
Receita financeira	4.546,7	2.057,0	1.975,9	1.999,1	1.984,9	1.960,5	1.966,0	1.973,3	1.951,2	15.259,4
Despesas recorrentes do FII	-4.729,9	-4.936,8	-5.141,4	-5.351,9	-5.576,1	-5.812,7	-6.061,2	-6.321,8	-6.595,3	-6.859,5
Resultado liquido	31.552,2	32.575,8	34.798,7	37.488,4	40.508,8	43.770,0	47.616,9	51.801,6	56.336,6	61.041,2
Dividendos	30.909,4	31.747,9	33.726,4	35.958,2	38.483,4	41.581,5	45.236,1	49.211,6	53.519,8	57.989,1
Dividend yield	**6,9%**	**7,1%**	**7,6%**	**8,1%**	**8,6%**	**9,3%**	**10,2%**	**11,0%**	**12,0%**	**13,0%**
Dividend yield (considerando gross-up de IR @15%)	8,2%	8,4%	8,9%	9,5%	10,2%	11,0%	11,9%	13,0%	14,1%	15,3%

A TIR anual estimada para o fluxo de caixa decorrente da Segunda Emissão de Cotas do Fundo é de 15,4%.

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

São Paulo, 11 de Maio de 2018.

XP GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

PEDRO GARRAZ
109.067.257-80
11661488-4 DIC-RJ

FELIPE PIRES TEATINI
118.728.937-08
11991167-0 DETRAN/RJ

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. ANEXO IV

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO SHOPPING CATARINA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CUSHMAN & WAKEFIELD

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

USO: O laudo de avaliação destinar-se-á ao uso específico para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

FINALIDADE: Tomada de decisão interna e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

PROPRIEDADE: Catarina Fashion Outlet e Expansão II, Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 60, São Roque / SP

DATA: 20 de Abril de 2018.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO D

Cushman & Wakefield Brasil
Praça Prof. José Lannes, 40 – 3° andar
São Paulo, SP 04571-100
T +55 (11) 5501 5464
F +55 (11) 5501 5144
www.cushwake.com.br

São Paulo, 20 de Abril de 2018.

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Att.: Sr. Pedro Carraz

XP Gestão de Recursos
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 | 11° andar
São Paulo/SP - CEP: 04538-132
pedro.carraz@xpgestao.com.br

Relatório de Avaliação do Catarina Fashion Outlet e Expansão II Situado na Rodovia Presidente Castelo Branco Avenida, km 60. Município de São Roque, Estado de São Paulo.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Este relatório foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA n° 5061069994
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU n° 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ÍNDICE

OBJETIVO 14

METODOLOGIA 15

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS 15
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 15
MÉTODO INVOLUTIVO 15
MÉTODO EVOLUTIVO 15
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA 15
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM 15
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO 15
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO 16
CRITÉRIO ADOTADO 16
DEFINIÇÕES TÉCNICAS 16
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA 17

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 18

PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 20

LOCALIZAÇÃO 24
SITUAÇÃO 24
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 25
MELHORAMENTOS PÚBLICOS 25
TRANSPORTES 25

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 26
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 27
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) - **OPERAÇÃO ATUAL** 28
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) - **EXPANSÃO II** 30
ESTACIONAMENTO 31

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS 32

PLANEJAMENTO URBANO 33
ZONEAMENTO 33
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO 33
RESTRIÇÕES QUANTO AO ZUE (ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO) 34
ÍNDICES 34

MERCADO ECONÔMICO 35
CENÁRIO ECONÔMICO 35
MERCADO DE SHOPPING CENTERS 38
PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS 38
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS 40
EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR 40
SHOPPING CENTERS – FII 40
ANÁLISE DE MERCADO 41
NÚMEROS DO SETOR 42
REGIÃO SUDESTE 44

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CONCORRENTES DE MERCADO 44
NOVO ESTOQUE 45

PROCESSO DE AVALIAÇÃO 47
METODOLOGIA 47
MODELO DE ANÁLISE 47
PREMISSAS BÁSICAS 47
CENÁRIO ADOTADO – **OPERAÇÃO ATUAL** 49
PERÍODO DE ANÁLISE 49
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO 50
DESCONTOS 50
ALUGUEL COMPLEMENTAR 51
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING 52
CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO 53
RESULTADO DE ESTACIONAMENTO 53
OUTRAS RECEITAS 54
RECEITA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 54
VACÂNCIA FINANCEIRA 55
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL 55
DESPESAS DE ESTACIONAMENTO 56
OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS 56
CAPEX 58
FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS 58
PIS/COFINS 59
INFLAÇÃO 59
TAXA DE DESCONTO 59
ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO 60
CENÁRIO ADOTADO – **EXPANSÃO II** 61
PERÍODO DE ANÁLISE 61
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO 61
ALUGUEL COMPLEMENTAR 62
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING 62
CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO 63
RESULTADO DE ESTACIONAMENTO 63
RECEITA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 64
VACÂNCIA FINANCEIRA 64
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL 65
ENCARGOS OPERACIONAIS 65
CAPEX 66
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS 66
PIS/COFINS 67
INFLAÇÃO 67
TAXA DE DESCONTO 67
ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO 68

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 69

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DO RELATÓRIO:	20 de Abril de 2018.
DATA DO VALOR DO ATIVO:	31 de Março de 2018 (data-base do fluxo de caixa).
DATA DA VISTORIA:	17 de Janeiro de 2018.
TIPO DE PROPRIEDADE:	Shopping Center tipo Outlet.
OBJETIVO:	Determinar o "valor de mercado livre" para compra / venda do imóvel em referência.
METODOLOGIA:	Método da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.
ENDEREÇO:	Rodovia Presidente Castelo Branco, km 60, município de São Roque e estado de São Paulo.
• Acessibilidade:	O imóvel possui como principais vias de acesso à Rodovia Presidente Castelo Branco e outras vias de acesso secundário.
• Vizinhança:	Mista (comercial, residencial e industrial).
• Transporte:	Rodoviário (público e privado).
• Melhoramentos públicos:	Redes de energia elétrica, água encanada, gás, esgoto, telefonia, fibra óptica, iluminação pública, pavimentação e captação de águas pluviais, além de serviços de coleta de lixo sólido e entrega postal.

Descrição da Propriedade:

• Terreno:	1.	Topografia:	Plana.
	2.	Formato:	Irregular.
	3.	Área:	268.487,00 m² (conforme IPTU 2017).
• Construções:	1.	Descrição:	Outlet.
	2.	Idade:	03 anos.
	3.	Vida Remanescente:	57 anos.
	4.	Área Construída Total:	41.200,00 m² (conforme IPTU 2017).
	5.	Área Bruta Locável – **OPERAÇÃO ATUAL**:	24.006,35 m² (*rent roll* fornecido pelo cliente).
	6.	Área Bruta Locável – **EXPANSÃO II:**	5.388,97 m² (*rent roll* fornecido pelo cliente).
	7.	Estacionamento:	1.342 vagas (informado pelo cliente).

CENÁRIO ARBITRADO - **OPERAÇÃO ATUAL**

• Período de Análise:	10 anos.	
• Crescimento Real de Aluguéis:	2,00%.	Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Receita de Aluguel Mínimo:	R$ 15.108.882,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
• Descontos de Aluguel:	(R$ 60.000,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	(R$ 30.000,00).	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 0,00.	Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

• Aluguel Percentual:	R$ 8.300.000,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 8.800.000,00.	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 9.300.000,00.	No 3º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 9.650.000,00.	No 4º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 10.000.000,00.	Ao ano. Do 5º ano em diante do fluxo de caixa projetado.	
• Receita de Mall e Merchandising:	R$ 2.400.000,00.	Ao ano.	
• CDU – Cessão de Direito de Uso:	R$ 455.821,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 580.070,00.	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 507.023,00.	Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.	
• Resultado de Estacionamento:	R$ 7.500.000,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 8.000.000,00.	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 8.250.000,00.	Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.	
• Outras Receitas:	R$ 500.000,00.	Ao ano.	
• Receita Taxa de Administração:	R$ 1.800.000,00.	Ao ano.	
• Vacância Financeira:	1,00%.	Ao ano.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, cinema, megalojas e lazer).
• Inadimplência Irrecuperável:	1,00%.	Ao ano.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, cinema, megalojas e lazer).
• Despesas de Estacionamento:	(R$ 1.000.000,00).	Ao ano.	
• Outras Despesas Não reembolsáveis:	(R$ 350.000,00).	Ao ano.	
• CAPEX:	(R$ 418.080,75).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 0,00.	Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.	
• FRA – Fundo de Reposição de Ativos:	1,50%.	Ao ano. Sobre a receita bruta efetiva a partir de Janeiro de 2019.	
• Taxa de Desconto (Real):	8,75%.	Ao ano.	
• Taxa de Capitalização:	8,00%.	Ao ano.	
• Comissão de Venda do Ativo:	3,50%.	Sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado.	

VALOR DE MERCADO DO OUTLET - **OPERAÇÃO ATUAL** (EM 31 DE MARÇO DE 2018):

R$ 506.139.000,00 (QUINHENTOS E SEIS MILHÕES E CENTO E TRINTA E NOVE MIL REAIS).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CENÁRIO ARBITRADO – **EXPANSÃO II**

• Período de Análise:	10 anos.		
• Crescimento Real de Aluguéis:	2,00%.	Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.	
• Receita de Aluguel Mínimo:	R$ 2.011.898,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
• Aluguel Percentual:	40,00%.	Sobre a base de contratos de locação e crescimentos reais.	
• Receita de Mall e Merchandising:	15,00%.	Sobre a base de contratos de locação e crescimentos reais.	
• CDU – Cessão de Direito de Uso:	R$ 1.448.039,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 969.271,00.	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 318.609,00.	No 3º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 46.926,00.	No 4º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 0,00.	Ao ano. Do 5º ano em diante do fluxo de caixa projetado.	
• Resultado de Estacionamento:	R$ 605.539,50.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 1.721.330,00.	Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.	
• Receita Taxa de Administração:	R$ 387.691,50.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 888.021,00.	Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.	
• Vacância Financeira:	5,00%.	No 1º ano.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, cinema, megalojas e lazer).
	4,00%.	No 2º ano.	
	3,00%.	No 3º ano.	
	2,00%.	Do 4º ano em diante.	
• Inadimplência Irrecuperável:	(R$ 20.999,00).	No 1º ano.	Sobre a receita de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, cinema, megalojas e lazer).
	(R$ 84.419,00).	No 2º ano.	
	(R$ 86.108,00).	No 3º ano.	
	(R$ 87.833,00).	No 4º ano.	
	(R$ 89.587,00).	Do 5º ano em diante.	
• Encargos Operacionais:	R$ 92.136,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
	R$ 211.049,00.	Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.	
• CAPEX:	(R$ 15.806.097,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.	
• FRA – Fundo de Reposição de Ativos:	1,00%.	Ao ano. Sobre a receita bruta efetiva a partir de Outubro de 2018.	
• Taxa de Desconto (Real):	9,25%.	Ao ano.	
• Taxa de Capitalização:	8,50%.	Ao ano.	
• Comissão de Venda do Ativo:	3,50%.	Sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado.	

VALOR DE MERCADO DO OUTLET – **EXPANSÃO II** (EM 31 DE MARÇO DE 2018):

R$ 90.780.000,00 (NOVENTA MILHÕES E SETECENTOS E OITENTA MIL REAIS).

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

OBJETIVO

FACHADA DO IMÓVEL

FONTE: SITE OUTLET

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

O destinatário do laudo de avaliação é o contratante, XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Este laudo completo de avaliação imobiliária destinar-se-á ao uso específico para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários e divulgação à XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Obs.: Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se única e exclusivamente aos usos aqui descritos.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001, NBR. 14.653-2/2011 e NBR. 14.653-4/2002, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

Shoppings Centers e Outlets são empreendimentos de base imobiliária, economicamente projetados para ter capacidade de geração de receita sustentável, relativamente estável durante sua vida útil. Cada Shopping Center e/ou Outlet é concebido levando em conta alguns fatores:

- Áreas primária e secundária (localização da demanda caracterizada);
- Localização;
- Características de Projeto (mall, power center, regional, temático etc.);
- Tamanho (ABL);
- Lojas âncoras (tipo);
- Mix de lojas; e
- Layout etc.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

Na presente avaliação o valor de mercado foi equiparado ao valor econômico do empreendimento, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros e do valor residual, descontados com base nas taxas de desconto compatível com a fase futura do empreendimento. Este procedimento técnico é recomendável em função de que o mercado de comercialização de participações em empreendimentos desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Sendo assim, cada shopping center e/ou outlet possui uma configuração de variáveis que é inerente a ele e única. No presente caso, optamos pelo **"Método da Capitalização da Renda"** através do **"Fluxo de Caixa Descontado"** para determinação do valor de mercado livre para a venda.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “**Grau II**” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE

ITEM	ATIVIDADE	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
(*) Somente para empreendimento em operação		SOMATÓRIA	20

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
(PARA IDENTIFICAR O VALOR)			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II
(PARA INDICADORES DE VIABILIDADE)			
GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA INDICADORES DE VIABILIDADE O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			II

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

“Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- Este relatório foi elaborado para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento e não foram verificadas "in loco", nós a consideramos verídicas quanto suas características e quantidades;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do Outlet para sua validação. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos;
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,50% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS, do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 01 de Abril de 2018;**
- **O resultado apresentado reflete 100% do valor de mercado do Catarina Fashion Outlet e Expansão II;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Mall & Merchandising, foi solicitado admitir o patamar de R$ 2.400.000,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado.**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Aluguel Complementar, foi solicitado admitir o patamar de R$ 8.300.000,00 no ano 1, R$ 8.800.000,00 no ano 2 e R$ 9.300.000,00 no ano 3 do fluxo de caixa projetado.**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de CDU (Cessão de Direito de Uso), foi solicitado admitir o patamar de R$ 455.821,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado. Segundo o cliente esse ajuste deve-se à projeção de seu orçamento para o período.**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 7.500.000,00 no ano 1 e R$ 8.000.000,00 no ano 2 do fluxo de caixa projetado.**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Expansão II, na projeção da Vacância Financeira foi solicitado admitir o patamar de 5,00% no ano 1, 4,00% no ano 2, 3,00% no ano 3 e 2,00% do ano 4 em diante do período do fluxo de caixa projetado. O percentual de Vacância Financeira incide sobre as receitas de aluguel mínimo e seus respectivos crescimentos reais de aluguel, excluindo-se do cálculo as lojas âncoras, megalojas e lazer.**
- **Conforme informação fornecida pelo cliente o CAPEX adotado para Expansão II totaliza o valor de R$ 15.806.097,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado.**

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- **Para a Expansão II, adotamos as linhas de receitas e despesas fornecidas segundo projeção apresentada pelo cliente, a Cushman & Wakefield não recebeu, bem como não realizou nenhum estudo de mercado validando estas projeções. Consideramos verídicas todas informações fornecidas pelo cliente;**
- **Consideramos que o cliente realizou estudo completo mercadológico que fundamente os unitários de locação solicitados para serem considerados na expansão II em suas respectivas inaugurações;**
- **Conforme informação fornecida pelo cliente para a expansão, "a linha de Encargos Operacionais já considera a penalização do fluxo de alugueis pela vacância";**
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item “Descrição da Propriedade”; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

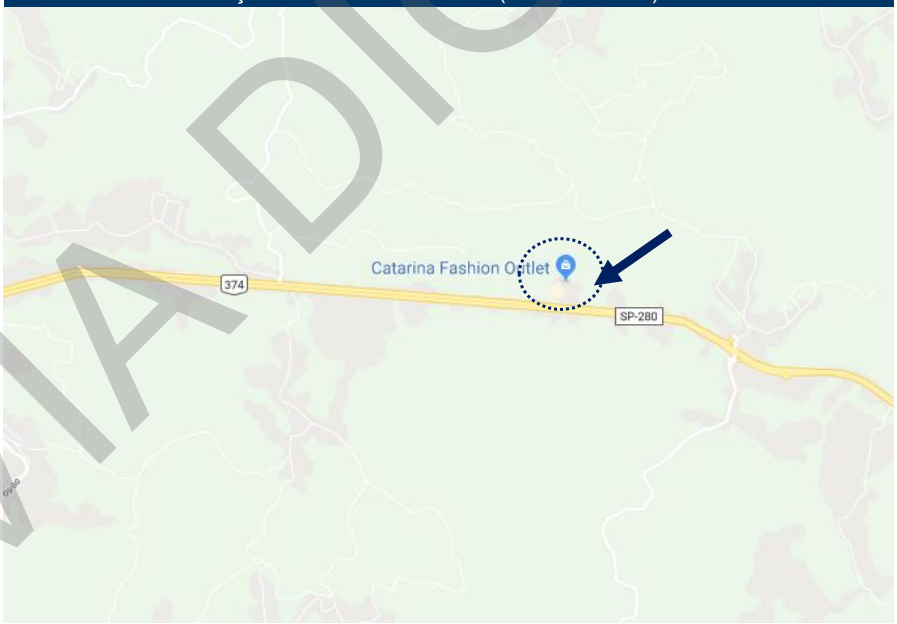
LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO

O Catarina Fashion Outlet está situado na Rodovia Presidente Castelo Branco, km 60, Município de São Roque e Estado de São Paulo. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente

- 1,10 km do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional (em obras);
- 2,10 km do Hospital Unimed São Roque;
- 3,07 km do Residencial Porta do Sol;
- 27,40 km da Igreja Matriz de São Roque;
- 28,50 km da Universidade Nove de Julho – Campus São Roque;
- 29,80 km da Prefeitura da Estância Turística de São Roque;
- 32,60 km do Município de Mairinque;
- 67,00 km da cidade de São Paulo;
- 80,20 km do Aeroporto de Congonhas; e
- 102,40 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



FONTE: GOOGLE MAPS, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação majoritariamente industrial e de segunda residência (condomínios de chácaras), de padrão construtivo médio e médio-baixo.

Podemos destacar que a Rodovia Presidente Castelo Branco é caracterizada pela presença de estabelecimentos de comercio e serviços para viajantes, entre postos de gasolinas (Ipiranga e Petrobras), restaurantes (Graal Tigrão), entre outros

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rodovia Presidente Castelo Branco, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 03 faixas de rolamento em cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O imóvel está localizado na Rodovia Presidente Castelo Branco, que faz ligação com a Rodovia Deputado Archimedes Lammoglia e Avenida Prefeito Livio Tagliassachi, conectando diferentes regiões do Estado.

Além disso, vale mencionar, que o imóvel em estudo está localizado na frente do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo, atualmente em obras com área de 5,2 milhões de metros quadrados. Faz parte do Empreendimento Urbanístico Integrado Catarina, composto também pelo Catarina Fashion Outlet e pelo Catarina Corporate Center, numa área total de 7 milhões de metros quadrados.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Trata-se de um Outlet, localizado no município de São Roque e inaugurado em Outubro de 2014, edificado em um terreno de 268.487,00 m². O Outlet atualmente possui 24.006,35 m² de Área Bruta Locável mais 5.388,97 da Expansão II e 1.240 vagas de estacionamento.

O “mix” do outlet inclui lojas âncoras, a exemplo da Adidas, Forever 21 e Nike.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE

FONTE: GOOGLE MAPS, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA OFICIAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O Outlet em estudo possui as seguintes características básicas:

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Uso:	Comercial.
Composição:	Térreo
Estrutura:	Concreto pré-moldado e estrutura metálica
Fachada:	Painel Termo acústico Perfilor.
Fechamento lateral:	Painel Termo acústico Perfilor.
Esquadrias:	Caixilharia metálica.
Vidros:	Laminados incolor.
Sistema de Proteção Contra Incêndio:	SIM (Hidrantes, Extintores, detectores de fumaça, SPK e Bombas de incêndio).
Circulação Vertical:	1 Plataforma para acesso à administração de PNE'S Modelo Cabinada – AC08 / Meia-Cabina -AC11 Daiken
Instalações Elétricas:	Subestação de incêndio 300 KVA Subestação a 1.000 KVA Subestação c 1.000 KVA Subestação b 1.000 KVA
Iluminação Natural:	Natural durante o dia e artificial apenas período noturno
Estacionamento:	1.342 vagas de estacionamento.
Data de Inauguração:	Outubro de 2014
Estado de Conservação:	Novo (a)
Idade Aparente:	03 anos.
Vida Remanescente:	57 anos.
Vida Útil	60 anos.

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Quanto aos acabamentos internos dos principais ambientes, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS				
AMBIENTE	PISO	PAREDE	FORRO	PÉ DIREITO
Administração:	Piso porcelanato	Massa e pintura	Placas modulares.	2,50 m.
Área de Mall:	Piso intertravado	Massa, textura e pintura	Placas de gesso	4,00 m.
Sanitários:	Porcelanato.	Porcelanato.	Gesso.	2,40 m.

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

Obs.: É importante salientar que não faz parte de nossos serviços, verificar condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, e nos responsabilizar por estes aspectos e suas possíveis implicações.

QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) - **OPERAÇÃO ATUAL**

A ABL do Catarina Fashion Outlet está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

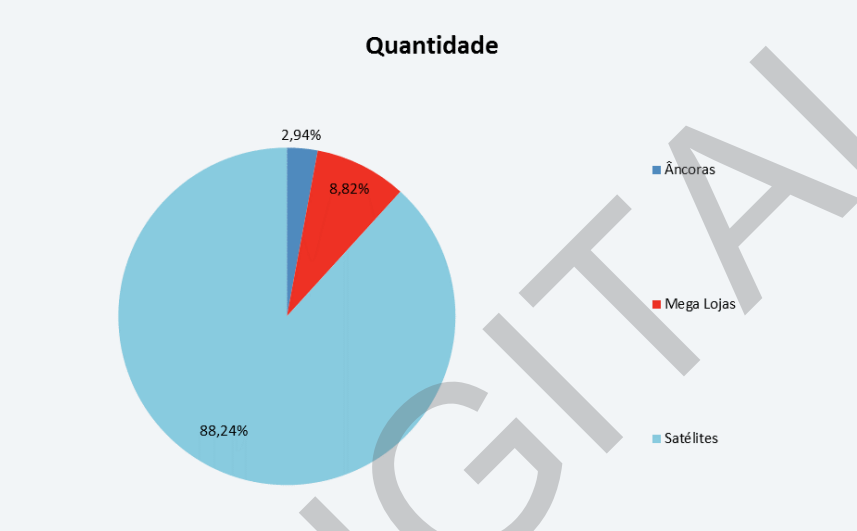
QUADRO DE ÁREAS		
SEGMENTO	QUANTIDADE	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (M²)
Âncoras	3	3.449,11
Megalojas	9	6.695,49
Satélites	90	13.861,75
TOTAL	102	24.006,35

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

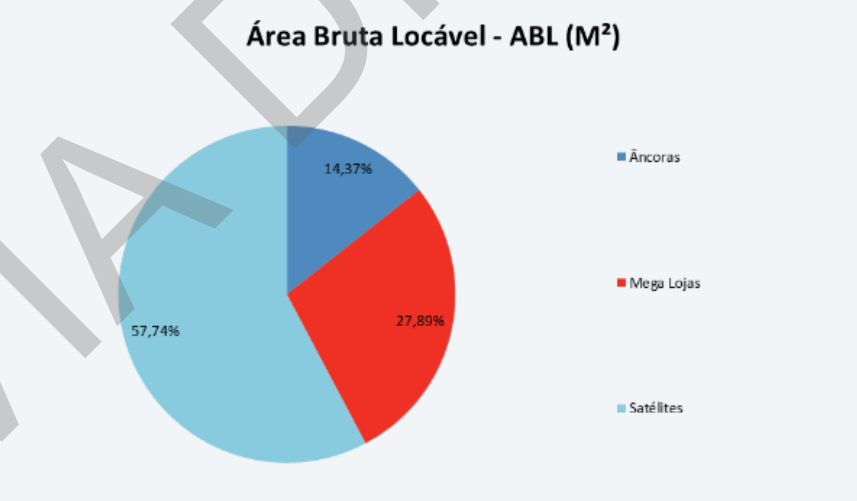
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

NÚMERO DE LOJAS DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO



FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

ÁREA BRUTA LOCÁVEL DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO



FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

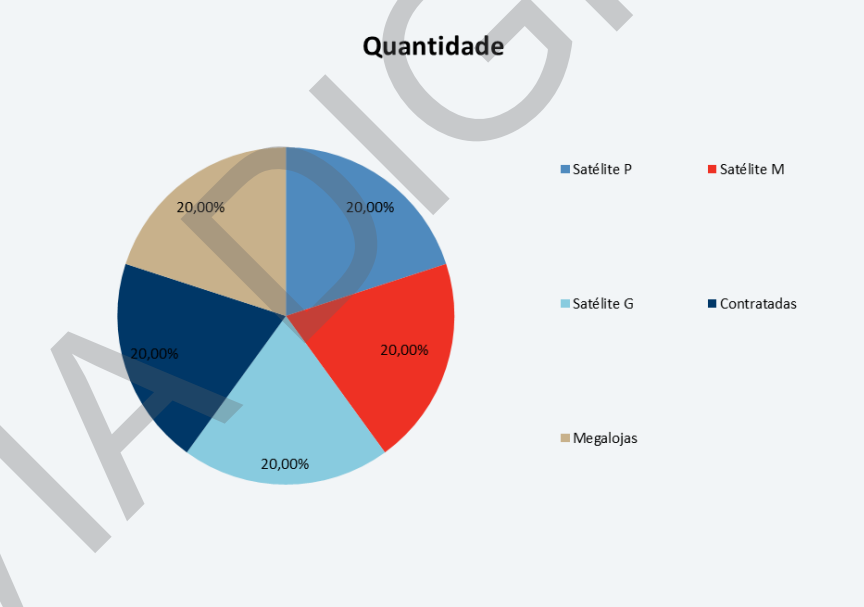
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) - **EXPANSÃO II**

A ABL da Expansão II está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
SEGMENTO	QUANTIDADE	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (M²)
Satélite P	1	41,98
Satélite M	1	299,56
Satélite G	1	704,26
Contratadas	1	1.851,75
Megalojas	1	2.491,42
TOTAL	5	5.388,97

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

NÚMERO DE LOJAS DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO

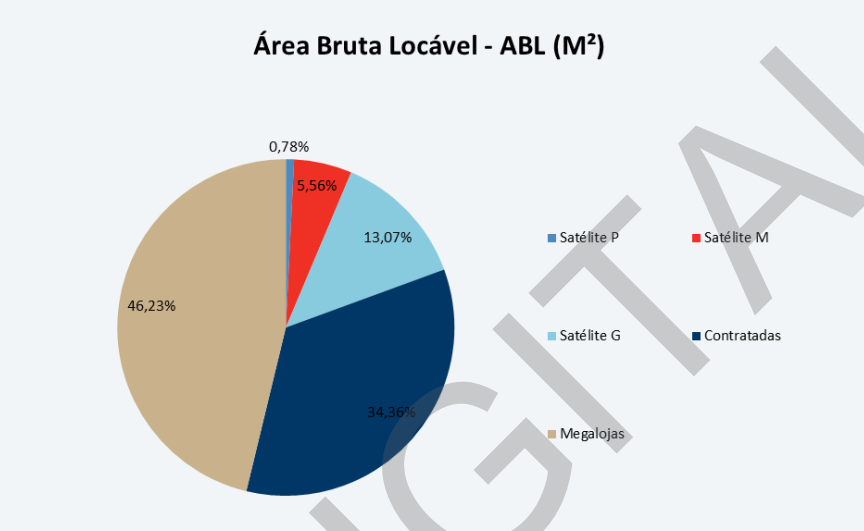


FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ÁREA BRUTA LOCÁVEL DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO



FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

ESTACIONAMENTO

O estacionamento do Catarina Fashion Outlet tem acesso pela Rodovia Presidente Castelo Branco, possuindo 1.342 vagas de estacionamento.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi nos fornecido os seguintes documentos:

- Quadro de locações contratadas contendo os seguintes dados de cada loja:
  - LUC;
  - Nome Fantasia;
  - Unitário Anualizado de Locação;
  - ABL (área bruta locável);
  - Degraus (steps) de locação com respectivos unitários de locação e data de ocorrência do step;
- Série histórica da situação de vacância e inadimplência em excel;
- Série histórica do demonstrativo anual de resultado econômico e financeiro a distribuir para os empreendedores em excel;
- Cópia do IPTU 2017;
- Quadro de áreas atualizado.

Obs.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

Obs.: Não foi fornecida para a avaliação a Matricula do imóvel.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

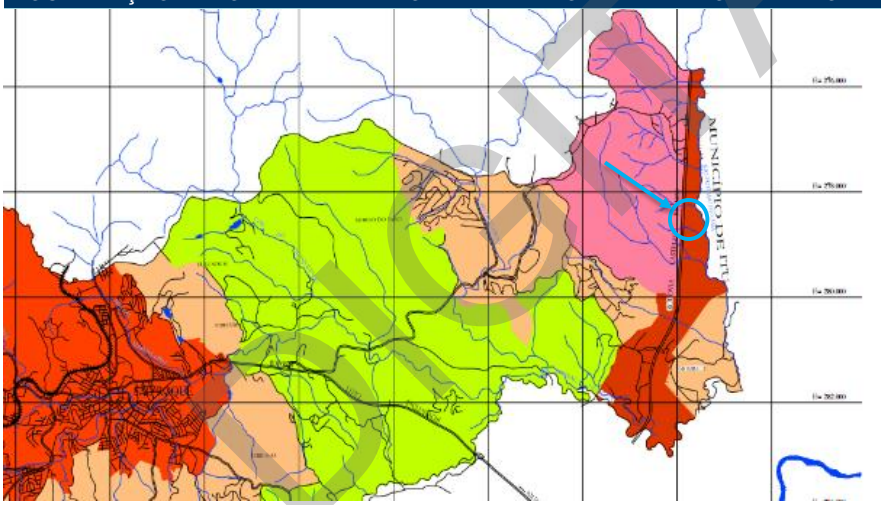
PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do São Paulo é determinada pela lei complementar nº 40 de 8º de novembro de 2006.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZUE (Zona de Urbanização Específica – Desenvolvimento Econômico).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONAMENTO



FONTE: PREFEITURA DE SÃO ROQUE

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área Computável e não computável: área computável é a área construída, porem existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO AO ZUE (ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO)

ÍNDICES

- Taxa Ocupação: 0,60 ou 60% da área do terreno para habitações ou industrias.
- Coeficiente de Aproveitamento: 1,2 (máximo).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MERCADO ECONÔMICO

CENÁRIO ECONÔMICO

Após um período turbulento de recessão econômica e incertezas no cenário político, o Brasil começa a apresentar sinais de recuperação, mesmo que vagarosa. O Produto Interno Bruto (PIB) avançou 0,2% no segundo trimestre de 2017, frente ao trimestre imediatamente anterior. Foi a primeira alta contra o mesmo período do ano anterior, após 12 trimestres seguidos de queda. Tal retrato mostrou uma forte reação do consumo via comércio e serviços, porém também indica nova queda na indústria (-0,5%) e baixo investimento nesse período (-0,7%).

A atividade econômica não é a única variável que tem mostrado recuperação. No que se refere ao mercado de trabalho no Brasil, a taxa de desemprego indica a existência de 13,5 milhões ou 13% de desempregados no país, um valor 5,4% menor do que o primeiro trimestre (14,1 milhões). Tal redução ficou abaixo do piso do intervalo de expectativas dos analistas do mercado, sendo a primeira desde o quarto trimestre de 2014.

Seguindo a mesma tendência de queda do desemprego, o Comitê de Política Monetária (Copom) continua a cortar a Taxa de Juros Básica da Economia (Selic), tal movimento foi possível graças ao arrefecimento do IPCA. A partir de então o Copom reduziu a taxa sucessivamente, indo de 13% no início de 2017 para 6,50%, patamar atual.

O IPCA acumulado dos últimos 12 meses (base Out/17) foi de 2,70%. Tal número tem como responsável as despesas com transporte (aumento de 0,79%) e com despesas pessoais (aumento de 0,56%). Por outro lado o preço dos alimentos ajudou a frear a inflação, com queda nos preços de 0,41% em Setembro.

A Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) de Agosto apontou um crescimento de 3,56% do volume de vendas do setor restrito e 7,66% no ampliado, em relação ao mesmo período de 2016. Tal desempenho foi favorecido pela queda da inflação, juros e também o saque de contas inativas do FGTS.

Indo contra o fluxo do comércio, a atividade industrial recuou 0,5% na comparação com o trimestre anterior. Isso ocorreu principalmente pela queda de 2% da construção civil em relação ao trimestre anterior, sendo a sexta queda seguida. Tal setor sente o efeito da diminuição dos gastos públicos, impacto da Operação Lava Jato sobre as construtoras. Apesar dos resultados ainda negativos na comparação ano contra ano, as taxas de variação do indicador parecem estar se estabilizando.

A moeda brasileira se desvalorizou bastante durante 2015 e a baixa cotação perdurou ao longo de boa parte de 2016, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. Atualmente a cotação se encontra em torno de R$3,30 USD/BRL após ter rondado o patamar de R$4,00 USD/BRL no início de 2016.

O risco-país acompanhou trajetória semelhante e encontra-se no momento atual em queda, após o índice EMBI+ ter atingido 569 pontos em fevereiro de 2016. O índice está atualmente abaixo dos 240 pontos, girando em torno de 233.

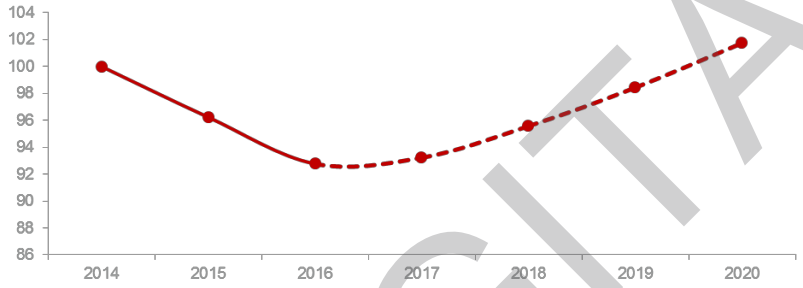
Por fim, para 2018, há previsão para retomada do crescimento, mesmo que de forma lenta e pouco expressiva. Devido ao desemprego ter atingido os dois dígitos, não haverá pressão da demanda por serviços, impactando de forma substancial o índice de preços. Com isso, a previsão de inflação para o final do ano irá ficar abaixo do centro da meta 4,5%, chegando em 2,5%.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

Já expectativa no longo prazo é de uma recuperação mais sólida na atividade econômica, o que irá aquecer o ambiente doméstico, principalmente o setor de varejo que tende a um crescimento mais vultoso ou de mesma proporção que o PIB. Contundo, é importante ressaltar que o Brasil deverá passar por quatro anos de crescimento consecutivos para chegar ao mesmo patamar de 2014, conforme mostra o gráfico a seguir:

Num. Índice = 2014, Taxa de crescimento PIB Real
Fonte: IBGE; Cushman & Wakefield



VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIB Real, %	0,50	-3,77	-3,59	0,50	2,46	3,01	3,37
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,76	12,29	11,90	11,21
Empregos em Escritórios,							
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	26.332	133.088	139.370	145.890
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	10.518	46.953	49.271	51.702
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-13.750	2.375	4.909	6.778
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	1,90	5,29	7,49	7,09
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	1,78	3,61	3,00	3,50
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,11	1,68	4,49	3,59
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,43	2,00	3,49	1,83	1,83
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,54	4,12	4,25	4,00
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,92	4,31	5,03	5,15
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-3,51	4,34	5,24	5,24
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	4,39	4,43	4,34	4,54
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,41	4,40	5,49	6,22
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	7,00	7,75	8,50
R$/US$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,34	3,48	3,63	3,77
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	290	252	209	201

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS

As últimas transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado são:

- 16 de abril de 2018 – A Brookfield Brasil Shopping Centers acertou a venda de 59,5% para de sua participação à Jorge's Imóveis e Administração, o Grupo Rezek, Eacas Participações e para o empresário Michel Michaluá Filho. O Shopping Raposo está localizado na rodovia Raposo Tavares em São Paulo e conta com 27.665 m² ABL.
- 16 de março de 2018 – A XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a compra de 8,0% da fração ideal do Shopping Cidade de São Paulo pelo valor de 62,4 milhões de reais, localizado na Avenida Paulista, uma das regiões mais valorizadas da cidade de São Paulo, e que conta com 16.619,00 m² de ABL.
- 16 de março de 2018 – A XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a compra de 25,0% da participação na sociedade proprietária do Parque Shopping Belém, pelo valor de 57,6 milhões de reais. O shopping está localizado em Belém, a segunda maior cidade da região norte e conta com 28.676,00 m² de ABL.
- 7 de fevereiro de 2018 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. anunciou a compra de 0,31% da participação do Shopping Pátio Higienópolis da Agropart Imobiliária Ltda por R$ 4,6 milhões, e conta agora com 11,50% de participação total no empreendimento. O Shopping Pátio Higienópolis fica localizado na Avenida Higienópolis, na cidade de São Paulo, tem aproximadamente 34.100,00 m² de ABL e, em, 2017, apresentou uma receita por m² entre os 10 maiores dos shoppings de todo o país (R$ 3.385/m²).
- 12 de janeiro de 2018 – O Grupo Zaffari anunciou a aquisição do Shopping San Pelegrino, localizado em Caxias do Sul/RS, o Shopping foi inaugurado em 2010, possui mais de 17.000,00 m2 de ABL e passa a ser a 10º unidade de shopping center do grupo.
- 28 de dezembro de 2017 – A Aliansce comunicou a venda de 24% da participação no Caxias Shopping, no Rio de Janeiro, para o XP Malls FII. Segundo a empresa, o valor a ser recebido é de R$ 35,5 milhões;
- 28 de dezembro de 2017 - A General Shopping anunciou a venda de 70% do Internacional Shopping Guarulhos, por R$ 937 milhões para a Gazit Brasil. O Internacional Shopping Guarulhos localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, na cidade de Guarulhos e possui 76.877,15 m^2 de ABL;
- 22 de dezembro de 2017 – BR Malls anunciou que vendeu sua participação integral nos shoppings Granja Vianna e Paralela para a HSI, por R$ 369,8 milhões. O shopping Granja Vianna, fica localizado no município de Cotia e possui 30.026,00 m^2 de ABL e o Shopping Paralela, fica localizado no município de Salvador e possui 40.210,00 m^2 de ABL;
- 20 de dezembro de 2017 – BR Malls anunciou a venda de sua participação de 50% no Natal Shopping para a Ancar Ivanhoe por R$ 166,3 milhões. O Natal Shopping Center, fica localizado na Avenida Senador Salgado Filho, em Natal/ RN e possui 27.300,00 m^2 de ABL;
- 19 de dezembro de 2017 – O Grupo Malls Brasil Plural adquiriu a participação de 54,2% da BR Malls no Shopping Maceió, por R$ 170 milhões. O shopping está localizado na Avenida Comendador Gustavo Paiva 2.990, na cidade de Maceió/AL e possui 41.039,00 m^2 de ABL;
- 10 de dezembro de 2017 – A Gazit anunciou que vendeu o Extra Itaim no valor de R$ 350 milhões. O Supermercado Extra está localizado na Rua João Cachoeira, no Bairro do Itaim e possui uma área construída de 57.079,00 m^2;
- 08 de dezembro de 2017 – A BR Malls vendeu uma participação de 2,1% no Minas Shopping em R$ 11,2 milhões. O Minas Shopping fica localizado na Avenida Cristiano Machado, em Belo Horizonte e possui 49.302,64 m^2 de ABL;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- 20 de setembro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a aprovação pelo Conselho Deliberativo do Clube Atlético Mineiro da proposta de aquisição de participação de 50,1% no shopping center Diamond Mall. Localizado no tradicional bairro de Lourdes em Belo Horizonte e possui 21.386,00 m^2 de ABL, o valor a ser pago ao clube foi de R$ 250,0 milhões, parcelados ao longo de três anos e indexados pela variação da taxa CDI. A negociação contempla a extensão do contrato de arrendamento por mais quatro anos, até novembro de 2030;
- 30 de março de 2017 – A WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a venda de sua participação majoritário no Shopping Nações Limeira em Limeira / SP e o prédio do Teatro Santander em São Paulo / SP por R$ 230 milhões;
- 8 de março de 2017 – A BR Malls Participações S.A. comunicou a venda de sua participação total de 33% no Itaú Power Shopping, localizado em Contagem / MG por R$ 107,0 milhões, que representa uma taxa de retorno de 10,4%;
- 03 de fevereiro de 2017 – A Aliansce Shopping Centers AS anuncia que assinou um acordo para comprar um interesse indireto de 4,99% no Boulevard Shopping Belém e 25% no Parque Shopping Belém. Após a aquisição, a Companhia manterá 79,99%% do Boulevard Shopping Belém e 75% no Parque Shopping Belém;
- 09 de Janeiro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários SA anuncia sua participação no exercício do direito de preferência na aquisição da participação acionária de um dos sócios do Park Shopping Barigui, correspondente a 9,33%, no valor de R$ 91,0 milhões. A Multiplan atualmente possui uma participação de 84,0% do Park Shopping Barigui. O lucro operacional líquido ("NOI") nos últimos doze meses até setembro de 2016 a participação a ser adquirida é de R$ 7,2 milhões, sem considerar montantes cessão de direitos.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS

EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuadamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra Brasil e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

SHOPPING CENTERS – FII

FII (Fundo de Investimento Imobiliário) têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999.

Recentemente, esses fundos se tornara mais importantes, as taxas de juros e os retornos sobre investimentos tradicionais são menores.

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de março de 2018.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R$)
1	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	314.685.528,44
2	IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	186.394.950,92
3	CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.244.111.389,98
4	FII ANCAR IC	1.371.121.066,03
5	FII ELDORADO	796.565.936,40
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	784.925.853,70
7	FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO	1.785.952.018,61
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	636.507.234,95
9	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	487.223.985,54
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	424.478.394,65
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII	242.151.510,17
12	CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	214.717.321,55
13	FII PATEO MOINHOS DE VENTO	220.594.591,74
14	FII SHOPPING JARDIM SUL	188.414.960,50
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SHOPPING LIGHT	222.764.247,01
16	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	137.872.809,94
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	124.778.962,98
18	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	107.406.708,27
19	FII SHOPPING WEST PLAZA	82.441.288,51
20	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII	100.163.184,76
21	FII FLORIPA SHOPPING	72.840.548,59
22	LA SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	477.845.392,45
23	LA SHOPPING CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	56.660.839,89
24	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	165.814.349,13
25	SHOPPING IPIRANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	86.752.185,66

FONTE: RELATÓRIO DOS FIIS CVM E BOVESPA; DATA BASE: ABRIL/ 2018

Uma ferramenta de marketing tradicional frequentemente associada a uma oferta inicial de cotas no Fundo de Investimento Imobiliário é incluir um rendimento garantido mínimo para um período específico. Como alguns ativos estão apenas começando a amadurecer, as empresas de securitização assumir o risco para os primeiros anos para que, não haverá perda real para os investidores. Isso oferece a vantagem de uma distribuição mais rápida das ações e o capital é recuperado como se o projeto estivesse operacional.

ANÁLISE DE MERCADO

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma continua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 573 centros de compras, empregando mais de 1 milhão de pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,58 milhões de m².

FONTE: ABRASCE

NÚMEROS DO SETOR

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base abril de 2017):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	573
A Inaugurar em 2018 (¹)	25
Número Previsto para Dez. 2018	596
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	15,58
Vagas para Carros	897.506
Total de Lojas	102.300
Lojas Âncora	3.020
Megalojas	2.013
Lojas Satélites	74.497
Lazer	1.007
Alimentação	13.087
Lojas de Serviços	7.047
Salas de Cinema	2.760
Empregos Gerados	1.029.367
Faturamento em 2017 (Em R$ bilhões)	167,75
Vendas em Relação ao Varejo Nacional em 2017 (²)	12%
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	463,26

(1) Número Previsto de Inaugurações
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada

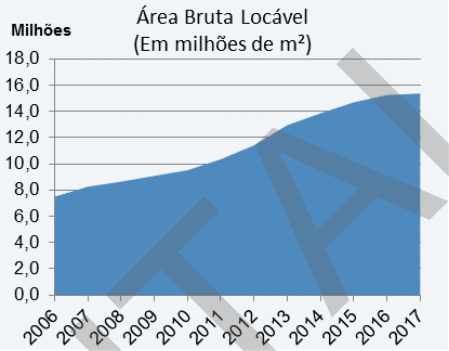
Fonte: ABRASCE

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2006 e Abril/2018.

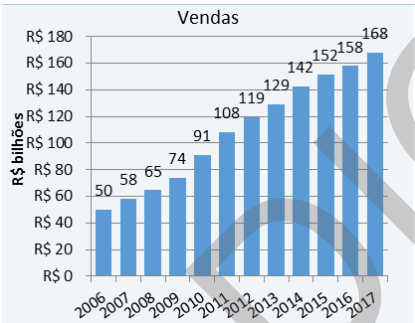
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

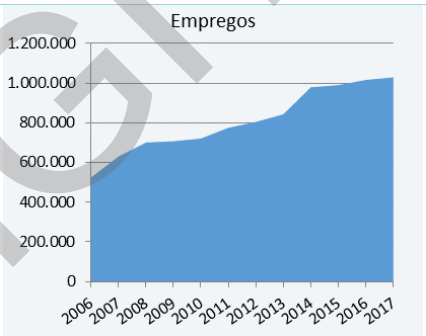
VIA DIGITAL

NÚMEROS DO SETOR



FONTE: ABRASCE





FONTE: ABRASCE

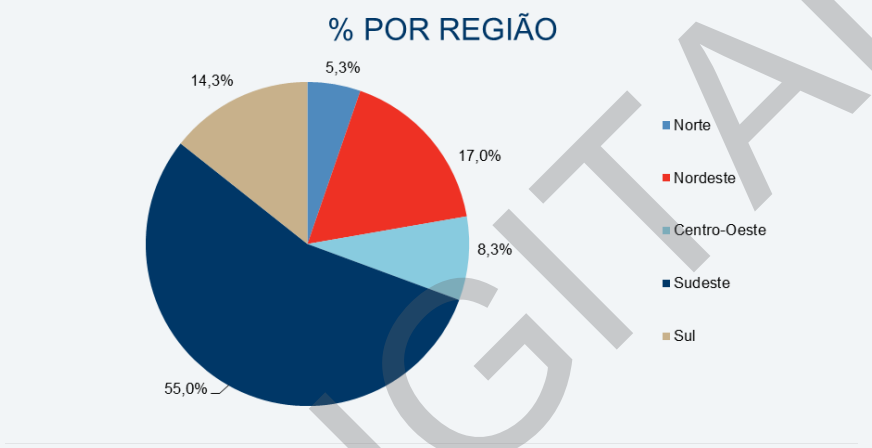
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

REGIÃO SUDESTE

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 55,0% da ABL total do país, como mostra o gráfico a seguir:

DISTRIBUIÇÃO DA ABL POR REGIÃO (%)



FONTE: ABRASCE

A Região Sudeste possui 304 shopping centers representando 8.509.802 m² de ABL.

CONCORRENTES DE MERCADO

O Catarina Fashion Outlet foi inaugurado em outubro de 2014 e seu concorrente mais próximo é:

- Outlet Premium São Paulo – localizado a aproximadamente 91 km do Catarina Fashion Outlet - Inaugurado em 27 de junho de 2009, com Área Bruta Locável (ABL) de 21.570,00 m², está localizado na Rodovia dos Bandeirantes, km 72, no município de Itupeva/SP.
  FONTE: SITE DA GENERAL SHOPPING; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

NOVO ESTOQUE

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, em 2017 foram inaugurados 10 shopping centers e atualmente, em 2018, foram inaugurados 2 shoppings e existem 25 centros comerciais em construção no Brasil com inauguração prevista até o fim do ano, como pode ser observado nas tabelas a seguir:

SHOPPING CENTERS INAUGURADOS EM 2017/2018				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Itaquá Garden Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719	25 de Abril de 2017
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16.110	08 de Junho de 2017
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiania	GO	24.000	27 de Junho de 2017
Jardim Pamplona Shopping	São Paulo	SP	10.754	27 de Julho de 2017
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235	01 de Setembro de 2017
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427	19 de Setembro de 2017
DF Plaza	Brasília	DF	12.000	19 de Setembro de 2017
Golden Shopping Calhau	São Luis	MA	25.174	29 de Setembro de 2017
Shopping Metropole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000	21 de Novembro de 2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000	23 de Novembro de 2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da conquista	BA	30.000	26 de abril de 2018
Shopping Cidade dos Lagos	Guarapuava	PR	21.600	26 de abril de 2018
	12		301.019	

FONTE: ABRASCE

SHOPPING CENTERS PREVISTOS EM DE 2018				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Garanhuns Garden Shopping	Garanhus	PE	23,136	Janeiro de 2018
Guarapuava Garden Shopping	Guarapuava	PR	21,337	Janeiro de 2018
Patteo Olinda Shopping	Olinda	PE	51.581	Abril de 2018
Shopping Center Nações Três Lagoas	Três Lagoas	MS	16.000	Abril de 2018
República Street Mall	Goiânia	GO	5.470	Abril de 2018
Jockey Plaza Shopping	Curitiba	PR	60,000	Abril de 2018
Shopping Dutra	Mesquita	RJ	50.000	Abril de 2018
Praça Alvorada Shopping Center	Alvorada	RS	27.685	Abril de 2018

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Cosmopolitano Shopping	São Paulo	SP	44,108	Abril de 2018
Patos Shopping	Patos	PB	18,600	Abril de 2018
Camará Shopping	Camaragibe	PE	34.000	Maio de 2018
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000	Maio de 2018
Shopping Igarassu	Paulista	PE	8,600	Junho de 2018
Umuarama Shopping	Umuarama	PR	24,400	Julho de 2018
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100	Agosto de 2018
Paricá Shopping	Paragominas	PA	18.000	Agosto de 2018
Shopping Modelo	Castanhal	PA	20,000	Setembro de 2018
Praça Taquaral Shopping Center	Piracicaba	SP	29,735	Setembro de 2018
Passo Fundo Shopping	Passo Fundo	RS	30.000	Outubro de 2018
Aracaju Parque Shopping	Aracaju	SE	25.900	Novembro de 2018
Estação Jardim Shopping	São Paulo	SP	31,000	Dezembro de 2018
Shopping Park Sul	Volta Redonda	RJ	33.000	Dezembro de 2018
I Fashion Outlet Santa Catarina	São José dos Pinhais	SC	30.000	Dezembro de 2018
Shopping Estação Cuiabá	Cuiabá	MT	43.000	Dezembro de 2018
América Shopping	Goiânia	GO	18.000	Dezembro de 2018
TOTAL DE SHOPPINGS	25		720.736	

FONTE: ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA ABRIL / DE 2018)

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise utilizado na a avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

PREMISSAS BÁSICAS

Na avaliação do Outlet, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers e outlets no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- O potencial de vendas do outlet foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do outlet de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do outlet será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantêm relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 516;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do Outlet para sua validação. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel são verídicos;
- **Conforme solicitado pelo cliente, na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,50% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS, do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Abril de 2018; e**
- **O resultado apresentado reflete 100% do valor de mercado do Catarina Fashion Outlet e da Expansão II;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Mall & Merchandising, foi solicitado admitir o patamar de R$ 2.400.000,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado.**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Aluguel Complementar, foi solicitado admitir o patamar de R$ 8.300.000,00 no ano 1, R$ 8.800.000,00 no ano 2 e R$ 9.300.000,00 no ano 3 do fluxo de caixa projetado.**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de CDU (Cessão de Direito de Uso), foi solicitado admitir o patamar de R$ 455.821,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado. Segundo o cliente esse ajuste deve-se à projeção de seu orçamento para o período.**

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

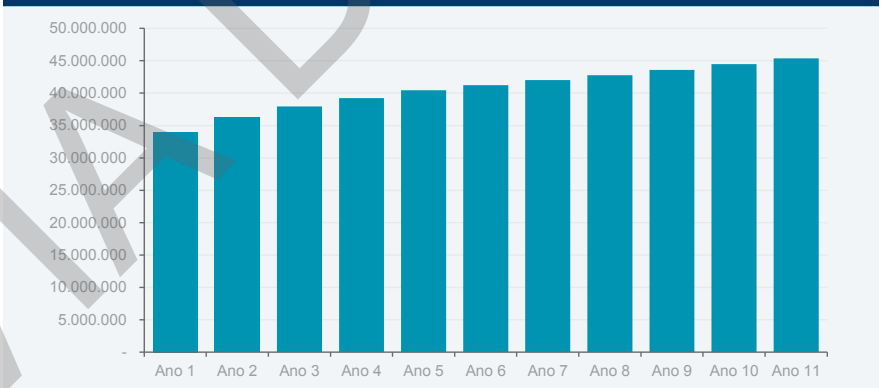
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 7.500.000,00 no ano 1 e R$ 8.000.000,00 no ano 2 do fluxo de caixa projetado.**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Expansão II, na projeção da Vacância Financeira foi solicitado admitir o patamar de 5,00% no ano 1, 4,00% no ano 2, 3,00% no ano 3 e 2,00% do ano 4 em diante do período do fluxo de caixa projetado. O percentual de Vacância Financeira incide sobre as receitas de aluguel mínimo e seus respectivos crescimentos reais de aluguel, excluindo-se do cálculo as lojas ancoras, megalojas e lazer.**
- **Conforme informação fornecida pelo cliente o CAPEX adotado para Expansão II totaliza o valor de R$ 15.806.097,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado.**
- **Para a Expansão II, adotamos as linhas de receitas e despesas fornecidas segundo projeção apresentada pelo cliente, a Cushman & Wakefield não recebeu, bem como não realizou nenhum estudo de mercado validando estas projeções. Consideramos verídicas todas informações fornecidas pelo cliente;**
- **Consideramos que o cliente realizou estudo completo mercadológico que fundamente os unitários de locação solicitados para serem considerados na expansão II em suas respectivas inaugurações;**
- **Conforme informação fornecida pelo cliente para a expansão, "a linha de Encargos Operacionais já considera a penalização do fluxo de alugueis pela vacância";**

CENÁRIO ADOTADO – **OPERAÇÃO ATUAL**

PERÍODO DE ANÁLISE

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa descontado, começando em Abril de 2018, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

FLUXO DE CAIXA ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

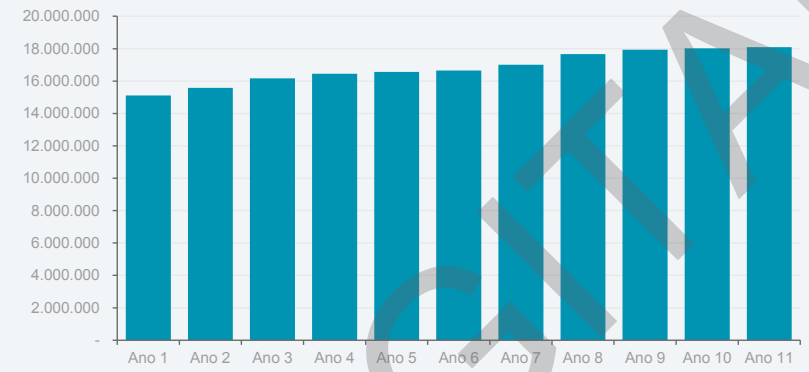
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

A receita de aluguel mínimo projetada é de R$ 15.108.882,00 para o 1º ano. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

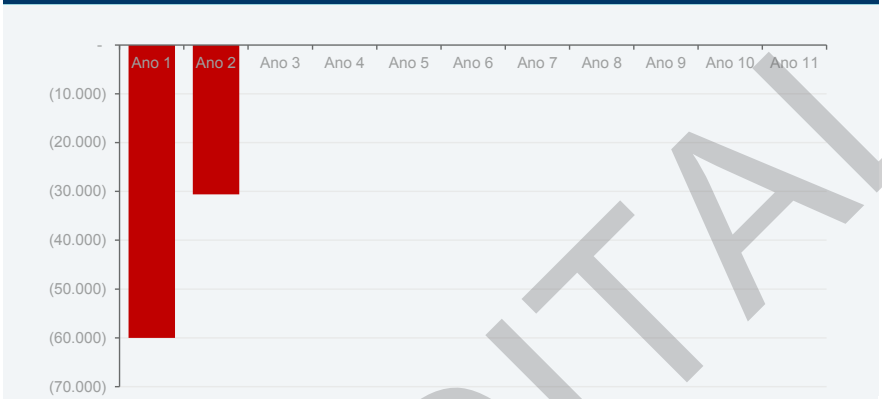
DESCONTOS

Trata-se das despesas com descontos no aluguel concedidos pelo outlet ao lojista. Nesta avaliação consideramos o valor de (R$ 60.000,00) no 1º ano, (R$ 30.000,00) no 2º ano e R$ 0,00 no 3º ano do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DESCONTOS

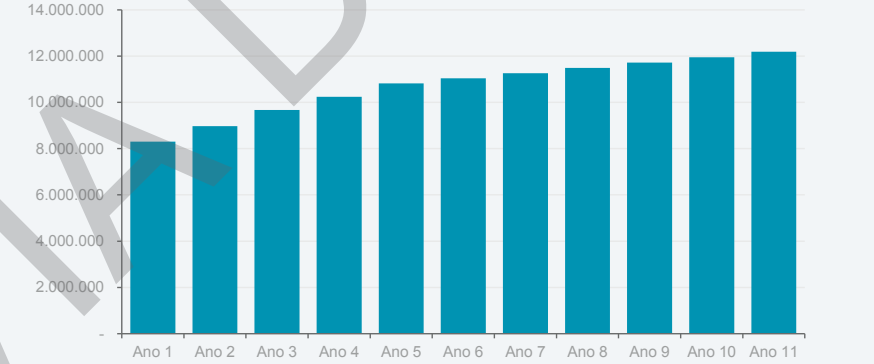


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

ALUGUEL COMPLEMENTAR

Conforme o histórico da "performance" do outlet, projetamos o valor de receitas variáveis (aluguel percentual) em R$ 8.300.000,00 no 1º ano, R$ 8.800.000,00 no 2º ano, R$ 9.300.000,00 no 3º ano, R$ 9.650.000,00 no 4º ano e R$ 10.000.000,00 no 5º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

ALUGUEL COMPLEMENTAR



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

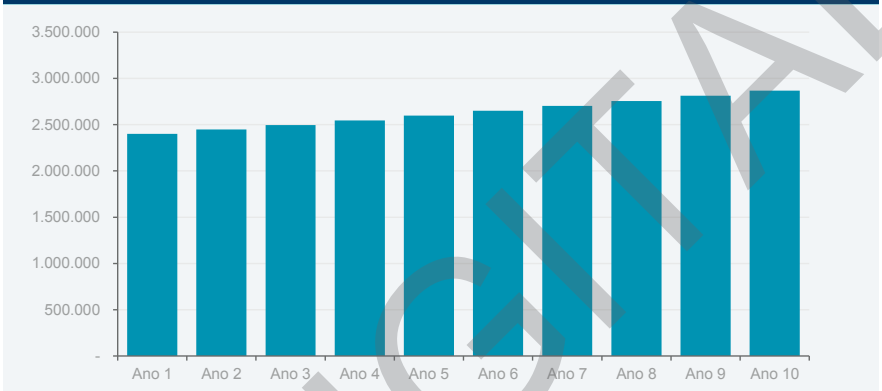
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING

Projetamos as receitas provenientes da área de “mal e merchandising” em R$ 2.400.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

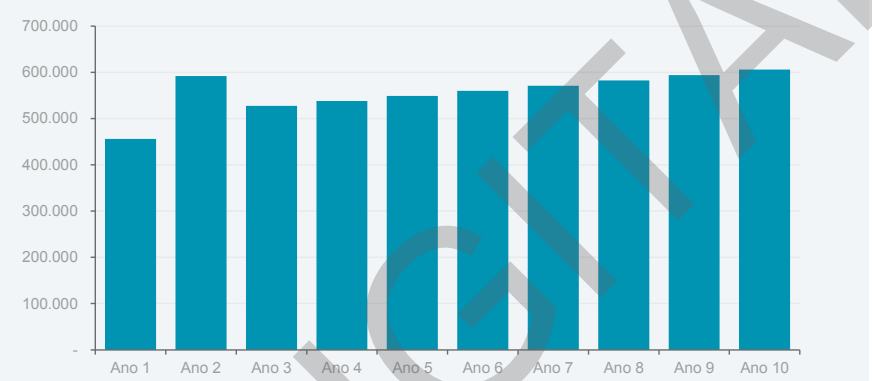
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO

Estimamos o recebimento de CDU – Cessão de Direito de Uso dos contratos de locação em R$ 455.821,00 no 1º ano do fluxo de caixa projetado, R$ 580.070,00 no 2º ano do fluxo de caixa projetado e R$ 507.023,00 ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

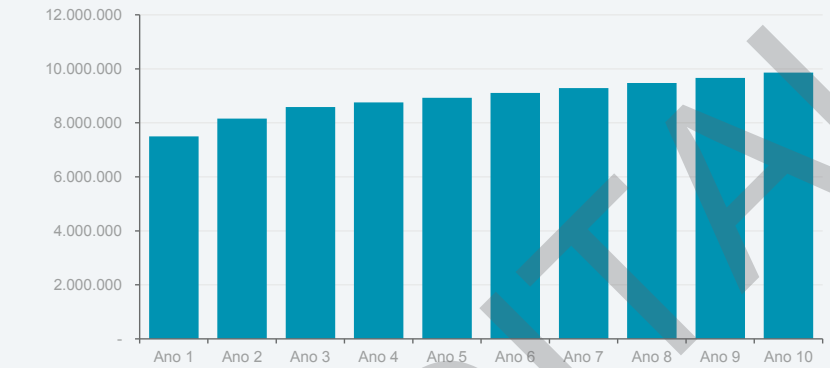
RESULTADO DE ESTACIONAMENTO

O resultado de estacionamento projetado corresponde a R$ 7.500.000,00 no 1º ano, R$ 8.000.000,00 no 2º ano e R$ 8.250.000,00 no 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RESULTADO DE ESTACIONAMENTO

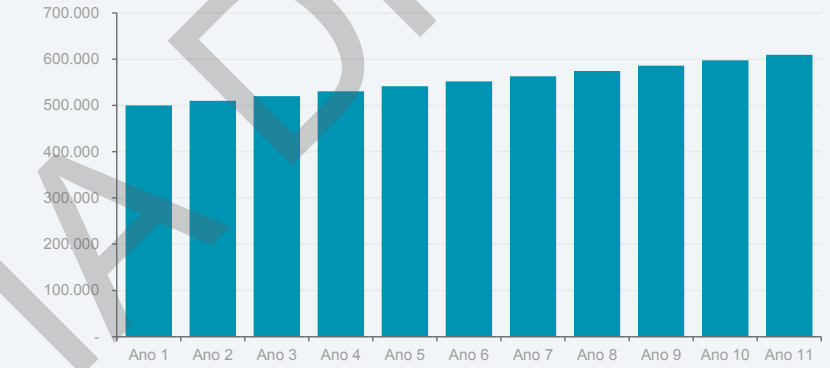


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

OUTRAS RECEITAS

Estimamos estas receitas em R$ 500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

OUTRAS RECEITAS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

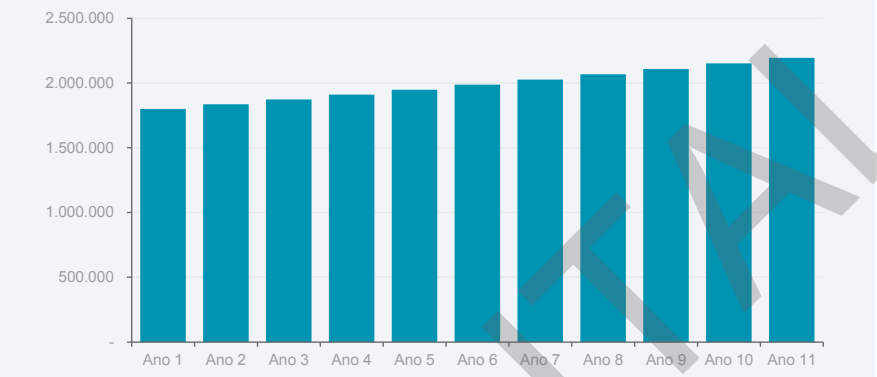
RECEITA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Estimamos as receitas de taxa de administração em R$ 1.800.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

RECEITA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

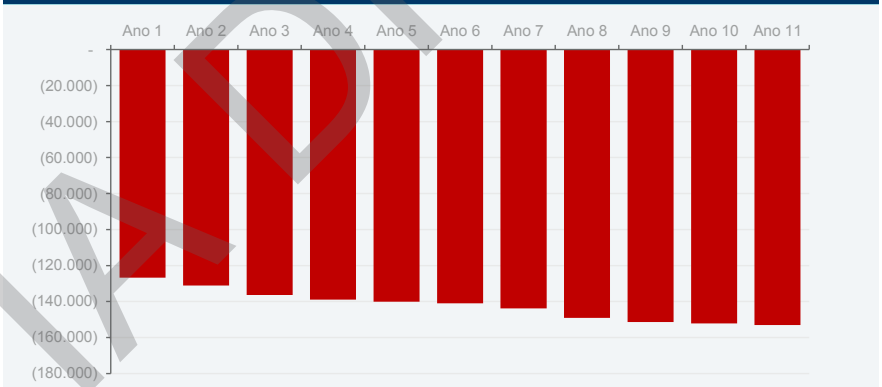


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VACÂNCIA FINANCEIRA

Admitimos o nível de vacância financeira ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à 1,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado.

VACÂNCIA FINANCEIRA



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

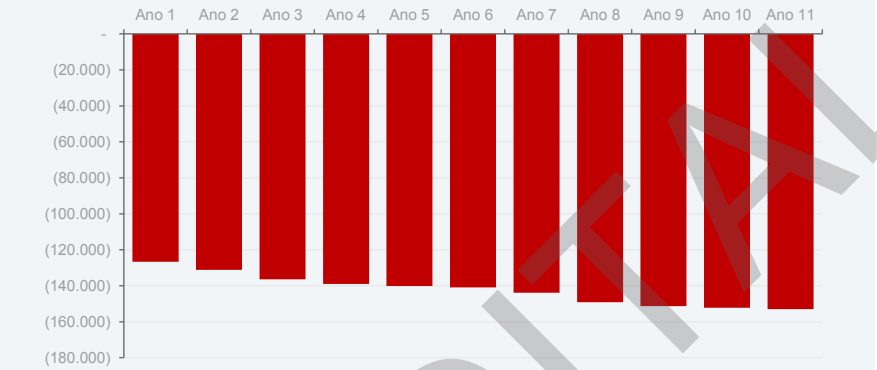
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à 1,00% ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DESPESAS DE ESTACIONAMENTO

A despesa com estacionamento foi estimada em (R$ 1.000.000,00) ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 1,00% ao ano do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DESPESAS DE ESTACIONAMENTO

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

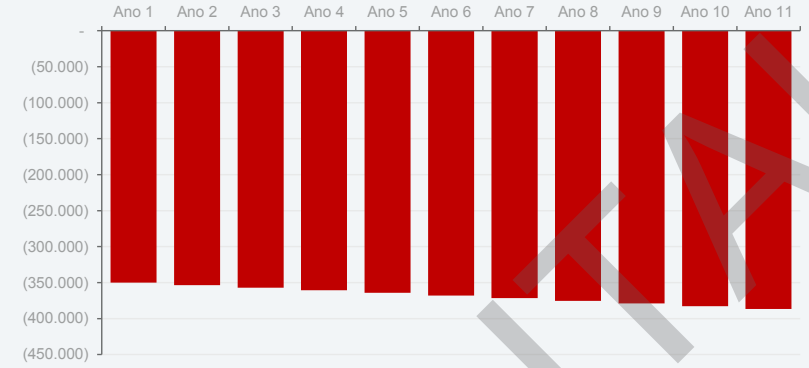
OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS

As outras despesas foram dimensionadas à projeção o valor de (R$ 350.000,00) ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Neste item foram consideradas todas as despesas não apontadas nos itens anteriores. Os crescimentos reais compreendem 1,00% ao ano do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

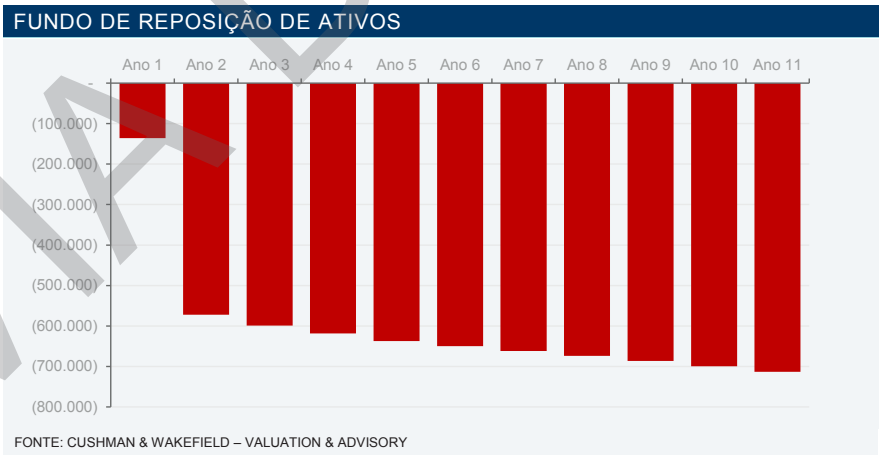
CAPEX

As despesas com CAPEX foram projetadas em (R$ 418.081,00) no 1º ano do fluxo de caixa projetado.

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o "market share" do Outlet, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos. Para esta despesa (não operacional), consideramos o percentual de 1,50% sobre a receita bruta efetiva a partir de Janeiro/2019.



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PIS/COFINS

Na análise do empreendimento, conforme solicitado pelo cliente, não foi considerado a taxa de PIS/COFINS.

INFLAÇÃO

Na análise do empreendimento não consideramos a taxa de inflação.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers e outlets no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping ou outlet e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

"O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa" (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 8,75% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,00% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS DE DESCONTO UTILIZADAS (%)		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	4,56%	4,56%
Spread Risco Empreendimento	4,19%	3,44%
Inflação	0,00%	0,00%

FONTE: (*) RENTABILIDADE DO TESOURO DIRETO (IPCA+ 2026 - NTN-B PRINCIPAL 150824) – POSIÇÃO EM 29/03/2018

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de shoppings centers e outlet. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE

CAPITALIZAÇÃO (%) \ TAXA DE DESCONTO (%)	7,75%	8,25%	8,75%	9,25%	9,75%
7,00%	R$578.607.463	R$559.093.016	R$540.450.594	R$522.635.736	R$505.606.480
7,50%	R$558.537.099	R$539.930.656	R$522.151.256	R$505.156.857	R$488.907.776
8,00%	R$540.975.529	R$523.163.590	R$506.139.334	R$489.862.836	R$474.296.410
8,50%	R$525.480.027	R$508.369.121	R$492.011.168	R$476.368.113	R$461.404.028
9,00%	R$511.706.247	R$495.218.481	R$479.452.798	R$464.372.803	R$449.944.134

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O valor de mercado para compra / venda do Catarina Fashion Outlet conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 449,94 milhões e R$ 578,61 milhões

VIA DIGITAL

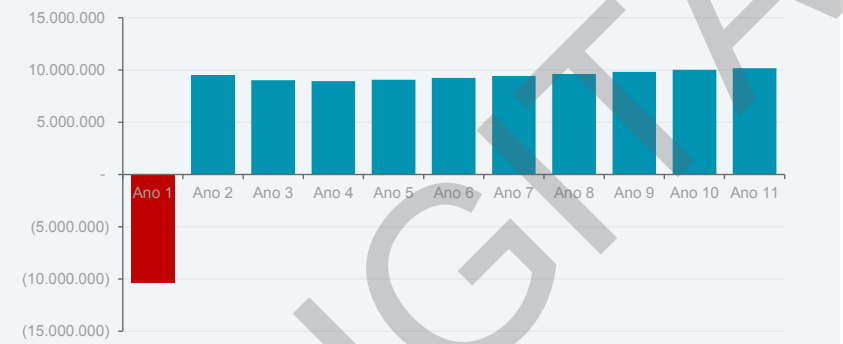
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CENÁRIO ADOTADO – **EXPANSÃO II**

PERÍODO DE ANÁLISE

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa descontado, começando em Abril de 2018, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

FLUXO DE CAIXA ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS

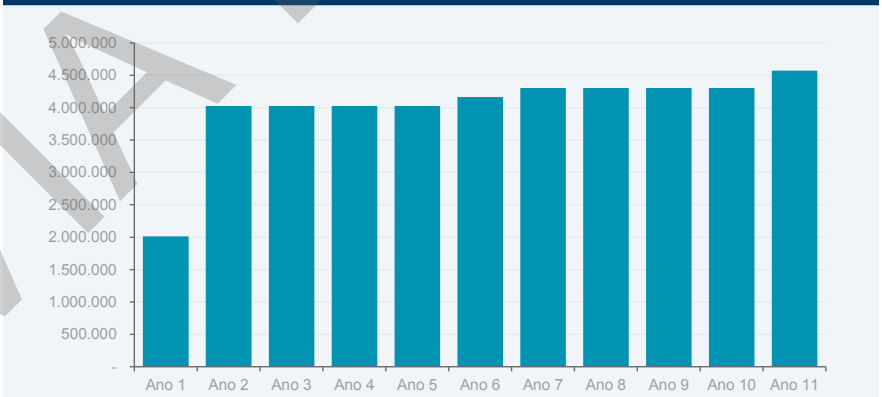


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

Conforme informação fornecida pelo cliente a receita de aluguel mínimo projetada é de R$ 2.011.898,00 para o 1º ano. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO



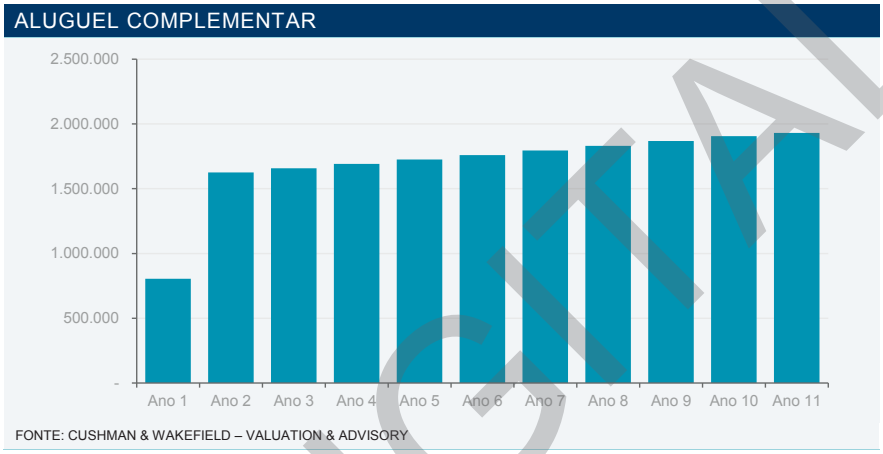
FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ALUGUEL COMPLEMENTAR

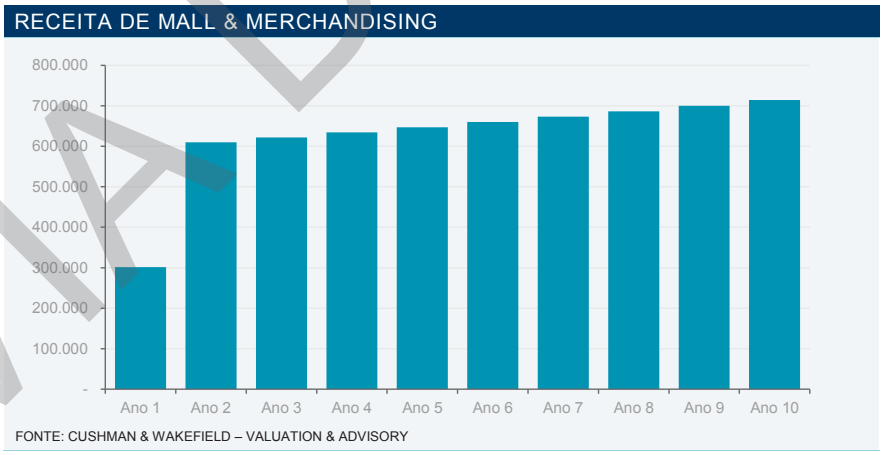
Conforme informação fornecida pelo cliente, projetamos o valor de receitas variáveis (aluguel percentual) em 40,00% da base de contratos de locação e crescimentos reais.



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING

Conforme informação fornecida pelo cliente, projetamos as receitas provenientes da área de “mall e merchandising” em 15,00% da base de contratos de locação e crescimentos reais.



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

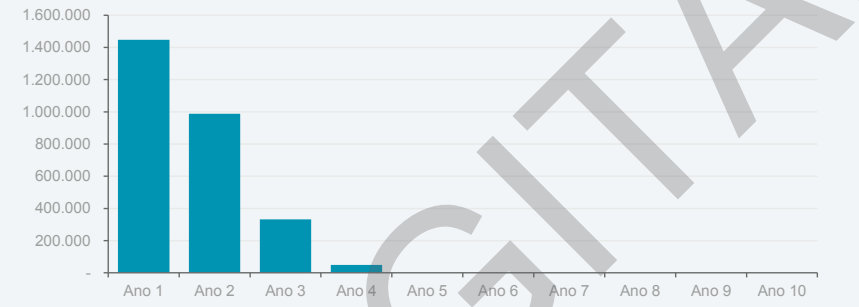
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO

Conforme informação fornecida pela JHSF, estimamos o recebimento de CDU – Cessão de Direito de Uso dos contratos de locação em R$ 1.448.039,24 no 1º ano, R$ 969.271,00 no 2º ano, R$ 318.609,00 no 3º ano, R$ 46.926,00 no 4º ano e R$ 0,00 no 5º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RESULTADO DE ESTACIONAMENTO

Conforme informação fornecida pela JHSF, o resultado de estacionamento projetado corresponde a R$ 605.539,00 no 1º ano do fluxo de caixa projetado e R$ 1.721.330,00 ao ano, do 2º ano e diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RESULTADO DE ESTACIONAMENTO

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

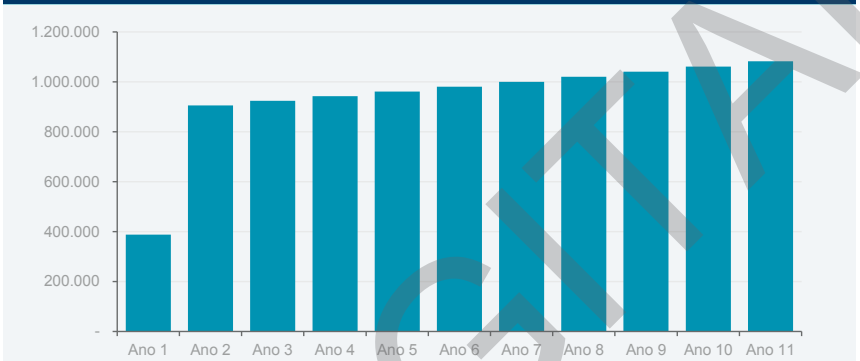
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RECEITA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Conforme informação fornecida pela JHSF, estimamos as receitas de taxa de administração em R$ 387.691,50 no 1º ano e R$ 888.021,00 ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

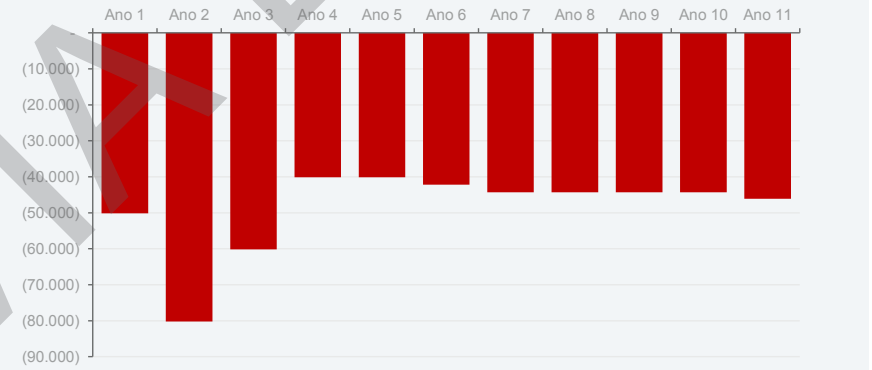


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VACÂNCIA FINANCEIRA

Conforme informação fornecida pela JHSF, admitimos o nível de vacância financeira ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à 5,00% no 1º ano, 4,00% no 2º ano, 3,00% no 3º ano e 2,00% ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

VACÂNCIA FINANCEIRA



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

Conforme informação fornecida pela JHSF, admitimos o nível de inadimplência irrecuperável sobre a receita de aluguel mínimo (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à (R$ 20.999,00) no 1º ano, (R$ 84.419,00) no 2º ano, (R$ 86.108,00) no 3º ano, (R$ 87.833,00) no 4º ano e (R$ 89.587,00) ao ano, do 5º ano em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado.

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

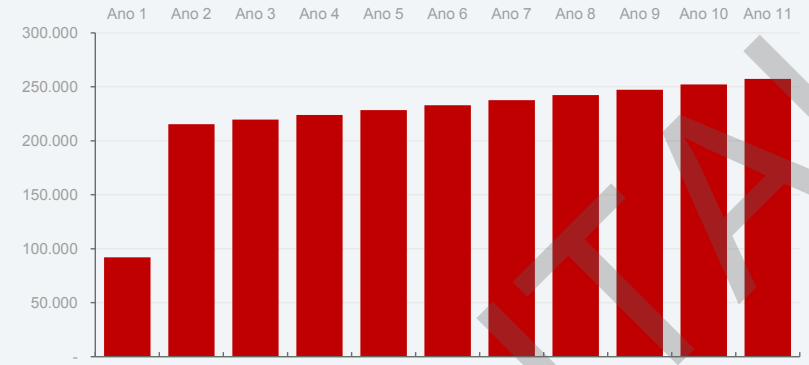
ENCARGOS OPERACIONAIS

Conforme informação fornecida pela JHSF, os encargos operacionais foram dimensionados à projeção de (R$ 92.136,00) no 1º ano e (R$ 211.049,00) ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 2,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ENCARGOS OPERACIONAIS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

CAPEX

As despesas com CAPEX foram projetadas em (R$ 15.806,097,00) no 1º ano do fluxo de caixa projetado

CAPEX

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

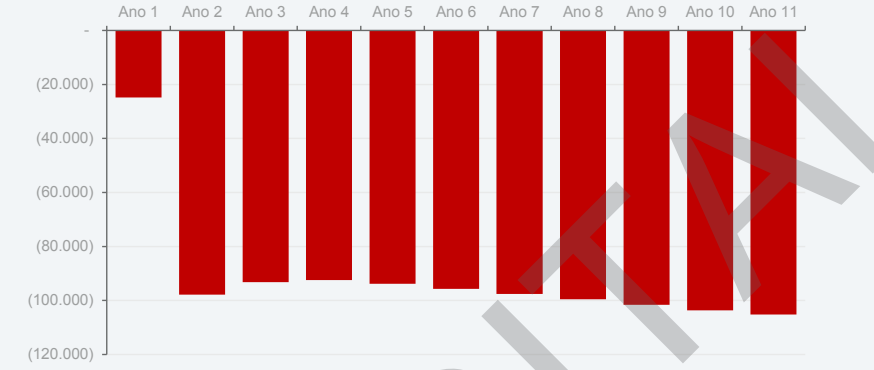
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o “market share” do Outlet, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos. Para esta despesa (não operacional), consideramos o percentual de 1,00% sobre a receita bruta efetiva a partir de Janeiro/2019.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

PIS/COFINS

Na análise do empreendimento, conforme solicitado pelo cliente, não foi considerado a taxa de PIS/COFINS.

INFLAÇÃO

Na análise do empreendimento não consideramos a taxa de inflação.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers e outlet no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping ou outlet e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

"O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa" (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 9,25% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,50% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

TAXAS DE DESCONTO UTILIZADAS (%)		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	4,56%	4,56%
Spread Risco Empreendimento	4,69%	3,94%
Inflação	0,00%	0,00%

FONTE: (*) RENTABILIDADE DO TESOURO DIRETO (IPCA+ 2026 - NTN-B PRINCIPAL 150824) – POSIÇÃO EM 29/03/2018

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de shoppings centers e outlet. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE						
	TAXA DE DESCONTO (%)					
		8,25%	8,75%	9,25%	9,75%	10,25%
CAPITALIZAÇÃO	7,50%	R$104.931.369	R$100.975.643	R$97.195.200	R$93.581.179	R$90.125.214
	8,00%	R$101.194.662	R$97.407.227	R$93.786.775	R$90.324.891	R$87.013.626
	8,50%	R$97.897.567	R$94.258.624	R$90.779.342	R$87.451.695	R$84.268.106
	9,00%	R$94.966.816	R$91.459.866	R$88.106.067	R$84.897.743	R$81.827.645
	9,50%	R$92.344.565	R$88.955.715	R$85.714.191	R$82.612.629	R$79.644.074

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O valor de mercado para compra / venda da Expansão II do Catarina Fashion Outlet conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 79,64 milhões e R$ 104,93 milhões.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Considerando-se as características físicas do imóvel, conforme informações fornecidas, as tendências e práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, os riscos e premissas apresentados, concluímos o valor de mercado para compra/venda do imóvel do **Catarina Fashion Outlet e Expansão II** situado na **Rodovia Presidente Castello Branco km 60 – São Roque/ SP**, em:

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA – OPERAÇÃO ATUAL:

R$ 506.139.000,00

(QUINHENTOS E SEIS MILHÕES E CENTO E TRINTA E NOVE MIL REAIS).

- Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Mall & Merchandising, foi solicitado admitir o patamar de R$ 2.400.000,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado;
- Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Aluguel Complementar, foi solicitado admitir o patamar de R$ 8.300.000,00 no ano 1, R$ 8.800.000,00 no ano 2 e R$ 9.300.000,00 no ano 3 do fluxo de caixa projetado;
- Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de CDU (Cessão de Direito de Uso), foi solicitado admitir o patamar de R$ 455.821,00 em 2018 do fluxo de caixa projetado. Segundo o cliente esse ajuste deve-se à projeção de seu orçamento para o período;
- Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 7.500.000,00 no ano 1 e R$ 8.000.000,00 no ano 2 do fluxo de caixa projetado.
- Este relatório foi elaborado para XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Data do relatório – 20 de Abril de 2018;
- Data do valor do ativo – 31 de março de 2018 (data base do fluxo de caixa);
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda não possui ações da XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA – EXPANSÃO II:

R$ 90.780.000,00

(NOVENTA MILHÕES E SETECENTOS E OITENTA MIL REAIS).

- Conforme solicitado pelo cliente para a Expansão II, na projeção da Vacância Financeira foi solicitado admitir o patamar de 5,00% no ano 1, 4,00% no ano 2, 3,00% no ano 3 e 2,00% do ano 4 em diante do período do fluxo de caixa projetado. O percentual de Vacância Financeira incide sobre as receitas de aluguel mínimo e seus respectivos crescimentos reais de aluguel, excluindo-se do cálculo as lojas ancoras, megalojas e lazer;
- Conforme informação fornecida pelo cliente o CAPEX adotado para Expansão II totaliza o valor de R$ 15.806.097,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado;
- Para a Expansão II, adotamos as linhas de receitas e despesas fornecidas segundo projeção apresentada pelo cliente, a Cushman & Wakefield não recebeu, bem como não realizou nenhum estudo de mercado validando estas projeções. Consideramos verídicas todas informações fornecidas pelo cliente;
- Consideramos que o cliente realizou estudo completo mercadológico que fundamente os unitários de locação solicitados para serem considerados na expansão em sua respectiva inauguração;
- Conforme informação fornecida pelo cliente para a expansão, "a linha de Encargos Operacionais já considera a penalização do fluxo de alugueis pela vacância".
- Este relatório foi elaborado para XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Data do relatório – 20 de Abril de 2018;
- Data do valor do ativo – 31 de março de 2018 (data base do fluxo de caixa);
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda não possui ações da XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA n° 5061069994
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU n° 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

FACHADA DA PROPRIEDADE

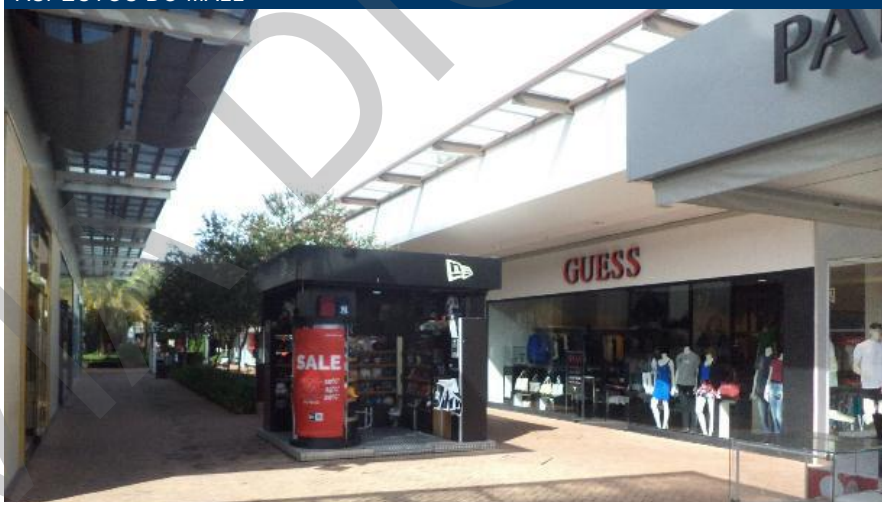
FACHADA DA PROPRIEDADE

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ESTACIONAMENTO DESCOBERTO

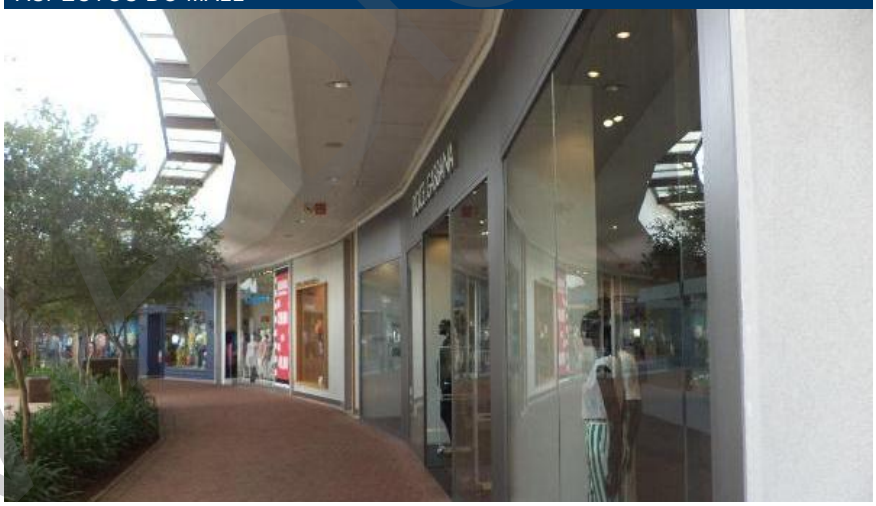
ASPECTOS DO MALL



DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO MALL

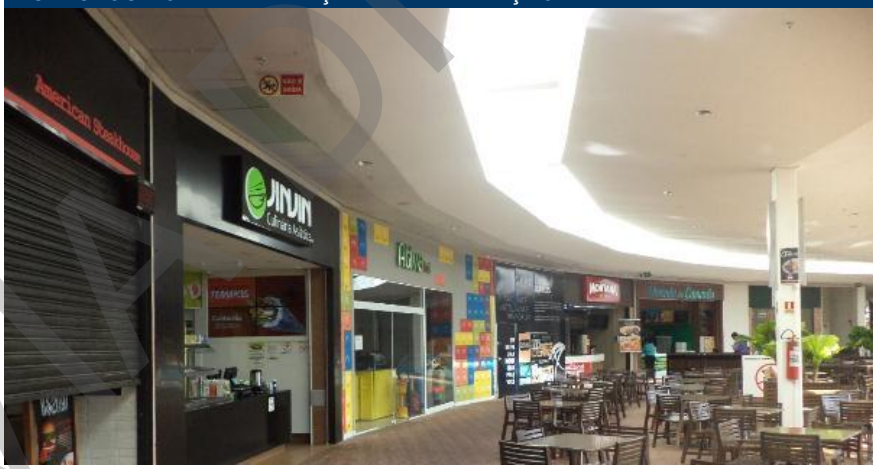
ASPECTOS DO MALL



DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO MALL

ASPECTOS DO MALL – PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTO EXPANSÃO

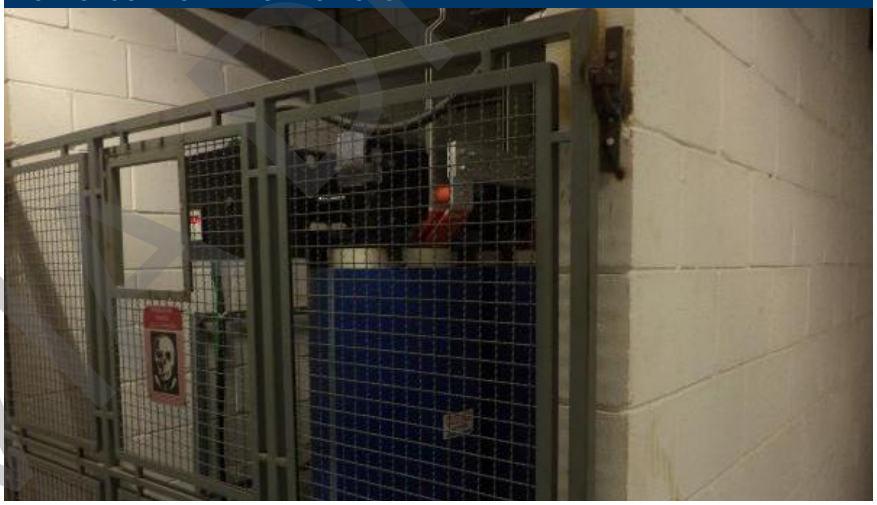
ASPECTO EXPANSÃO

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ASPECTOS DAS ÁREAS TÉCNICAS

ASPECTOS DAS ÁREAS TÉCNICAS



VERSÃO DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CATARINA FASHION OUTLET

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	Mar-2019	Mar-2020	Mar-2021	Mar-2022	Mar-2023	Mar-2024	Mar-2025	Mar-2026	Mar-2027	Mar-2028	Mar-2029
Receita de Aluguel Mínimo	15.108.882	15.577.691	16.161.891	16.452.993	16.570.949	16.653.812	17.009.499	17.664.351	17.933.228	18.021.158	18.100.296
Ajustes e Crescimentos Reais	147.817	327.843	370.664	538.354	785.924	1.042.585	986.885	588.942	631.400	891.666	1.170.004
Descontos	(60.000)	(30.600)									
Aluguel Complementar	8.300.000	8.976.000	9.675.720	10.240.657	10.824.322	11.040.808	11.261.624	11.486.857	11.716.594	11.950.926	12.189.944
Receita de Mall & Merchandising	2.400.000	2.448.000	2.496.960	2.546.899	2.597.837	2.649.794	2.702.790	2.756.846	2.811.983	2.868.222	2.925.587
CDU - Cessão de Direito de Uso	455.821	591.671	527.507	538.057	548.818	559.794	570.990	582.410	594.058	605.939	618.058
Receita de Estacionamento	7.500.000	8.160.000	8.583.300	8.754.966	8.930.065	9.108.667	9.290.840	9.476.657	9.666.190	9.859.514	10.056.704
Outras Receitas	500.000	510.000	520.200	530.604	541.216	552.040	563.081	574.343	585.830	597.546	609.497
Receita da Taxa de Administração	1.800.000	1.836.000	1.872.720	1.910.174	1.948.378	1.987.345	2.027.092	2.067.634	2.108.987	2.151.167	2.194.190
Total - Receita Potencial Bruta	36.152.520	38.396.605	40.208.962	41.512.704	42.747.509	43.594.845	44.412.801	45.198.040	46.048.270	46.946.138	47.864.280
Vacância Financeira	(126.677)	(131.158)	(136.401)	(138.931)	(140.111)	(140.940)	(143.830)	(149.117)	(151.344)	(152.223)	(153.014)
Inadimplência Irrecuperável	(126.677)	(131.158)	(136.401)	(138.931)	(140.111)	(140.940)	(143.830)	(149.117)	(151.344)	(152.223)	(153.014)
Receita Bruta Efetiva	35.899.166	38.134.289	39.936.160	41.234.842	42.467.287	43.312.965	44.125.141	44.899.806	45.745.582	46.641.692	47.558.252
Despesas de Estacionamento	(1.000.000)	(1.010.000)	(1.020.100)	(1.030.301)	(1.040.604)	(1.051.010)	(1.061.520)	(1.072.135)	(1.082.857)	(1.093.685)	(1.104.622)
Outras Despesas Não Reembolsáveis	(350.000)	(353.500)	(357.035)	(360.605)	(364.211)	(367.854)	(371.532)	(375.247)	(379.000)	(382.790)	(386.618)
Total - Despesas Operacionais	(1.350.000)	(1.363.500)	(1.377.135)	(1.390.906)	(1.404.815)	(1.418.864)	(1.433.052)	(1.447.382)	(1.461.857)	(1.476.475)	(1.491.240)
Receita Operacional Líquida	34.549.166	36.770.789	38.559.025	39.843.936	41.062.472	41.894.101	42.692.089	43.452.424	44.283.725	45.165.217	46.067.012
Custos de Capital e Locações											
CAPEX	(418.081)										
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	(135.800)	(572.014)	(599.042)	(618.523)	(637.009)	(649.694)	(661.877)	(673.497)	(686.184)	(699.625)	(713.374)
Total - Custos de Capital e Locações	(553.881)	(572.014)	(599.042)	(618.523)	(637.009)	(649.694)	(661.877)	(673.497)	(686.184)	(699.625)	(713.374)
Fluxo de Caixa Projetado Antes de Dívidas e Impostos	33.995.285	36.198.775	37.959.983	39.225.413	40.425.463	41.244.407	42.030.212	42.778.927	43.597.541	44.465.592	45.353.638

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CATARINA FASHION OUTLET – EXP II

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	Mar-2019	Mar-2020	Mar-2021	Mar-2022	Mar-2023	Mar-2024	Mar-2025	Mar-2026	Mar-2027	Mar-2028	Mar-2029
Receita de Aluguel Mínimo	2.011.898	4.023.794	4.023.794	4.023.794	4.023.794	4.162.934	4.302.073	4.302.073	4.302.073	4.302.073	4.571.576
Ajustes e Crescimentos Reais		40.239	121.520	204.425	288.989	236.106	184.949	274.688	366.224	459.590	253.367
Descontos	804.759	1.625.613	1.658.126	1.691.288	1.725.113	1.759.616	1.794.809	1.830.704	1.867.319	1.904.665	1.929.977
Aluguel Complementar	301.785	609.605	621.797	634.233	646.917	659.856	673.053	686.514	700.245	714.249	723.741
Receita de Mall & Merchandising	1.448.039	988.656	331.481	49.798							
CDU - Cessão de Direito de Uso	605.540	1.755.757	1.790.872	1.826.689	1.863.223	1.900.487	1.938.497	1.977.267	2.016.812	2.057.149	2.098.292
Receita de Estacionamento	387.692	905.781	923.897	942.375	961.222	980.447	1.000.056	1.020.057	1.040.458	1.061.267	1.082.493
Receita da Taxa de Administração	2.011.898	4.023.794	4.023.794	4.023.794	4.023.794	4.162.934	4.302.073	4.302.073	4.302.073	4.302.073	4.571.576
Total - Receita Potencial Bruta	5.559.713	9.949.445	9.471.487	9.372.602	9.509.258	9.699.446	9.893.437	10.091.303	10.293.131	10.498.993	10.659.446
Vacância Financeira	(50.126)	(80.202)	(60.151)	(40.101)	(40.101)	(42.188)	(44.275)	(44.275)	(44.275)	(44.275)	(46.099)
Inadimplência Irrecuperável	(20.999)	(84.419)	(86.108)	(87.833)	(89.587)	(89.587)	(89.587)	(89.587)	(89.587)	(89.587)	(89.587)
Receita Bruta Efetiva	5.488.588	9.784.824	9.325.228	9.244.668	9.379.570	9.567.671	9.759.575	9.957.441	10.159.269	10.365.131	10.523.760
Encargos Operacionais	(92.136)	(215.270)	(219.575)	(223.967)	(228.446)	(233.015)	(237.675)	(242.429)	(247.278)	(252.223)	(257.268)
Total - Despesas Operacionais	(92.136)	(215.270)	(219.575)	(223.967)	(228.446)	(233.015)	(237.675)	(242.429)	(247.278)	(252.223)	(257.268)
Receita Operacional Líquida	5.396.452	9.569.554	9.105.653	9.020.701	9.151.124	9.334.656	9.521.900	9.715.012	9.911.991	10.112.908	10.266.492
Custos de Capital e Locações											
CAPEX	(15.806.097)										
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	(24.832)	(97.848)	(93.252)	(92.447)	(93.796)	(95.677)	(97.596)	(99.574)	(101.593)	(103.651)	(105.238)
Total - Custos de Capital e Locações	(15.830.929)	(97.848)	(93.252)	(92.447)	(93.796)	(95.677)	(97.596)	(99.574)	(101.593)	(103.651)	(105.238)
Fluxo de Caixa Projetado Antes de Dívidas e Impostos	(10.434.477)	9.471.706	9.012.401	8.928.254	9.057.328	9.238.979	9.424.304	9.615.438	9.810.398	10.009.257	10.161.254

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. ANEXO V

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO SHOPPING CIDADE JARDIM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CUSHMAN & WAKEFIELD

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

USO: O laudo de avaliação destinar-se-á ao uso específico para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

FINALIDADE: Tomada de decisão interna e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

PROPRIEDADE: Shopping Cidade Jardim, Avenida Magalhães de Castro, 12.000 - Cidade Jardim - São Paulo/SP.

DATA: 20 de Abril de 2018.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO D

Cushman & Wakefield Brasil
Praça Prof. José Lannes, 40 – 3° andar
São Paulo, SP 04571-100
T +55 (11) 5501 5464
F +55 (11) 5501 5144
www.cushwake.com.br

São Paulo, 20 de Abril de 2018.

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Att.: Sr. Pedro Carraz

XP Gestão de Recursos
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 | 11° andar
São Paulo/SP - CEP: 04538-132
pedro.carraz@xpgestao.com.br

Relatório de Avaliação do Shopping Cidade Jardim Situado na Avenida Magalhães de Castro, 12.000, Cidade Jardim, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Este relatório foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA n° 5061069994
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU n° 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ÍNDICE

OBJETIVO 8

METODOLOGIA 9

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS 9
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 9
MÉTODO INVOLUTIVO 9
MÉTODO EVOLUTIVO 9
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA 9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM 9
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO 9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO 10
CRITÉRIO ADOTADO 10
DEFINIÇÕES TÉCNICAS 10
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA 11

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 12

PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 14

LOCALIZAÇÃO 17
SITUAÇÃO 17
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 18
MELHORAMENTOS PÚBLICOS 18
TRANSPORTES 18

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 19
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 20
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) 22
ESTACIONAMENTO 23

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS 24

PLANEJAMENTO URBANO 25
ZONEAMENTO 25
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO 25
RESTRIÇÕES QUANTO AO ZM (ZONA MISTA) 26
ÍNDICES 26

MERCADO ECONÔMICO 27
CENÁRIO ECONÔMICO 27
O MERCADO DE SHOPPING CENTER 30
PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE SHOPPING 30
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS 31
EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR 31
SHOPPING CENTERS – FII 31
ANÁLISE DE MERCADO 33
NÚMEROS DO SETOR 33
REGIÃO SUDESTE 35
CONCORRENTES DE MERCADO 35

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

NOVO ESTOQUE 36
RISCOS 38
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 39
METODOLOGIA 39
MODELO DE ANÁLISE 39
PREMISSAS BÁSICAS 39
CENÁRIO ADOTADO 41
PERÍODO DE ANÁLISE 41
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO 41
ALUGUEL COMPLEMENTAR 42
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING 42
CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO 43
RESULTADO DE ESTACIONAMENTO 43
RECEITA DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (10%) 44
RECEITA DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (5%) 44
VACÂNCIA FINANCEIRA 45
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL 45
DESPESAS ADMINISTRATIVAS 46
DESPESAS COMERCIAIS 46
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS 47
PIS/COFNIS 47
INFLAÇÃO 47
TAXA DE DESCONTO 47
EXPANSÃO 48
ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO 49
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 50

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DO RELATÓRIO:	20 de Abril de 2018.
DATA DO VALOR DO ATIVO:	31 de Março de 2018 (data-base do fluxo de caixa).
DATA DA VISTORIA:	11 de novembro de 2017.
TIPO DE PROPRIEDADE:	Shopping Center Regional.
1 OBJETIVO:	Determinar o "valor justo" para Compra / Venda do imóvel em referência.
2 METODOLOGIA:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.
3 ENDEREÇO:	Avenida Magalhães de Castro, 12.000, Cidade Jardim, São Paulo - SP
Acessibilidade:	Avenida Magalhães de Castro.
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial).
Transporte:	Rodoviário (público e privado).
Melhoramentos Públicos:	Redes de energia elétrica, água encanada, gás, esgoto, telefonia, fibra óptica, iluminação pública, pavimentação e captação de águas pluviais, além de serviços de coleta de lixo sólido e entrega postal.

4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:

• Terreno:	• Topografia:	Plana.
	• Formato:	Irregular.
	• Área do Terreno:	49.779,00 m² (conforme IPTU 2017).
• Construções:	• Descrição:	Shopping center regional.
	• Idade:	9 anos.
	• Vida Remanescente:	51 anos.
	• Área Construída:	112.607,00 m² (conforme IPTU 2017).
	• Área Bruta Locável:	37.671,06 m² (conforme rent roll fornecido pelo cliente).
	• Estacionamento:	1.388 vagas (Conforme ABRASCE).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

5 CENÁRIO ARBITRADO:

• Período de Análise:	10 anos.		
• Crescimento Real de Aluguéis:	1,00% ao ano. 2,00% ao ano.		Do 2º ao 3º ano do fluxo de caixa projetado. Do 4º ano do fluxo de caixa projetado em diante.
• Receita de Aluguel:	R$ 36.483.523,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
• Aluguel Complementar:	R$ 16.000.000,00. R$ 17.000.000,00. R$ 18.000.000,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado. No 2º ano do fluxo de caixa projetado. Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Receita de Mall & Merchandising:	R$ 8.000.000,00. R$ 8.600.000,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado. Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• CDU – Cessão de Direito de Uso:	R$ 3.000.000,00. R$ 5.418.791,00. R$ 6.000.000,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado. No 2º ano do fluxo de caixa projetado. Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado
• Resultado de Estacionamento:	R$ 23.000.000,00. R$ 23.500.000,00. R$ 24.000.000,00. R$ 24.500.000,00. R$ 25.000.000,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado. No 2º ano do fluxo de caixa projetado. No 3º ano do fluxo de caixa projetado. No 4º ano do fluxo de caixa projetado. Ao ano. Do 5º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Receita de Taxa de Administração (10%):	R$ 5.000.000,00. R$ 5.500.000,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado. Ao ano. Do 2º ano do fluxo de caixa projetado em diante.
• Receita de Taxa de Administração (5%):	5,00%.		Sobre receitas de aluguel, crescimento real e aluguel complementar.
• Vacância Financeira:	4,00%. 3,00%. 2,50%. 2,00%. 1,50%.	No 1º ano. No 2º ano. No 3º ano. No 4º ano. Do 5º ano em diante.	Sobre a receita de aluguel (excluindo-se as lojas âncoras, cinema, lazer e megalojas).
• Inadimplência Irrecuperável:	1,00%.	Ao ano.	Sobre a receita de aluguel (excluindo-se as lojas âncoras, cinema, lazer e megalojas).

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

• Despesas Administrativas:	(R$ 50.000,00).	Ao ano.
• Despesas Comerciais:	(R$ 750.000,00).	Ao ano.
• FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%.	Sobre a receita bruta efetiva, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Inflação	Na análise do empreendimento consideramos a taxa de inflação 4,50% para 2018, 4,25% para 2019 e 4,00% para 2020, conforme Meta do Banco Central do Brasil. Para os anos futuros a 2020 reproduzimos por analogia, o mesmo percentual.	
• Taxa de Desconto (Nominal):	12,33%.	Ao ano.
• Taxa de Capitalização:	7,75%.	Ao ano.
• Comissão de Venda do Ativo:	3,50%.	Sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado.

6 VALOR DE MERCADO DO SHOPPING CENTER (EM 31 DE MARÇO DE 2018):

R$ 1.442.957.000,00 (UM BILHÃO E QUATROCENTOS E QUARENTA E DOIS MILHÕES E NOVECENTOS E CINQUENTA E SETE MIL REAIS).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

OBJETIVO

FACHADA DO IMÓVEL

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

O destinatário do laudo de avaliação é o contratante, XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Este laudo completo de avaliação imobiliária destinar-se-á ao uso específico para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários e divulgação à XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Obs.: Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se única e exclusivamente aos usos aqui descritos.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001, NBR. 14.653-2/2011 e NBR. 14.653-4/2002, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

Shoppings Centers são empreendimentos de base imobiliária, economicamente projetados para ter capacidade de geração de receita sustentável, relativamente estável durante sua vida útil. Cada Shopping Center é concebido levando em conta alguns fatores:

- Áreas primária e secundária (localização da demanda caracterizada);
- Localização;
- Características de Projeto (mall, power center, regional, temático etc.);
- Tamanho (ABL);
- Lojas âncoras (tipo);
- Mix de lojas; e
- Layout etc.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor justo” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

Na presente avaliação o valor de mercado foi equiparado ao valor econômico do empreendimento, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros e do valor residual, descontados com base nas taxas de desconto compatível com a fase futura do empreendimento. Este procedimento técnico é recomendável em função de que o mercado de comercialização de participações em empreendimentos desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Sendo assim, cada shopping center possui uma configuração de variáveis que é inerente a ele e única. No presente caso, optamos pelo **"Método da Capitalização da Renda"** através do **"Fluxo de Caixa Descontado"** para determinação do valor justo para a compra/venda.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “**Grau II**” quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE

ITEM	ATIVIDADE	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
(*) Somente para empreendimento em operação		SOMATÓRIA	20

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

TABELA 5 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
(PARA IDENTIFICAR O VALOR)				
GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12	
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos	
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:				II
(PARA INDICADORES DE VIABILIDADE)				
GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10	
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos	
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA INDICADORES DE VIABILIDADE O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:				II

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

“Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- Este relatório foi elaborado para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento e não foram verificadas "in loco", nós a consideramos verídicas quanto suas características e quantidades;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do Shopping para sua validação. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos;
- **Na análise do empreendimento consideramos a taxa de inflação 4,50% para 2018, 4,25% para 2019 e 4,00% para 2020, conforme Meta do Banco Central do Brasil. Para os anos futuros a 2020 reproduzimos por analogia, o mesmo percentual;**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS, do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 01 de Abril de 2018;**
- **O resultado apresentado no laudo reflete 100% do valor de mercado do Shopping Cidade Jardim;**
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item "Descrição da Propriedade"; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

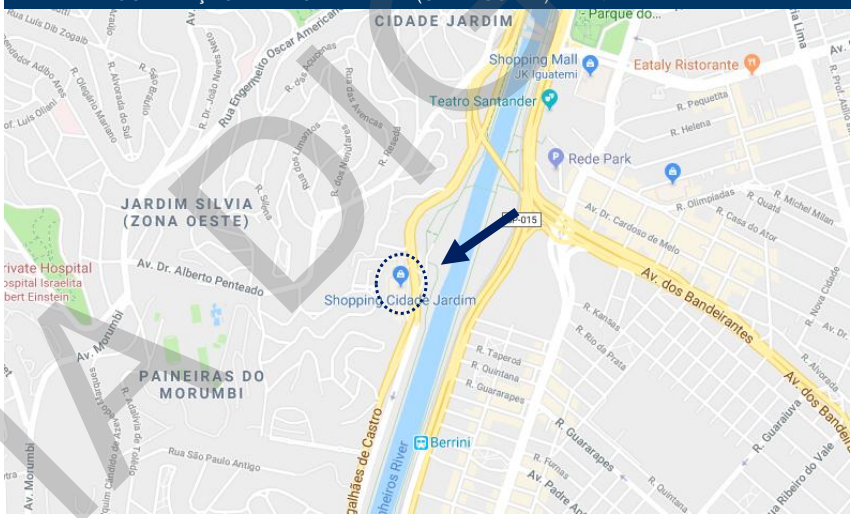
LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO

O Shopping Cidade Jardim está situado na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Cidade Jardim, Município e Estado de São Paulo. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 2,10 km do Hospital São Luiz;
- 2,70 km do Shopping JK Iguatemi;
- 3,10 km do Estádio Cícero Pompeu de Toledo (Morumbi);
- 4,60 km da Universidade São Judas Tadeu - USJT;
- 8,00 km do Aeroporto de Congonhas;
- 9,90 km do Morumbi Shopping;
- 14,60 km de Osasco; e
- 36,30 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



FONTE: GOOGLE MAPS, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo médio e médio-alto.

Podemos destacar que a Avenida Magalhães de Castro é caracterizada pela intensa presença de estabelecimentos de comercio e serviços de grande porte, entre hipermercado (Pão de Açúcar), loja de material de construção (Leroy Merlin), postos de gasolina, entre outros.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Magalhães de Castro, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão única, com 04 faixas de rolamento, sendo uma preferencialmente para ônibus e táxis. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O shopping está localizado na Avenida Magalhães de Castro, que faz ligação com a Avenida Roque Petroni Júnior pela Ponte Nova Morumbi, e com a região Sul e Oeste do município.

O Aeroporto de Congonhas, localizado no município de São Paulo localiza-se a aproximadamente 8,0 km da propriedade, já o Aeroporto Internacional de Guarulhos - Cumbica, localiza-se a aproximadamente 36,3 km da propriedade, sendo atingíveis, respectivamente, em cerca de 18 minutos e 1 hora e 8 minutos com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

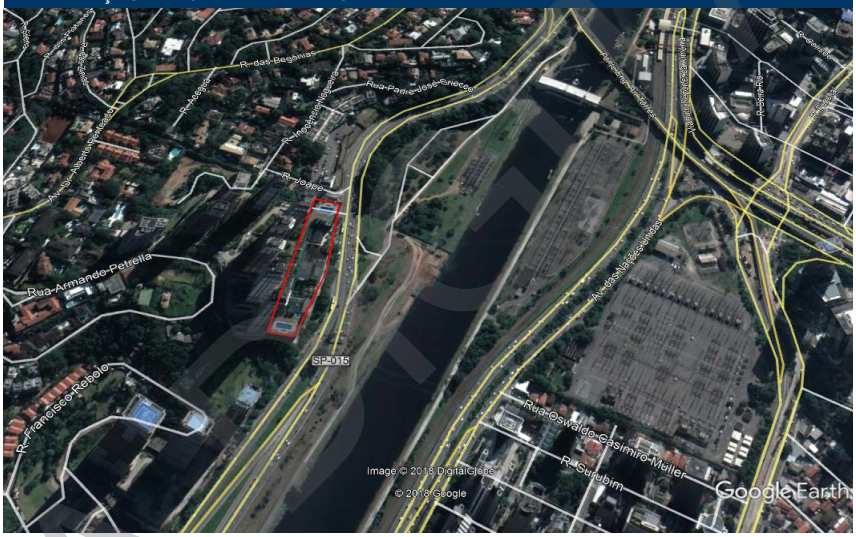
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Trata-se de um Shopping Center Regional, localizado no município de São Paulo e inaugurado em maio de 2008, edificado em um terreno de 112.607,00 m² (De acordo com o IPTU 2017). O shopping atualmente possui 37.671,06 m² de Área Bruta Locável e 1.388 vagas de estacionamento.

O “mix” do shopping inclui lojas âncoras, a exemplo da Academia Rebook Sports Club, Cinemark, Louis Vuitton, Spa e Zara.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE



FONTE: GOOGLE EARTH, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O Shopping em estudo possui as seguintes características básicas:

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Uso:	Comercial.	
Composição:	2º Subsolo:	Áreas técnicas e estacionamento.
	1º Subsolo:	Administração, áreas técnicas e estacionamento.
	Térreo:	Lojas.
	MT – Mezanino:	Depósitos e estacionamento.
	1º Andar:	Lojas e estacionamento.
	M1 – Mezanino:	Depósitos e estacionamento.
	2º Andar:	Lojas, depósitos e estacionamento.
	M2 – Mezanino:	Depósitos e estacionamento.
	3º Andar:	Lojas, áreas técnicas e depósitos.
	4º Andar:	Lojas.
Estrutura:	Concreto armado.	
Fachada:	Pintura texturizada, moldura de vidro e tijolos aparentes.	
Fechamento Lateral:	Moldura de vidro e tijolos aparentes.	
Esquadrias:	Metal.	
Vidros:	Laminado.	
Ar Condicionado:	05 torres de resfriamento, marca Semco, modelo VTX N535. 02 torres de resfriamento, marca Semco, modelo VTX 315LS. 25 splits. 14 unidades instaladas na praça de alimentação.	
Sistema de Proteção Contra Incêndio:	Iluminação de emergência, sprinklers, alarme sonoro, hidrantes, extintores de incêndio, geradores de emergência, detectores de fumaça, escadas pressurizadas e extração de fumaça.	
Circulação Vertical:	04 elevadores da marca Otis, com capacidade para 13 pessoas ou 1.000 kg. 02 elevadores panorâmicos da marca Otis, com capacidade para 15 pessoas ou 1.150 kg. 06 elevadores de carga da marca Otis, com capacidade para 13 pessoas ou 1.000 kg. 26 escadas rolantes.	

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Instalações Elétricas:	03 transformadores com capacidade de 2.000 KVA. 01 transformador com capacidade de 1.000 KVA. 01 transformador com capacidade de 500 KVA. 01 transformador com capacidade de 4.000 KVA para o gerador. 10 lojas que recebem tensão média (34 kV). 02 geradores com capacidade de 400 KVA cada. 02 geradores com capacidade de 2500 KVA cada.
Iluminação Natural:	Artificial e natural.
Estacionamento:	1.388 vagas de estacionamento.
Data de Inauguração:	Maio de 2008.
Estado de Conservação:	Novo (a).
Idade Aparente:	9 anos.
Vida Remanescente:	51 anos.

Quanto aos acabamentos internos dos principais ambientes, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS				
AMBIENTE	PISO	PAREDE	FORRO	PÉ DIREITO
Administração:	Porcelanato.	Massa e pintura.	Gesso, massa e pintura.	2,30 m.
Área de Mall:	Granilite.	Massa e pintura, pintura texturizada.	Massa e pintura.	4,85 m.
Sanitários:	Porcelanato.	Mármore.	Gesso, massa e pintura.	2,50 a 4,00 m.

Obs.: É importante salientar que não faz parte de nossos serviços, verificar condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, e nos responsabilizar por estes aspectos e suas possíveis implicações.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

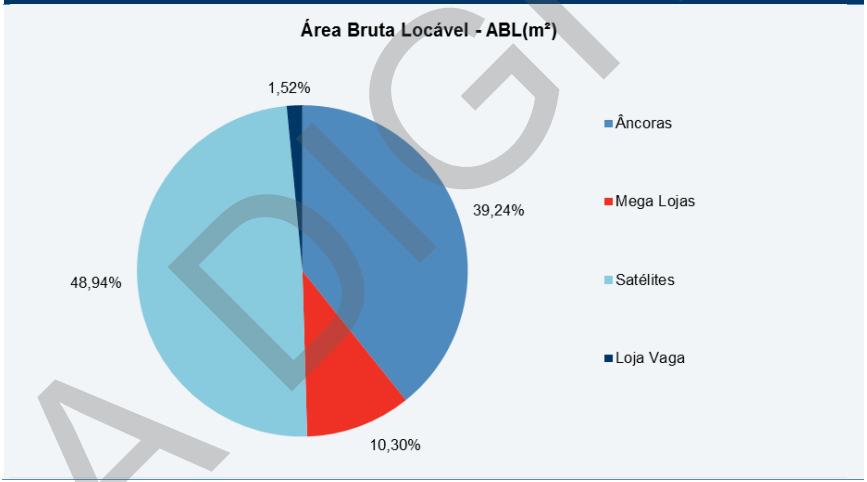
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)

A ABL do Shopping Cidade Jardim está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
SEGMENTO	QUANTIDADE	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (m²)
Âncoras	5	14.782,78
Megalojas	6	3.880,11
Satélites	163	18.436,68
Loja Vaga	16	571,49
TOTAL	190	37.671,06

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

ÁREA BRUTA LOCÁVEL DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO

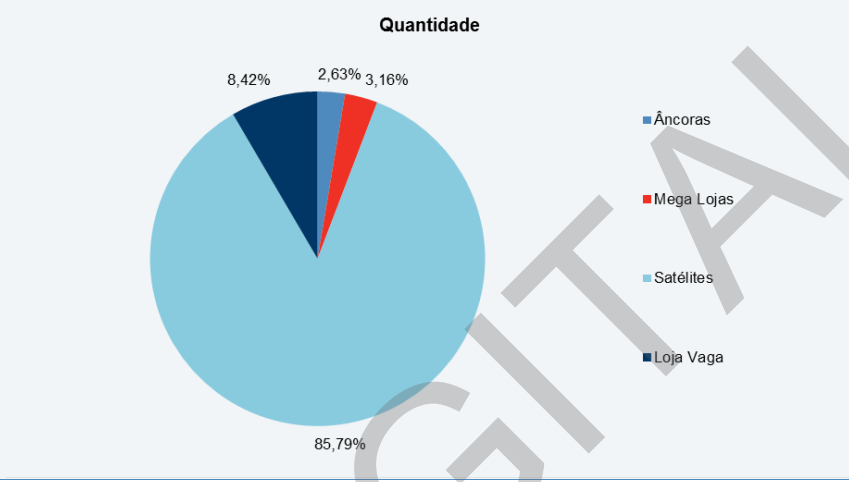


FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

NÚMERO DE LOJAS DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO



FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

ESTACIONAMENTO

O estacionamento do Shopping Cidade Jardim tem acesso pela Avenida Magalhães de Castro, possuindo 1.388 vagas de estacionamento.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi nos fornecido os seguintes documentos:

- Quadro de locações contratadas contendo os seguintes dados de cada loja:
  - LUC;
  - Nome Fantasia;
  - Unitário Anualizado de Locação;
  - ABL (área bruta locável);
  - Degraus (steps) de locação com respectivos unitários de locação e data de ocorrência do step;
- Série histórica da situação de vacância e inadimplência em MS excel;
- Série histórica do demonstrativo anual de resultado econômico e financeiro a distribuir para os empreendedores em excel;

Obs.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

Obs.: O cliente não forneceu para a avaliação do imóvel a Matricula e o IPTU da propriedade.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

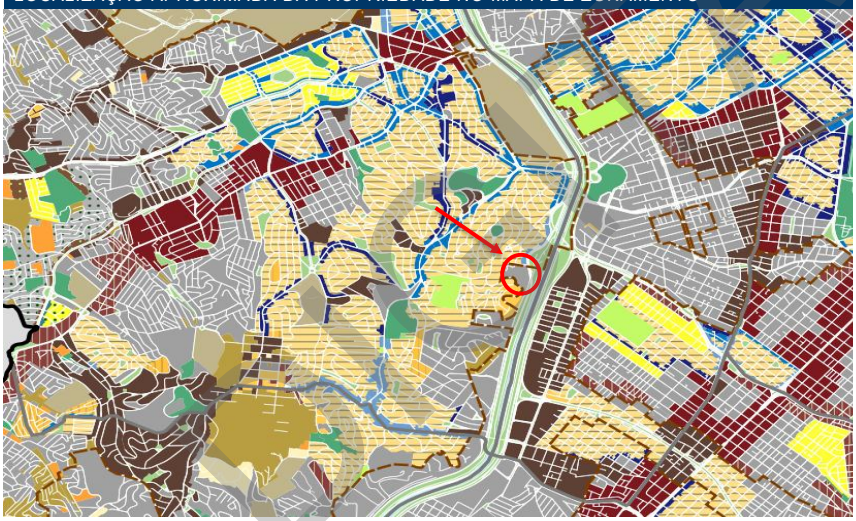
PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do São Paulo é determinada pela lei n.º 16.402 de 22º de março e 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZM (Zona Mista).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONAMENTO



FONTE: PREFEITURA DE SÃO PAULO

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área Computável e Não Computável: área computável é a área construída, porem existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO AO ZM (ZONA MISTA)

ÍNDICES

- Taxa Ocupação: 0,70 ou 70% da área do terreno para habitações ou industrias.
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,0 (máximo).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MERCADO ECONÔMICO

CENÁRIO ECONÔMICO

Após um período turbulento de recessão econômica e incertezas no cenário político, o Brasil começa a apresentar sinais de recuperação, mesmo que vagarosa. O Produto Interno Bruto (PIB) avançou 0,2% no segundo trimestre de 2017, frente ao trimestre imediatamente anterior. Foi a primeira alta contra o mesmo período do ano anterior, após 12 trimestres seguidos de queda. Tal retrato mostrou uma forte reação do consumo via comércio e serviços, porém também indica nova queda na indústria (-0,5%) e baixo investimento nesse período (-0,7%).

A atividade econômica não é a única variável que tem mostrado recuperação. No que se refere ao mercado de trabalho no Brasil, a taxa de desemprego indica a existência de 13,5 milhões ou 13% de desempregados no país, um valor 5,4% menor do que o primeiro trimestre (14,1 milhões). Tal redução ficou abaixo do piso do intervalo de expectativas dos analistas do mercado, sendo a primeira desde o quarto trimestre de 2014.

Seguindo a mesma tendência de queda do desemprego, o Comitê de Política Monetária (Copom) continua a cortar a Taxa de Juros Básica da Economia (Selic), tal movimento foi possível graças ao arrefecimento do IPCA. A partir de então o Copom reduziu a taxa sucessivamente, indo de 13% no início de 2017 para 6,50%, patamar atual.

O IPCA acumulado dos últimos 12 meses (base Out/17) foi de 2,70%. Tal número tem como responsável as despesas com transporte (aumento de 0,79%) e com despesas pessoais (aumento de 0,56%). Por outro lado o preço dos alimentos ajudou a frear a inflação, com queda nos preços de 0,41% em Setembro.

A Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) de Agosto apontou um crescimento de 3,56% do volume de vendas do setor restrito e 7,66% no ampliado, em relação ao mesmo período de 2016. Tal desempenho foi favorecido pela queda da inflação, juros e também o saque de contas inativas do FGTS.

Indo contra o fluxo do comércio, a atividade industrial recuou 0,5% na comparação com o trimestre anterior. Isso ocorreu principalmente pela queda de 2% da construção civil em relação ao trimestre anterior, sendo a sexta queda seguida. Tal setor sente o efeito da diminuição dos gastos públicos, impacto da Operação Lava Jato sobre as construtoras. Apesar dos resultados ainda negativos na comparação ano contra ano, as taxas de variação do indicador parecem estar se estabilizando.

A moeda brasileira se desvalorizou bastante durante 2015 e a baixa cotação perdurou ao longo de boa parte de 2016, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. Atualmente a cotação se encontra em torno de R$3,30 USD/BRL após ter rondado o patamar de R$4,00 USD/BRL no início de 2016.

O risco-país acompanhou trajetória semelhante e encontra-se no momento atual em queda, após o índice EMBI+ ter atingido 569 pontos em fevereiro de 2016. O índice está atualmente abaixo dos 240 pontos, girando em torno de 233.

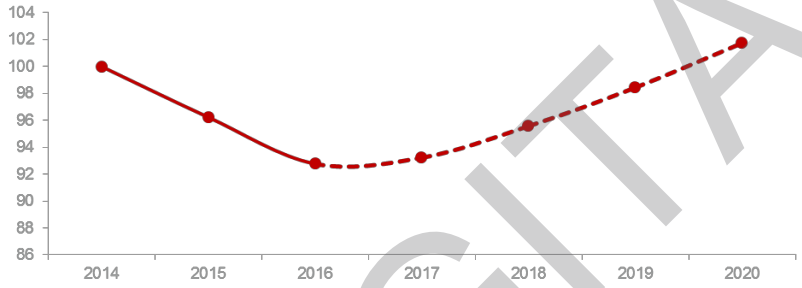
Por fim, para 2018, há previsão para retomada do crescimento, mesmo que de forma lenta e pouco expressiva. Devido ao desemprego ter atingido os dois dígitos, não haverá pressão da demanda por serviços, impactando de forma substancial o índice de preços. Com isso, a previsão de inflação para o final do ano irá ficar abaixo do centro da meta 4,5%, chegando em 2,5%.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

Já expectativa no longo prazo é de uma recuperação mais sólida na atividade econômica, o que irá aquecer o ambiente doméstico, principalmente o setor de varejo que tende a um crescimento mais vultoso ou de mesma proporção que o PIB. Contundo, é importante ressaltar que o Brasil deverá passar por quatro anos de crescimento consecutivos para chegar ao mesmo patamar de 2014, conforme mostra o gráfico a seguir:

Num. Índice = 2014, Taxa de crescimento PIB Real
Fonte: IBGE; Cushman & Wakefield



VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIB Real, %	0,50	-3,77	-3,59	0,50	2,46	3,01	3,37
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,76	12,29	11,90	11,21
Empregos em Escritórios,							
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	26.332	133.088	139.370	145.890
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	10.518	46.953	49.271	51.702
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-13.750	2.375	4.909	6.778
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	1,90	5,29	7,49	7,09
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	1,78	3,61	3,00	3,50
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,11	1,68	4,49	3,59
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,43	2,00	3,49	1,83	1,83
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,54	4,12	4,25	4,00
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,92	4,31	5,03	5,15
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-3,51	4,34	5,24	5,24
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	4,39	4,43	4,34	4,54
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,41	4,40	5,49	6,22
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	7,00	7,75	8,50
R$/US$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,34	3,48	3,63	3,77
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	290	252	209	201

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

O MERCADO DE SHOPPING CENTER

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE SHOPPING

As mais recentes transações de venda e/ou equity no Brasil para as quais existem dados disponíveis ao público são:

- 16 de abril de 2018 – A Brookfield Brasil Shopping Centers acertou a venda de 59,5% para de sua participação à Jorge's Imóveis e Administração, o Grupo Rezek, Eacas Participações e para o empresário Michel Michaluá Filho. O Shopping Raposo está localizado na rodovia Raposo Tavares em São Paulo e conta com 27.665 m² ABL.
- 16 de março de 2018 – A XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a compra de 8,0% da fração ideal do Shopping Cidade de São Paulo pelo valor de 62,4 milhões de reais, localizado na Avenida Paulista, uma das regiões mais valorizadas da cidade de São Paulo, e que conta com 16.619,00 m² de ABL.
- 16 de março de 2018 – A XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a compra de 25,0% da participação na sociedade proprietária do Parque Shopping Belém, pelo valor de 57,6 milhões de reais. O shopping está localizado em Belém, a segunda maior cidade da região norte e conta com 28.676,00 m² de ABL.
- 7 de fevereiro de 2018 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. anunciou a compra de 0,31% da participação do Shopping Pátio Higienópolis da Agropart Imobiliária Ltda por R$ 4,6 milhões, e conta agora com 11,50% de participação total no empreendimento. O Shopping Pátio Higienópolis fica localizado na Avenida Higienópolis, na cidade de São Paulo, tem aproximadamente 34.100,00 m² de ABL e, em, 2017, apresentou uma receita por m² entre os 10 maiores dos shoppings de todo o país (R$ 3.385/m²).
- 12 de janeiro de 2018 – O Grupo Zaffari anunciou a aquisição do Shopping San Pelegrino, localizado em Caxias do Sul/RS, o Shopping foi inaugurado em 2010, possui mais de 17.000,00 m2 de ABL e passa a ser a 10º unidade de shopping center do grupo.
- 28 de dezembro de 2017 – A Aliansce comunicou a venda de 24% da participação no Caxias Shopping, no Rio de Janeiro, para o XP Malls FII. Segundo a empresa, o valor a ser recebido é de R$ 35,5 milhões;
- 28 de dezembro de 2017 - A General Shopping anunciou a venda de 70% do Internacional Shopping Guarulhos, por R$ 937 milhões para a Gazit Brasil. O Internacional Shopping Guarulhos localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, na cidade de Guarulhos e possui 76.877,15 m^2 de ABL;
- 22 de dezembro de 2017 – BR Malls anunciou que vendeu sua participação integral nos shoppings Granja Vianna e Paralela para a HSI, por R$ 369,8 milhões. O shopping Granja Vianna, fica localizado no município de Cotia e possui 30.026,71 m^2 de ABL e o Shopping Paralela, fica localizado no município de Salvador e possui 40.210,00 m^2 de ABL;
- 20 de dezembro de 2017 – BR Malls anunciou a venda de sua participação de 50% no Natal Shopping para a Ancar Ivanhoe por R$ 166,3 milhões. O Natal Shopping Center, fica localizado na Avenida Paralela, um dos principais corredores da cidade de Salvador e possui 27.300,99 m^2 de ABL;
- 19 de dezembro de 2017 – O fundo Malls Brasil Plural adquiriu a participação de 54,2% da BR Malls no Shopping Maceió, por R$ 170 milhões. O shopping está localizado na avenida Gustavo Paiva 2.990, na cidade de Maceió e possui 29.845,84 m^2 de ABL;
- 10 de dezembro de 2017 – A Gazit anunciou que vendeu o Extra Itaim no valor de R$ 350 milhões. O Supermercado Extra está localizado na Rua João Cachoeira, no Bairro do Itaim e possui uma área construída de 57.079,00 m^2;
- 08 de dezembro de 2017 – A BR Malls vendeu uma participação de 2,1% no Minas Shopping em R$ 11,2 milhões. O Minas Shopping fica localizado na Avenida Cristiano Machado, em Belo Horizonte e possui 49.302,64 m^2 de ABL;

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

- 20 de setembro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a aprovação pelo Conselho Deliberativo do Clube Atlético Mineiro da proposta de aquisição de participação de 50,1% no shopping center Diamond Mall. Localizado no tradicional bairro de Lourdes em Belo Horizonte e possui 21.386,00 m^2 de ABL, o valor a ser pago ao clube foi de R$ 250,0 milhões, parcelados ao longo de três anos e indexados pela variação da taxa CDI. A negociação contempla a extensão do contrato de arrendamento por mais quatro anos, até novembro de 2030;
- 30 de março de 2017 – A WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a venda de sua participação majoritário no Shopping Nações Limeira em Limeira / SP e o prédio do Teatro Santander em São Paulo / SP por R$ 230 milhões;
- 8 de março de 2017 – A BR Malls Participações S.A. comunicou a venda de sua participação total de 33% no Itaú Power Shopping, localizado em Contagem / MG por R$ 107,0 milhões, que representa uma taxa de retorno de 10,4%;
- 03 de fevereiro de 2017 – A Aliansce Shopping Centers AS anuncia que assinou um acordo para comprar um interesse indireto de 4,99% no Boulevard Shopping Belém e 25% no Parque Shopping Belém. Após a aquisição, a Companhia manterá 79,99%% do Boulevard Shopping Belém e 75% no Parque Shopping Belém;
- 09 de Janeiro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários SA anuncia sua participação no exercício do direito de preferência na aquisição da participação acionária de um dos sócios do Park Shopping Barigui, correspondente a 9,33%, no valor de R$ 91,0 milhões. A Multiplan atualmente possui uma participação de 84,0% do Park Shopping Barigui. O lucro operacional líquido ("NOI") nos últimos doze meses até setembro de 2016 a participação a ser adquirida é de R$ 7,2 milhões, sem considerar montantes cessão de direitos;

MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS

EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuadamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra Brasil e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

SHOPPING CENTERS – FII

FII (Fundo de Investimento Imobiliário) têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999.

Recentemente, esses fundos se tornara mais importantes, as taxas de juros e os retornos sobre investimentos tradicionais são menores.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de março de 2018.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R$)
1	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	314.685.528,44
2	IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	186.394.950,92
3	CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.244.111.389,98
4	FII ANCAR IC	1.371.121.066,03
5	FII ELDORADO	796.565.936,40
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	784.925.853,70
7	FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO	1.785.952.018,61
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	636.507.234,95
9	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	487.223.985,54
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	424.478.394,65
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII	242.151.510,17
12	CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	214.717.321,55
13	FII PATEO MOINHOS DE VENTO	220.594.591,74
14	FII SHOPPING JARDIM SUL	188.414.960,50
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SHOPPING LIGHT	222.764.247,01
16	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	137.872.809,94
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	124.778.962,98
18	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	107.406.708,27
19	FII SHOPPING WEST PLAZA	82.441.288,51
20	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII	100.163.184,76
21	FII FLORIPA SHOPPING	72.840.548,59
22	LA SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	477.845.392,45
23	LA SHOPPING CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	56.660.839,89
24	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	165.814.349,13
25	SHOPPING IPIRANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	86.752.185,66

FONTE: RELATÓRIO DOS FIIS CVM E BOVESPA; DATA BASE: ABRIL/ 2018

Uma ferramenta de marketing tradicional frequentemente associada a uma oferta inicial de cotas no Fundo de Investimento Imobiliário é incluir um rendimento garantido mínimo para um período específico. Como alguns ativos estão apenas começando a amadurecer, as empresas de securitização assumir o risco para os primeiros anos para que, não haverá perda real para os investidores. Isso oferece a vantagem de uma distribuição mais rápida das ações e o capital é recuperado como se o projeto estivesse operacional.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ANÁLISE DE MERCADO

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma continua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 573 centros de compras, empregando mais de 1 milhão de pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,58 milhões de m².

FONTE: ABRASCE

NÚMEROS DO SETOR

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base abril de 2017):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS

ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	573
A Inaugurar em 2018 (¹)	25
Número Previsto para Dez. 2018	596
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	15,58
Vagas para Carros	897.506
Total de Lojas	102.300
Lojas Âncora	3.020
Megalojas	2.013
Lojas Satélites	74.497
Lazer	1.007
Alimentação	13.087
Lojas de Serviços	7.047
Salas de Cinema	2.760
Empregos Gerados	1.029.367
Faturamento em 2017 (Em R$ bilhões)	167,75
Vendas em Relação ao Varejo Nacional em 2017 (²)	12%
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	463,26

(1) Número Previsto de Inaugurações
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada

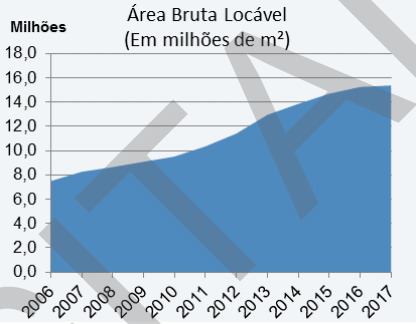
Fonte: ABRASCE

VIA DIGITAL

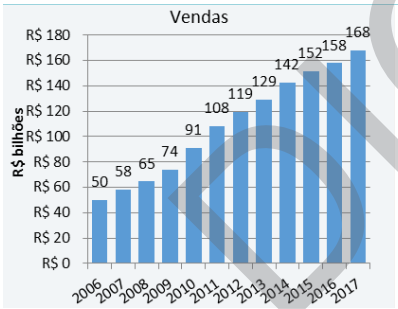
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

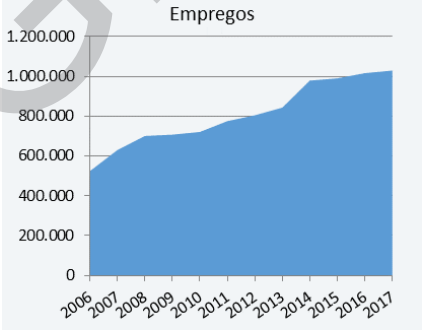
Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2006 e Abril/2018.

NÚMEROS DO SETOR



FONTE: ABRASCE





FONTE: ABRASCE

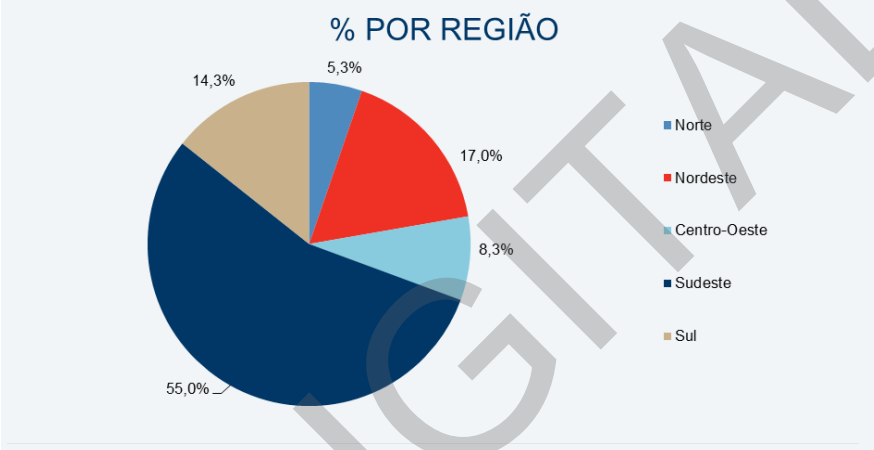
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

REGIÃO SUDESTE

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 55,0% da ABL total do país, como mostra o gráfico a seguir:

DISTRIBUIÇÃO DA ABL POR REGIÃO (%)



FONTE: ABRASCE

A Região Sudeste possui 304 shopping centers representando 8.509.802 m² de ABL.

CONCORRENTES DE MERCADO

O Shopping Cidade Jardim foi inaugurado em maio de 2008 e seus concorrentes mais próximos são:

- Shopping JK Iguatemi - localizado a aproximadamente 2,80 km do Shopping Cidade Jardim, foi inaugurado em junho de 2012. Atualmente o shopping possui 34.957,00 m² de ABL, distribuídos entre aproximadamente 211 lojas. O shopping conta, ainda, com 1.740 vagas de estacionamento e 08 salas de cinema.

  FONTE: SITE SHOPPING JK IGUATEMI, CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

- O Shopping Iguatemi Faria Lima - localizado a aproximadamente 8,70 km do Shopping Cidade Jardim, foi inaugurado em novembro de 1966. Atualmente o shopping possui 47.322,00 m² de ABL, distribuídos entre aproximadamente 314 lojas. O shopping conta, ainda, com 2.603 vagas de estacionamento e 06 salas de cinema.

  FONTE: CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN &WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

NOVO ESTOQUE

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, em 2017 foram inaugurados 10 shopping centers e atualmente, em 2018, foram inaugurados 2 shoppings e existem 25 centros comerciais em construção no Brasil com inauguração prevista até o fim do ano, como pode ser observado nas tabelas a seguir:

SHOPPING CENTERS INAUGURADOS EM 2017/2018

SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Itaquá Garden Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719	25 de Abril de 2017
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16.110	08 de Junho de 2017
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiania	GO	24.000	27 de Junho de 2017
Jardim Pamplona Shopping	São Paulo	SP	10.754	27 de Julho de 2017
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235	01 de Setembro de 2017
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427	19 de Setembro de 2017
DF Plaza	Brasília	DF	12.000	19 de Setembro de 2017
Golden Shopping Calhau	São Luis	MA	25.174	29 de Setembro de 2017
Shopping Metropole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000	21 de Novembro de 2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000	23 de Novembro de 2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da conquista	BA	30.000	26 de abril de 2018
Shopping Cidade dos Lagos	Guarapuava	PR	21.600	26 de abril de 2018
	12		301.019	

FONTE: ABRASCE

SHOPPING CENTERS PREVISTOS EM DE 2018

SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Garanhuns Garden Shopping	Garanhus	PE	23,136	Janeiro de 2018
Guarapuava Garden Shopping	Guarapuava	PR	21,337	Janeiro de 2018
Patteo Olinda Shopping	Olinda	PE	51.581	Abril de 2018
Shopping Center Nações Três Lagoas	Três Lagoas	MS	16.000	Abril de 2018
República Street Mall	Goiânia	GO	5.470	Abril de 2018
Jockey Plaza Shopping	Curitiba	PR	60,000	Abril de 2018
Shopping Dutra	Mesquita	RJ	50.000	Abril de 2018
Praça Alvorada Shopping Center	Alvorada	RS	27.685	Abril de 2018

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Cosmopolitano Shopping	São Paulo	SP	44,108	Abril de 2018
Patos Shopping	Patos	PB	18,600	Abril de 2018
Camará Shopping	Camaragibe	PE	34.000	Maio de 2018
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000	Maio de 2018
Shopping Igarassu	Paulista	PE	8,600	Junho de 2018
Umuarama Shopping	Umuarama	PR	24,400	Julho de 2018
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100	Agosto de 2018
Paricá Shopping	Paragominas	PA	18.000	Agosto de 2018
Shopping Modelo	Castanhal	PA	20,000	Setembro de 2018
Praça Taquaral Shopping Center	Piracicaba	SP	29,735	Setembro de 2018
Passo Fundo Shopping	Passo Fundo	RS	30.000	Outubro de 2018
Aracaju Parque Shopping	Aracaju	SE	25.900	Novembro de 2018
Estação Jardim Shopping	São Paulo	SP	31,000	Dezembro de 2018
Shopping Park Sul	Volta Redonda	RJ	33.000	Dezembro de 2018
I Fashion Outlet Santa Catarina	São José dos Pinhais	SC	30.000	Dezembro de 2018
Shopping Estação Cuiabá	Cuiabá	MT	43.000	Dezembro de 2018
América Shopping	Goiânia	GO	18.000	Dezembro de 2018
TOTAL DE SHOPPINGS	25		720.736	

FONTE: ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA ABRIL / DE 2018)

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RISCOS

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta de shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.; e
- Negociação dos contratos de locação.

Com relação aos fatores acima, não observamos riscos diretos, porém o mesmo é dependente do mercado econômico nacional, pois o objeto de venda dos lojistas da operação do Shopping Center integra um mercado especifico.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise utilizado na a avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

PREMISSAS BÁSICAS

Na avaliação do Shopping Center, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantêm relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do Shopping para sua validação. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel são verídicos;
- **Na análise do empreendimento consideramos a taxa de inflação 4,50% para 2018, 4,25% para 2019 e 4,00% para 2020, conforme Meta do Banco Central do Brasil. Para os anos futuros a 2020 reproduzimos por analogia, o mesmo percentual;**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS, do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Abril de 2018; e**
- **O resultado apresentado no laudo reflete 100% do valor de mercado do Shopping Cidade Jardim.**

VIA DIGITAL

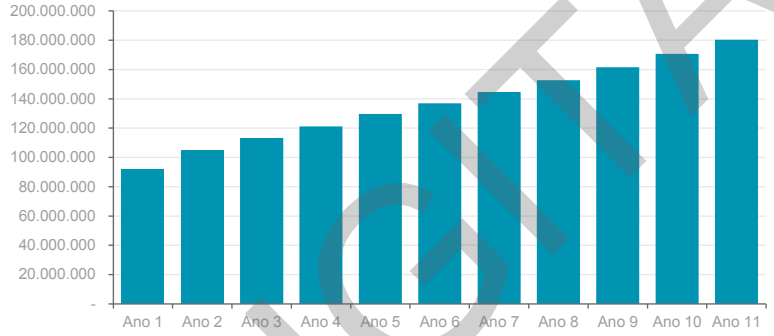
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CENÁRIO ADOTADO

PERÍODO DE ANÁLISE

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa descontado, começando em Abril de 2018, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS

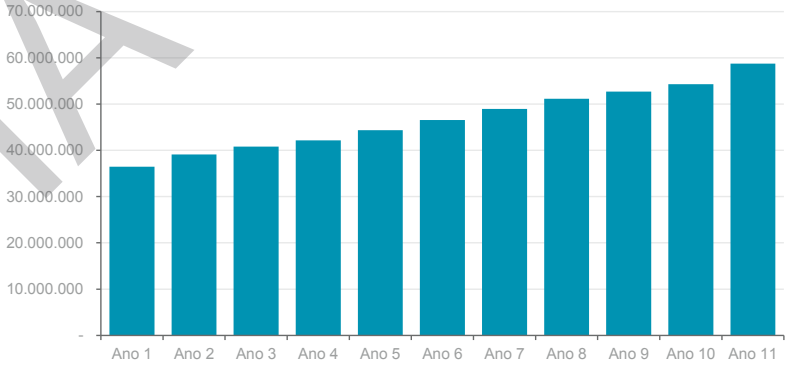


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

A receita de aluguel mínimo projetada é de R$ 36.483.523 no 1º ano do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,00% ao ano, do 2º ao 3º ano e 2,00% ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

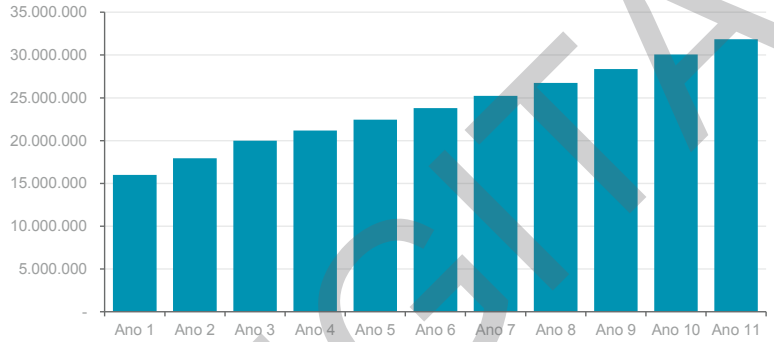
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ALUGUEL COMPLEMENTAR

Para a receita de aluguel complementar projetamos R$ 16.000.000,00 no 1º ano, R$ 17.000.000,00 no 2º ano e R$ 18.000.000,00 ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,00% ao ano, do 2º ao 3º ano e 2,00% ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

ALUGUEL COMPLEMENTAR

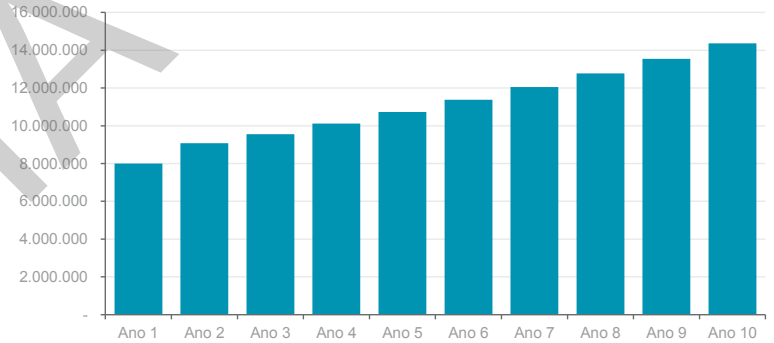


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING

Projetamos as receitas provenientes da área de "mall & merchandising" em R$ 8.000.000,00 no 1º ano e R$ R$ 8.600.000,00 ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,00% ao ano, do 2º ao 3º ano e 2,00% ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

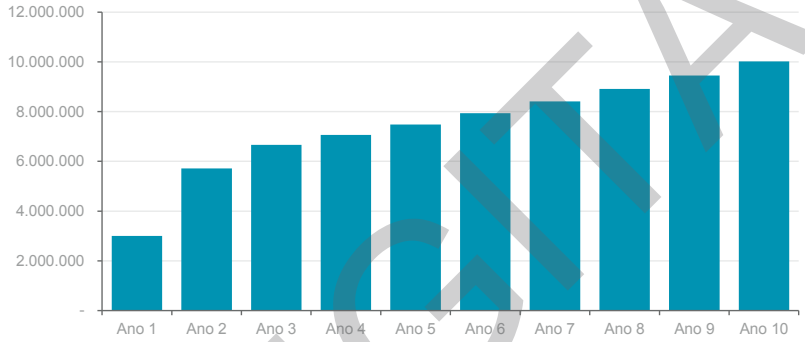
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO

Estimamos o recebimento de CDU – Cessão de Direito de Uso dos contratos de locação em R$ 3.000.000,00 no 1º ano, R$ 5.418.791,00 no 2º ano e R$ 6.000.000,00 ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,00% ao ano, do 2º ao 3º ano e 2,00% ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO

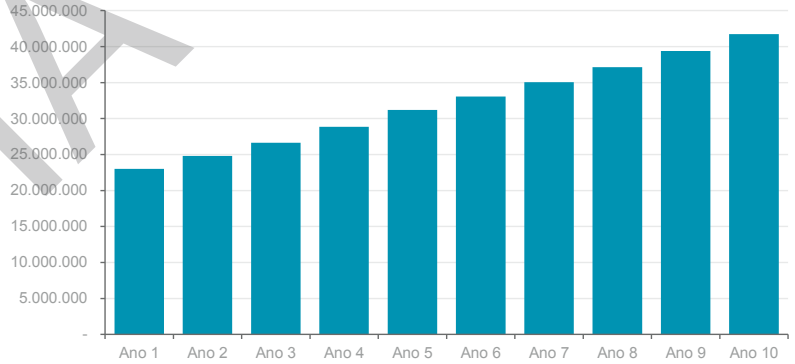


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RESULTADO DE ESTACIONAMENTO

O resultado de estacionamento corresponde a R$ 23.000.000,00 no 1º ano, R$ 23.500.000,00 no 2º ano, R$ 24.000.000,00 no 3º ano, R$24.500.000,00 no 4º ano e R$ 25.000.000,00 ao ano, do 5º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,00% ao ano, do 2º ao 3º ano e 2,00% ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RESULTADO DE ESTACIONAMENTO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

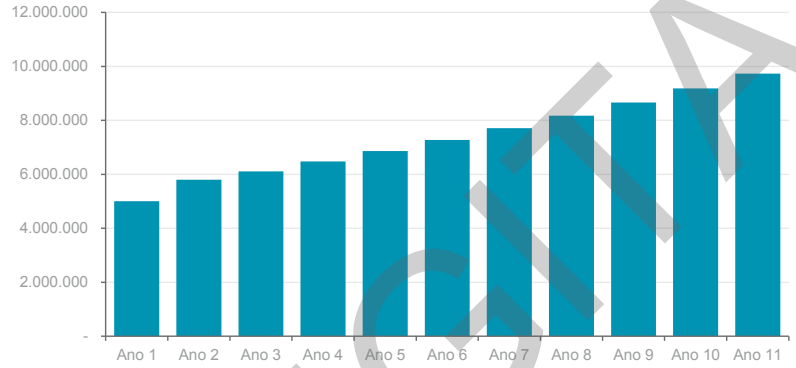
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RECEITA DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (10%)

A receita de taxa de administração (10%) foi estimada em R$ 5.000.000,00 no 1º ano e R$ 5.500.000,00 ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,00% ao ano, do 2º ao 3º ano e 2,00% ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (10%)

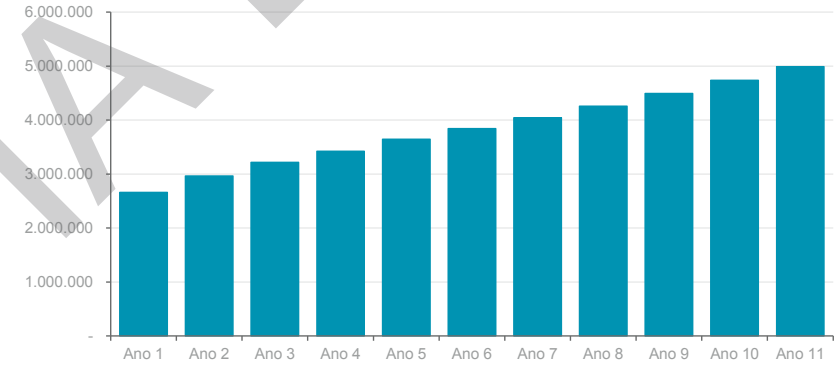


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (5%)

A receita de taxa de administração (5,00%) foi admitida em 5,00% ao ano, sobre a base de receita de aluguel mínimo e seus respectivos crescimentos reais de aluguel. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,00% ao ano, do 2º ao 3º ano e 2,00% ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (5%)



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

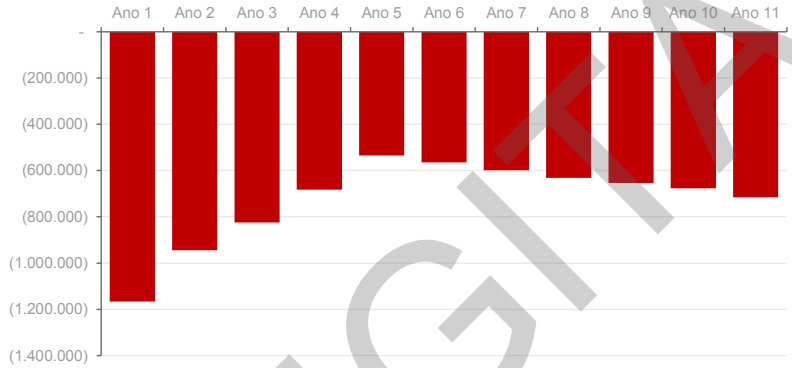
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VACÂNCIA FINANCEIRA

Admitimos o nível de vacância financeira ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à 4,00% no 1º ano, 3,00% no 2º ano, 2,50% no 3º ano, 2,00% no 4º ano e 1,50% ao ano, do 5º ano em diante do período do fluxo de caixa projetado.

VACÂNCIA FINANCEIRA

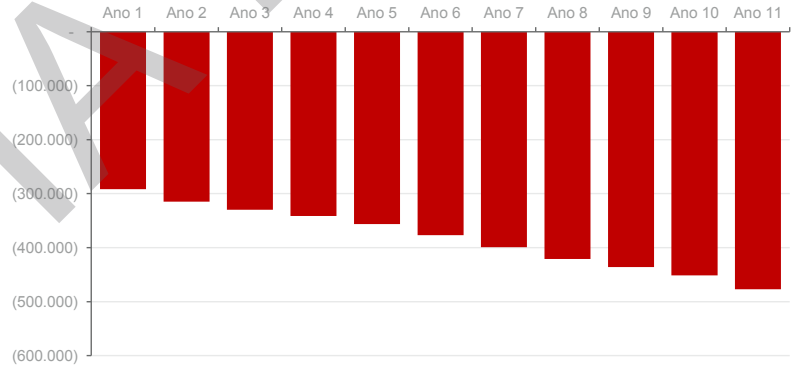


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à 1,00% ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado.

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

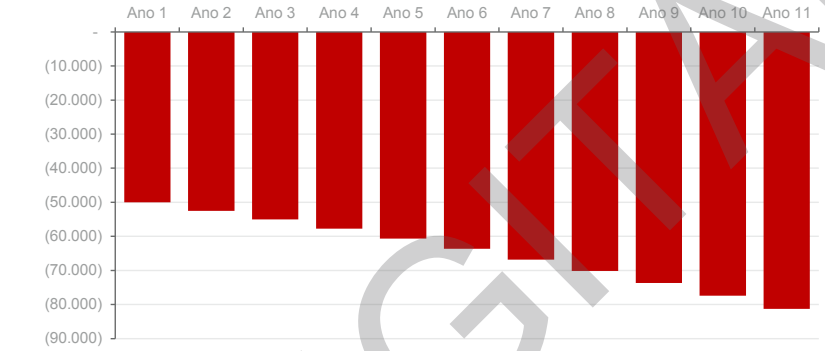
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

As despesas administrativas foram projetadas em (R$ 50.000,00) ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,00% ao ano, do 2º ao 3º ano e 2,00% ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

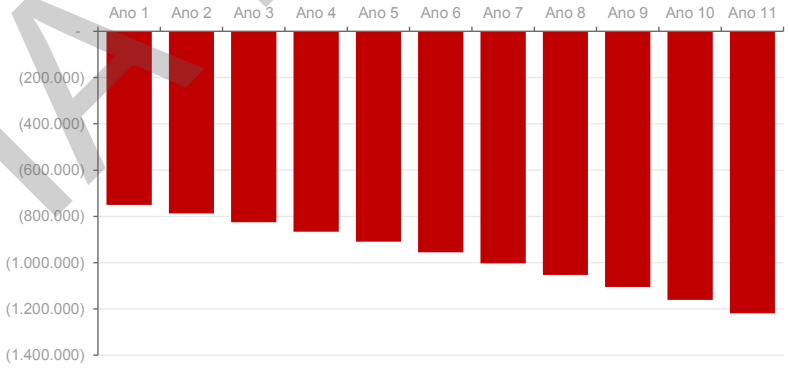


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DESPESAS COMERCIAIS

As despesas comerciais foram estimadas em (R$ 750.000,00) ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa despesa compreendem em 0,50% do 2º ao 5º ano e 1,00% do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 0,50% ao ano, do 2º ao 3º ano e 1,00% ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DESPESAS COMERCIAIS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

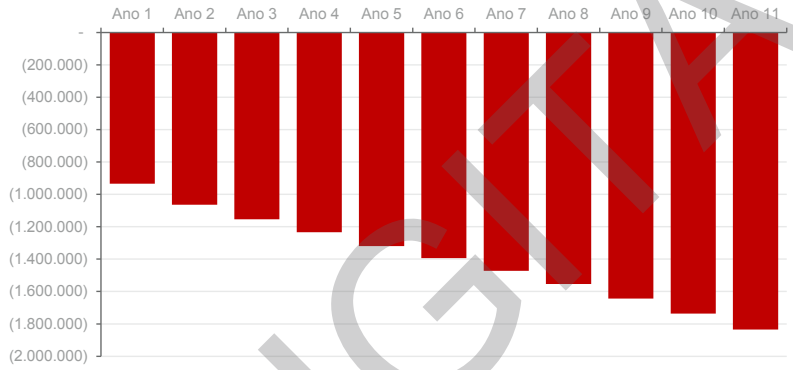
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o "market share" do Shopping Center, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos em um valor percentual, sobre a receita bruta efetiva, de 1,00% ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado.

FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

PIS/COFNIS

Na análise do empreendimento, conforme solicitado pelo cliente, não foi considerado a taxa de PIS/COFINS.

INFLAÇÃO

Para a projeção, foram utilizadas as projeções da meta de inflação: 4,50% em 2019, 4,25% em 2020 e 4,00% em 2021 conforme Meta do Banco Central do Brasil, para anos posteriores a 2021 nos reproduzimos, por analogia, a mesma taxa.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

"O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa" (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto nominal em 12,33% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 7,75% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS DE DESCONTO UTILIZADAS (%)		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	4,56%	4,56%
Spread Risco Empreendimento	3,27%	3,19%
Inflação	4,50%	0,00%

FONTE: (*) RENTABILIDADE DO TESOURO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150824) – POSIÇÃO EM 29/03/2018

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de shoppings centers. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

EXPANSÃO

Consideramos no presente estudo a projeção do desempenho do shopping no seu estado atual, sem a influência de futuras expansões.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE					
TAXA DE DESCONTO (%)					
CAPITALIZAÇÃO (%)	11,33%	11,83%	12,33%	12,83%	13,33%
6,75%	R$ 1.655.348.734	R$ 1.600.477.918	R$ 1.547.994.875	R$ 1.497.781.326	R$ 1.449.725.437
7,25%	R$ 1.593.956.146	R$ 1.541.775.664	R$ 1.491.853.836	R$ 1.444.079.117	R$ 1.398.346.024
7,75%	R$ 1.540.485.182	R$ 1.490.647.893	R$ 1.442.956.802	R$ 1.397.306.225	R$ 1.353.596.211
8,25%	R$ 1.493.495.548	R$ 1.445.717.429	R$ 1.399.986.682	R$ 1.356.202.775	R$ 1.314.270.619
8,75%	R$ 1.451.876.157	R$ 1.405.921.874	R$ 1.361.927.432	R$ 1.319.796.862	R$ 1.279.439.380

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O valor de mercado para compra / venda do Shopping Cidade Jardim conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 1,28 bilhões e R$ 1,65 bilhões.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Considerando-se as características físicas do imóvel, conforme informações fornecidas, as tendências e práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, os riscos e premissas apresentados, concluímos o valor de mercado para compra/venda do imóvel do **Shopping Cidade Jardim** situado na **Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000 – São Paulo / SP**, em:

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA:
R$ 1.442.957.000,00
(UM BILHÃO E QUATROCENTOS E QUARENTA E DOIS MILHÕES E NOVECENTOS E CINQUENTA E SETE MIL REAIS).

- Na análise do empreendimento consideramos a taxa de inflação 4,50% para 2018, 4,25% para 2019 e 4,00% para 2020, conforme Meta do Banco Central do Brasil. Para os anos futuros a 2020 reproduzimos por analogia, o mesmo percentual;
- Este relatório foi elaborado para XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Data do relatório – 20 de Abril de 2018;
- Data do valor do ativo – 31 de março de 2018 (data base do fluxo de caixa);
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda não possui ações da XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA n° 5061069994
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU n° 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

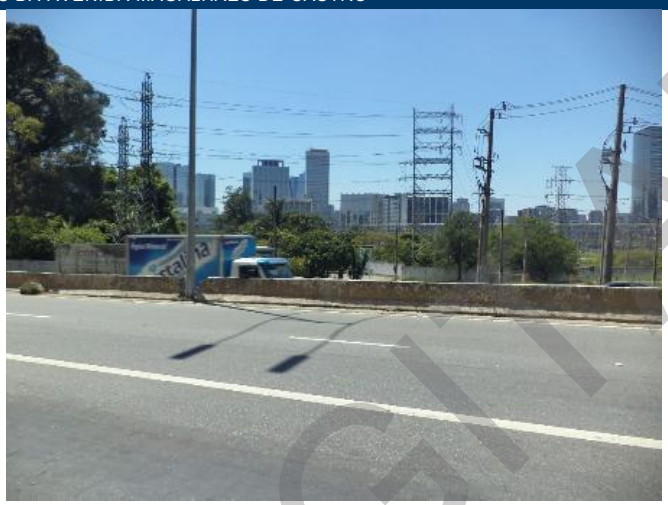
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

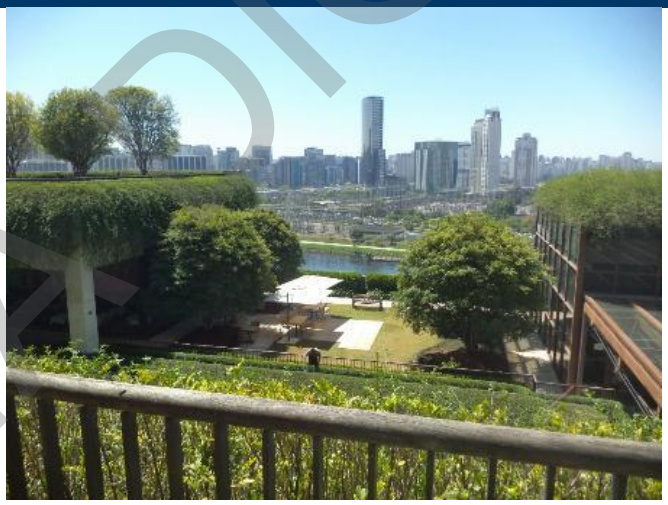
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DA AVENIDA MAGALHÃES DE CASTRO



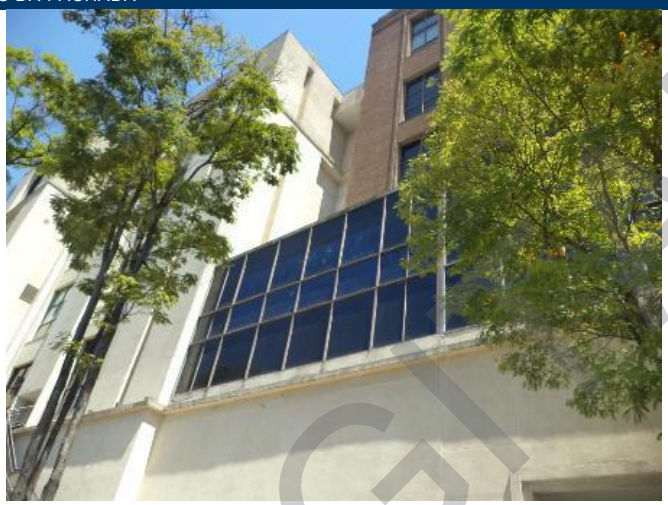
ASPECTOS DA VISTA



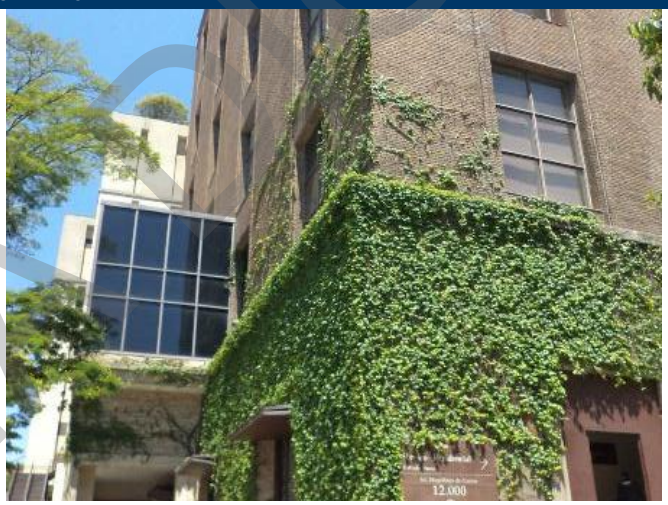
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DA FACHADA



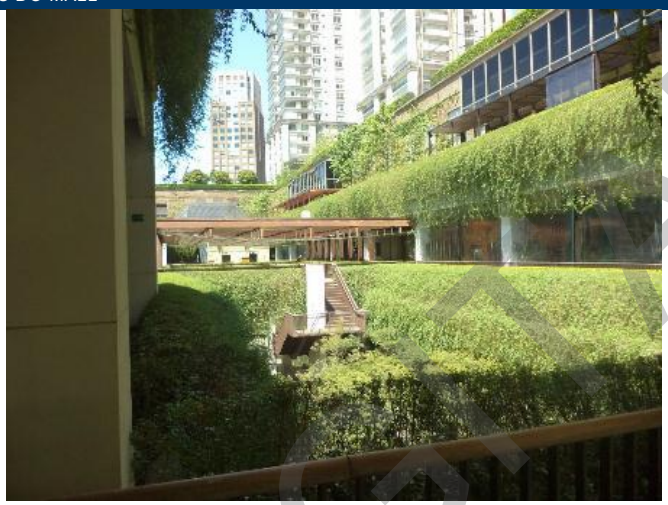
ASPECTOS DA FACHADA



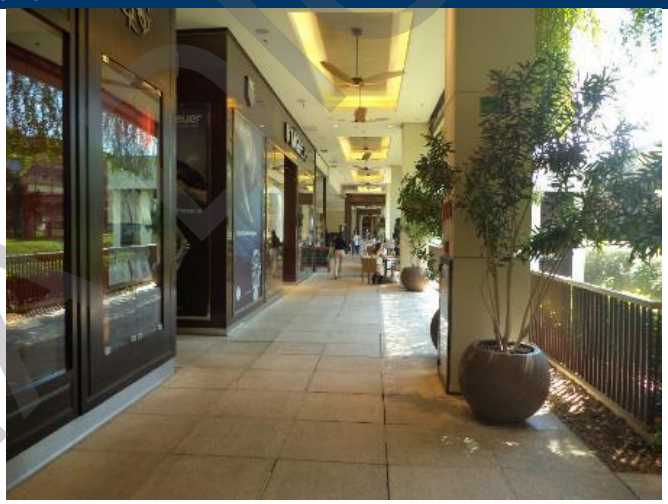
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO MALL



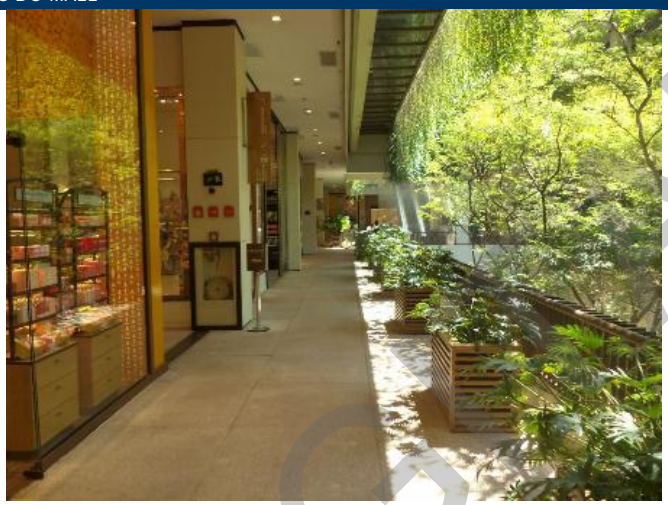
ASPECTOS DO MALL



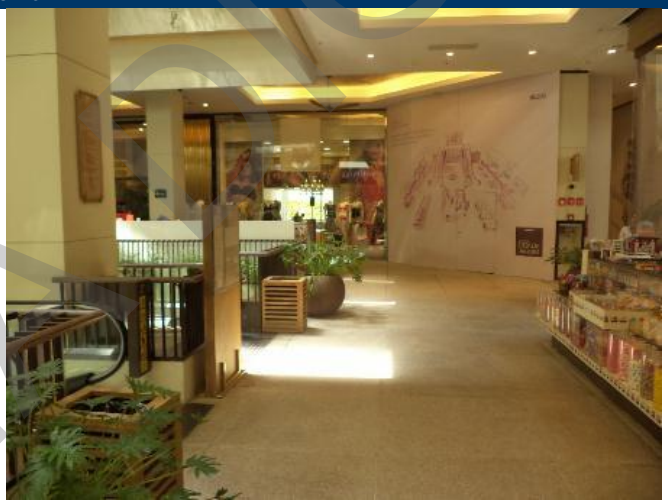
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO MALL



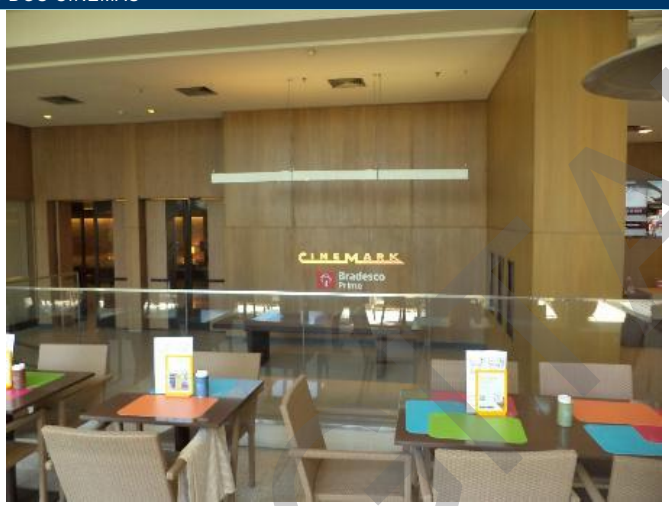
ASPECTOS DO MALL



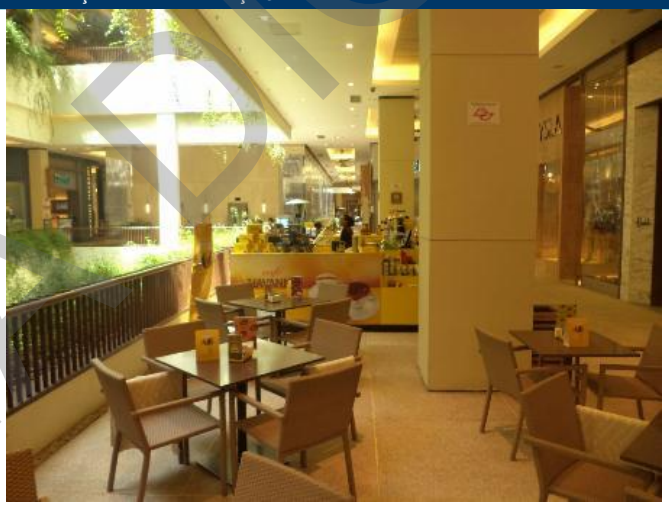
VIA ORIGINAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DOS CINEMAS



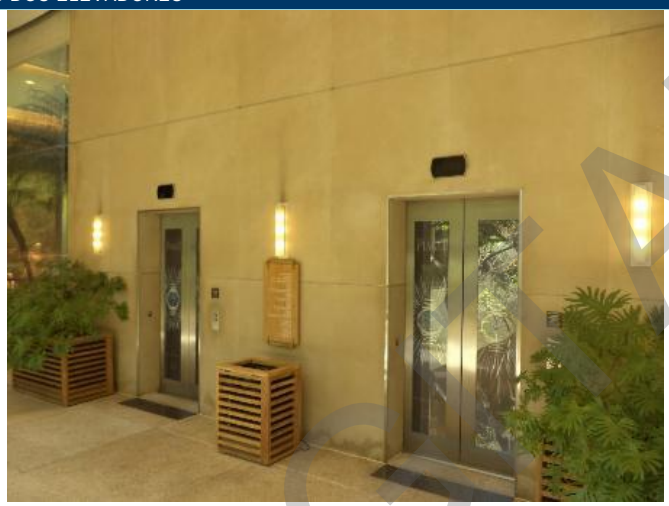
ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



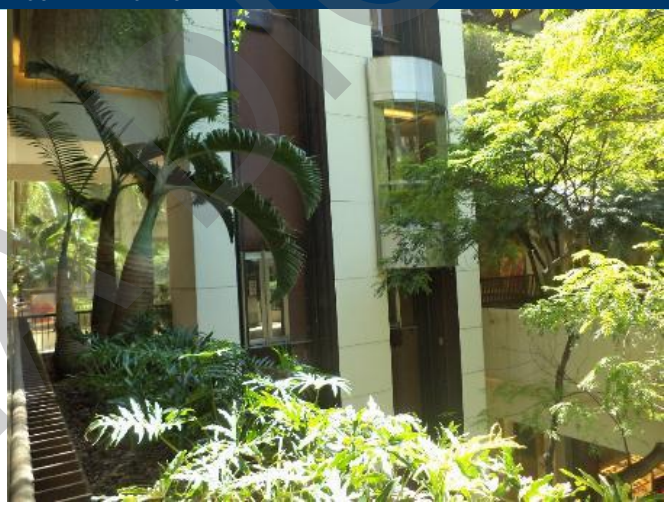
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DOS ELEVADORES



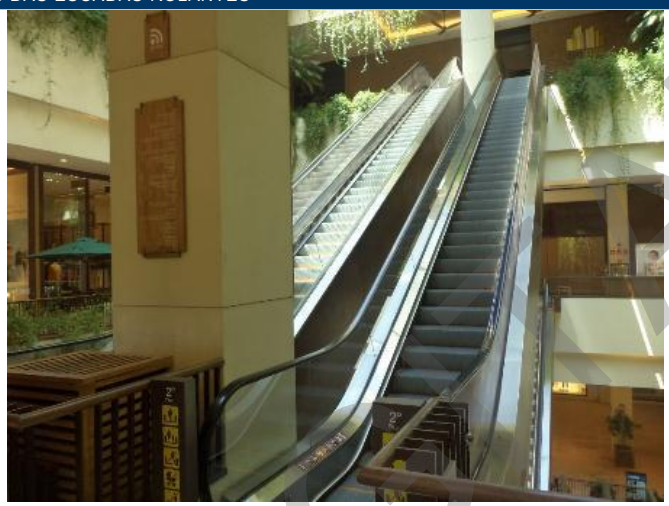
ASPECTOS DOS ELEVADORES



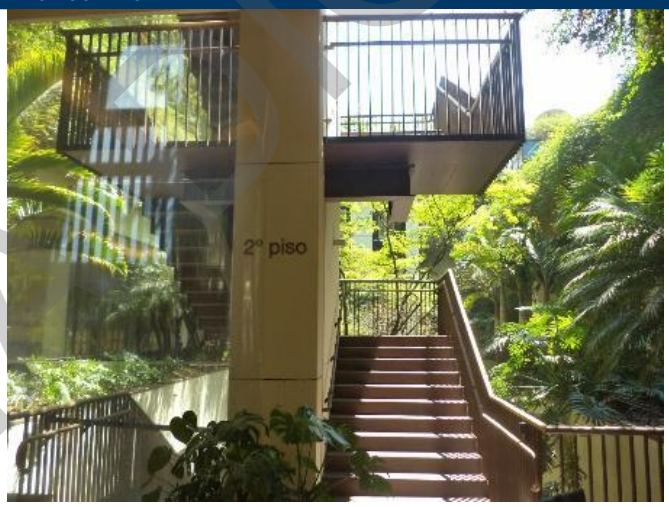
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DAS ESCADAS ROLANTES



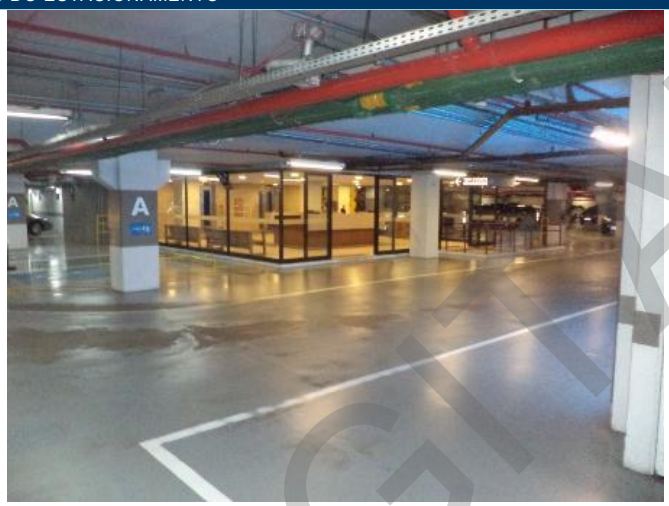
ASPECTOS DAS ESCADAS



VIA JUDICIAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO

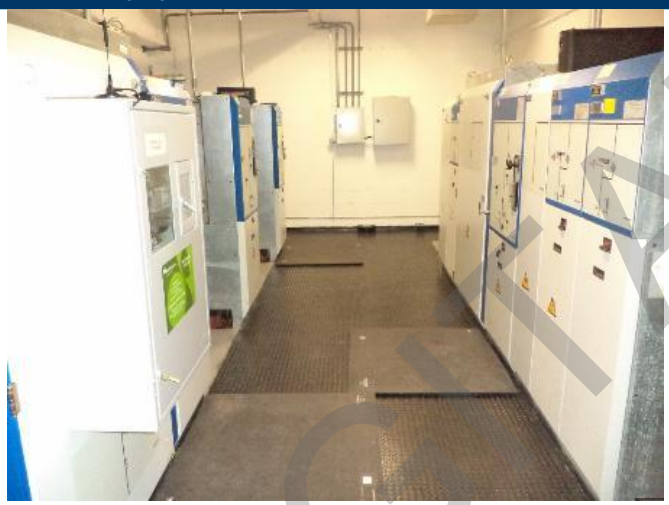


ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

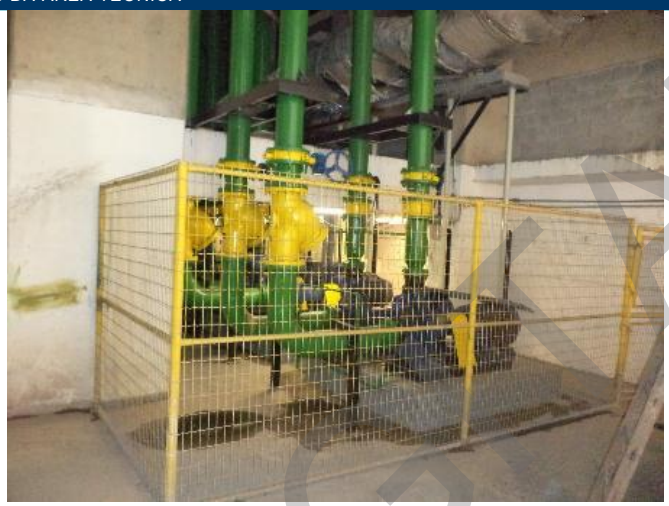
ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA

VIA DIGITAL

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. ANEXO VI

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO PONTA NEGRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CUSHMAN & WAKEFIELD

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

USO: O laudo de avaliação destinar-se-á ao uso específico para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

FINALIDADE: Tomada de decisão interna e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

PROPRIEDADE: Shopping Ponta Negra, Avenida Coronel Teixeira, 5.705 – Ponta Negra - Manaus/AM

DATA: 20 de Abril de 2018.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO D

Cushman & Wakefield Brasil
Praça Prof. José Lannes, 40 – 3° andar
São Paulo, SP 04571-100
T +55 (11) 5501 5464
F +55 (11) 5501 5144
www.cushwake.com.br

São Paulo, 20 de Abril de 2018.

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Att: Sr. Pedro Carraz

XP Gestão de Recursos
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 | 11° andar
São Paulo/SP - CEP: 04538-132
pedro.carraz@xpgestao.com.br

Relatório de Avaliação Shopping Ponta Negra Situado na Avenida Coronel Teixeira, 5.705, Bairro de Ponta Negra, Município de Manaus, Estado do Amazonas.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Este relatório foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA n° 5061069994
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU n° 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ÍNDICE

OBJETIVO 10

METODOLOGIA 11

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS 11
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 11
MÉTODO INVOLUTIVO 11
MÉTODO EVOLUTIVO 11
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA 11
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM 11
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO 11
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO 12
CRITÉRIO ADOTADO 12
DEFINIÇÕES TÉCNICAS 12
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA 13

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 14

PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 16

LOCALIZAÇÃO 19
SITUAÇÃO 19
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 20
MELHORAMENTOS PÚBLICOS 20
TRANSPORTES 20

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 21
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 22
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) 24

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS 26

PLANEJAMENTO URBANO 27
ZONEAMENTO 27
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO 27
RESTRIÇÕES QUANTO AO ZU – ZONA DE URBANIZAÇÃO - ZONA OESTE 28
ÍNDICES 28

MERCADO ECONÔMICO 29
CENÁRIO ECONÔMICO 29
O MERCADO DE SHOPPING CENTER 32
PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE SHOPPING 32
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS 33
EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR 33
SHOPPING CENTERS – FII 33
ANÁLISE DE MERCADO 35
NÚMEROS DO SETOR 35
REGIÃO NORTE 37
CONCORRENTES DE MERCADO 37
NOVO ESTOQUE 38

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RISCOS 40
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 41
METODOLOGIA 41
MODELO DE ANÁLISE 41
PREMISSAS BÁSICAS 41
CENÁRIO ADOTADO 43
PERÍODO DE ANÁLISE 43
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO 43
DESCONTOS 44
ALUGUEL COMPLEMENTAR 45
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING 45
CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO 46
RECEITA DE ESTACIONAMENTO 46
OUTRAS RECEITAS 47
RECEITA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 48
VACÂNCIA FINANCEIRA 48
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL 49
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 50
COMISSÕES SOBRE LOCAÇÃO 50
DESPESAS DE ESTACIONAMENTO 51
CUSTOS CONDOMINIAIS 52
OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS 52
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS 53
PIS/COFNIS 53
INFLAÇÃO 53
TAXA DE DESCONTO 53
ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO 54
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 55
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

SUMÁRIO EXECUTIVO

	DATA DO RELATÓRIO:	20 de Abril de 2018.
	DATA DO VALOR DO ATIVO:	31 de Março de 2018 (data-base do fluxo de caixa).
	DATA DA VISTORIA:	19 de janeiro de 2018.
	TIPO DE PROPRIEDADE:	Shopping Center Regional.
1	OBJETIVO:	Determinar o “valor justo” para Compra / Venda do imóvel em referência.
2	METODOLOGIA:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.
3	ENDEREÇO:	Avenida Coronel Teixeira, 5.705, Ponta Negra, Manaus – AM.
	Acessibilidade:	Avenida Coronel Teixeira.
	Vizinhança:	Mista (comercial e residencial).
	Transporte:	Rodoviário (público e privado).
	Melhoramentos Públicos:	Redes de energia elétrica, água encanada, gás, esgoto, telefonia, fibra óptica, iluminação pública, pavimentação e captação de águas pluviais, além de serviços de coleta de lixo sólido e entrega postal.

4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:

• Terreno:	• Topografia:	Plana.
	• Formato:	Irregular.
	• Área do Terreno:	Não fornecido pelo cliente.
• Construções:	• Descrição:	Shopping Center Regional.
	• Idade:	4 anos.
	• Vida Remanescente:	56 anos.
	• Área Construída:	91.292,55 m² (Fornecido pelo cliente).
	• Área Bruta Locável:	36.615,02 m² (conforme rent roll fornecido pelo cliente).
	• Estacionamento:	1.895 vagas (informado pelo cliente).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

5 CENÁRIO ARBITRADO

• Período de Análise:	10 anos.	
• Crescimento Real de Aluguéis:	1,50%. Ao ano.	No 2º ano do fluxo de caixa projetado
	1,00%. Ao ano.	Do 3º ano do fluxo de caixa projetado em diante.
• Receita de Aluguel:	R$ 17.750.823,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
• Descontos de Aluguel:	(R$ 1.500.000,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	(R$ 750.000,00).	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	(R$ 375.000,00).	No 3º ano do fluxo de caixa projetado.
	(R$ 187.500,00).	No 4º ano do fluxo de caixa projetado.
	(R$ 100.000,00).	No 5º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 0,00.	Ao ano. Do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Aluguel Complementar:	R$ 4.000.000,00.	Ao ano.
• Receita de Mall & Merchandising:	R$ 1.150.000,00.	Ao ano.
• CDU – Cessão de Direito de Uso:	R$ 109.062,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 450.000,00.	Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado
• Receita de Estacionamento:	R$ 8.025.000,00.	Ao ano.
• Outras Receitas:	R$ 350.000,00.	Ao ano.
• Receita de Taxa de Administração:	R$ 4.200.000,00.	Ao ano.
• Vacância Financeira:	15,00%. No 1º ano.	Sobre a receita de aluguel (excluindo-se as lojas âncoras e megalojas).
	10,00%. No 2º ano.	
	9,00%. No 3º ano.	
	8,00%. No 4º ano.	
	7,00%. No 5º ano.	
	6,00%. No 6º ano.	
	5,00%. Do 7º ano em diante.	
• Inadimplência Irrecuperável:	2,50%. No 1º ano.	Sobre a receita de aluguel (excluindo-se as lojas âncoras e megalojas).
	3,00%. Do 2º ano em diante.	

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

• Taxa de Administração:	(R$ 1.052.446,00). (R$ 1.500.000,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado. Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Comissão Sobre Locação:	(R$ 132.315,00). (R$ 100.000,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado. Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Despesas de Estacionamento:	(R$ 1.391.166,00). (R$ 1.200.000,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado. Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Custos Condominiais:	(R$ 1.358.492,00). (R$ 1.050.000,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado. Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Outras Despesas Não Reembolsáveis:	(R$ 740.000,00).	Ao ano.
• FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%. Ao ano.	Sobre a receita bruta efetiva.
• Taxa de Desconto (Real):	10,00%.	Ao ano.
• Taxa de Capitalização:	9,00%.	Ao ano.
• Comissão de Venda do Ativo:	3,50%.	Sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado.

6 VALOR DE MERCADO DO SHOPPING CENTER (EM 31 DE MARÇO DE 2018):

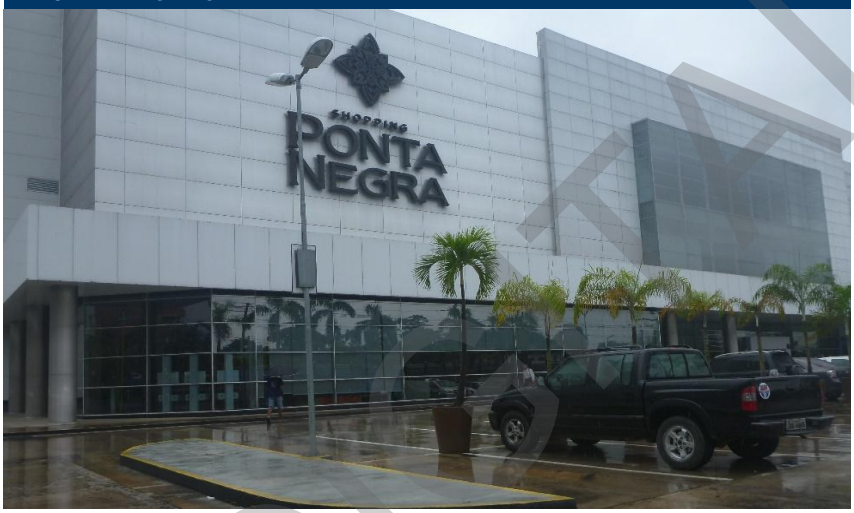
R$ 385.642.000,00 (TREZENTOS E OITENTA E CINCO MILHÕES E SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL REAIS).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

OBJETIVO

FACHADA DO IMÓVEL



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

O destinatário do laudo de avaliação é o contratante, XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Este laudo completo de avaliação imobiliária destinar-se-á ao uso específico para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários e divulgação à XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Obs.: Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se única e exclusivamente aos usos aqui descritos.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001, NBR. 14.653-2/2011 e NBR. 14.653-4/2002, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

Shoppings Centers são empreendimentos de base imobiliária, economicamente projetados para ter capacidade de geração de receita sustentável, relativamente estável durante sua vida útil. Cada Shopping Center é concebido levando em conta alguns fatores:

- Áreas primária e secundária (localização da demanda caracterizada);
- Localização;
- Características de Projeto (mall, power center, regional, temático etc.);
- Tamanho (ABL);
- Lojas âncoras (tipo);
- Mix de lojas; e
- Layout etc.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor justo” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

Na presente avaliação o valor de mercado foi equiparado ao valor econômico do empreendimento, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros e do valor residual, descontados com base nas taxas de desconto compatível com a fase futura do empreendimento. Este procedimento técnico é recomendável em função de que o mercado de comercialização de participações em empreendimentos desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Sendo assim, cada shopping center possui uma configuração de variáveis que é inerente a ele e única. No presente caso, optamos pelo **"Método da Capitalização da Renda"** através do **"Fluxo de Caixa Descontado"** para determinação do valor justo para a venda.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "**Grau II**" quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE

ITEM	ATIVIDADE	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
(*) Somente para empreendimento em operação		SOMATÓRIA	20

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

TABELA 5 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
(PARA IDENTIFICAR O VALOR)				
GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12	
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos	
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:				II
(PARA INDICADORES DE VIABILIDADE)				
GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10	
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos	
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA INDICADORES DE VIABILIDADE O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:				II

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

“Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- Este relatório foi elaborado para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento e não foram verificadas “in loco”, nós a consideramos verídicas quanto suas características e quantidades;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do Shopping para sua validação. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos;
- **Conforme solicitado pelo cliente, para a receita de taxa de administração, foi solicitado admitir o patamar de R$ 4.200.000,00 ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado;**
- **Consideramos que o cliente realizou estudo completo mercadológico que fundamente os unitários de locação solicitados para serem considerados nas expansões em suas respectivas inaugurações;**
- **Conforme informação fornecida pelo cliente, "a linha de Encargos Operacionais já considera a penalização do fluxo de alugueis pela vacância".**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 01 de Abril de 2018;**
- **O resultado acima apresentado reflete 100% do valor de mercado do Shopping Ponta Negra;**
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item “Descrição da Propriedade”; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

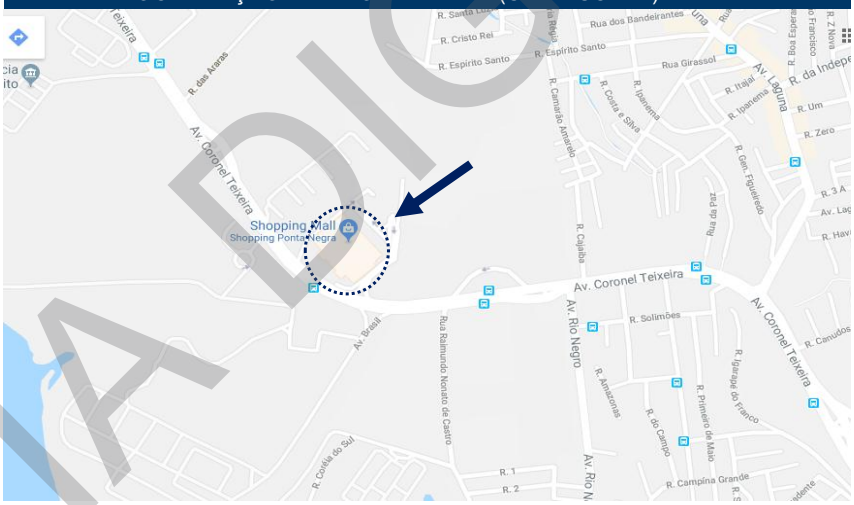
LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO

O Shopping Ponta Negra está situado na Avenida Coronel Teixeira, 5.705, Município de Manaus e Estado do Amazonas. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 1,00 km do 7º Batalhão da Polícia Militar;
- 1,70 km do Hospital Nova Esperança;
- 1,90 km do Governo do Estado do Amazonas;
- 4,40 km da Prefeitura Municipal de Manaus;
- 5,10 km do Cemitério Parque Tarumã;
- 6,00 km da Arena da Amazônia – Vivaldo Lima;
- 7,30 km do Manaus Plaza Shopping;
- 10,50 km do Aeroporto Internacional de Manaus – Eduardo Gomes; e
- 13,20 km da Universidade Federal do Amazonas;

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



FONTE: GOOGLE MAPS, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo médio-baixo.

Podemos destacar que a avenida Coronel Teixeira é caracterizada pela presença de estabelecimentos de comercio e serviços de pequeno e médio porte.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A avenida Coronel Teixeira no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 03 faixas de rolamento em cada sentido, A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O shopping está localizado próximo à Avenida Coronel Teixeira, que faz ligação com a Avenida Brasil e Avenida do Turismo, esta última leva ao Aeroporto Internacional de Manaus.

O Aeroporto Internacional de Manaus, localizado no Município de Manaus localiza-se a aproximadamente 10,5 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 11 minutos com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Trata-se de um Shopping Center Regional, localizado no Município de Manaus e inaugurado em Agosto de 2013. O shopping atualmente possui 36.615,02 m² de Área Bruta Locável e 1.895 vagas de estacionamento.

O “mix” do shopping inclui lojas âncoras, a exemplo da Renner, Riachuelo e Zara entre outras.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE

FONTE: GOOGLE EARTH, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O Shopping em estudo possui as seguintes características básicas:

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES	
ITENS	CARACTERÍSTICAS
Uso:	Comercial.
Composição:	G2: Estacionamento Coberto. G1: Estacionamento Coberto. L1: Mall e estacionamento. L2: Mall. L3: Praça de alimentação e Cinema.
Estrutura:	Concreto armado, estrutura metálica, pré-moldado (placas cimentícias) e revestimento termo isolantes (placas danicas).
Fachada:	Bloco estrutural com fixação de revestimento termo isolantes (placas termowall).
Fechamento Lateral:	Bloco estrutural com fixação de revestimento termo isolantes (placas termowall).
Esquadrias:	Esquadria (Tipo Viga I)
Vidros:	Incolor, laminados e temperados.
Ar Condicionado:	04 torres de resfriamento, com capacidade de 610 TR's cada. 03 Bombas de água primária. 04 bombas de água secundária. 05 bombas de água condensada. 04 Chillers de 600 TR's. 24 condicionadores tipo Fan Coil.
Sistema de Proteção Contra Incêndio:	Iluminação de emergência, sprinklers, alarme sonoro, hidrantes, extintores, gerador de emergência, detectores de fumaça, sistema de CO2 nas lojas de alimentação e bomba diesel de emergência.
Circulação Vertical:	18 escadas rolantes de marca Thyssenkrupp, com velocidade de 0,5m/s. 04 elevadores sociais da marca Thyssenkrupp, com capacidade para 13 pessoas – 975 kg. 04 elevadores de carga da marca Thyssenkrupp, com capacidade para 20 pessoas – 1.500 kg. 02 elevadores de passarela de acesso ao shopping de marca Thyssenkrupp, com capacidade para 3 pessoas – 225 kg.
Instalações Elétricas:	03 transformadores a seco com capacidade de 1000 kVA. 01 transformador a seco com capacidade de 1.500 kVA. 01 transformador a óleo de força de 69 kVa para 13.8 kVa. 01 transformador a seco de 150 kVA.
Iluminação Natural:	Artificial e natural (claraboia).
Estacionamento:	1.895 vagas de estacionamento.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

Estado de Conservação:	Novo (a).
Idade Aparente:	4 anos.
Vida Remanescente:	56 anos.

Quanto aos acabamentos internos dos principais ambientes, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS				
AMBIENTE	PISO	PAREDE	FORRO	PÉ DIREITO
Administração:	Piso vinílico.	Massa e pintura.	Gesso	2,20 m.
Área de Mall:	Marcopiso e porcelanato	Massa e pintura.	Gesso	4,05 m.
Sanitários:	Porcelanato.	Porcelanato e pastilhas.	Gesso.	2,50 m.

Obs.: É importante salientar que não faz parte de nossos serviços, verificar condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, e nos responsabilizar por estes aspectos e suas possíveis implicações.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)

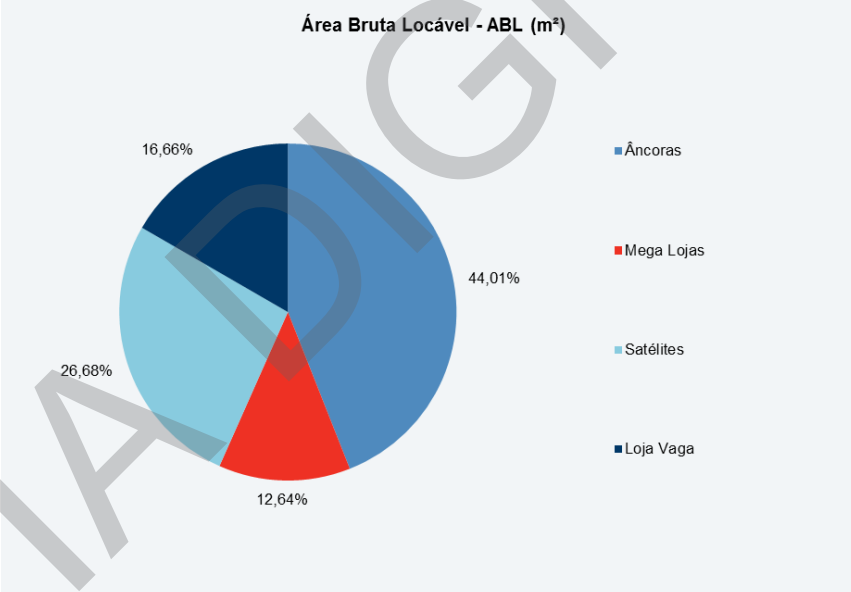
A ABL Shopping Ponta Negra está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

QUADRO DE ÁREAS

SEGMENTO	QUANTIDADE	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (m²)
Âncoras	7	16.114,84
Megalojas	6	4.629,85
Satélites	106	9.769,69
Loja Vaga	63	6.100,64
TOTAL	182	36.615,02

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

ÁREA BRUTA LOCÁVEL DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO

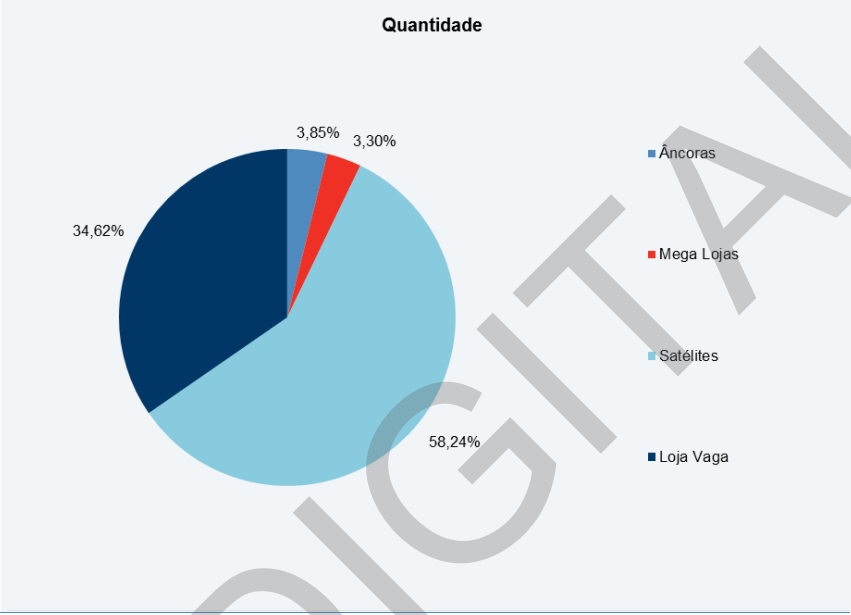


FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

NÚMERO DE LOJAS DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO



FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi nos fornecido os seguintes documentos:

- Quadro de locações contratadas contendo os seguintes dados de cada loja:
  - LUC;
  - Nome Fantasia;
  - Unitário Anualizado de Locação;
  - ABL (área bruta locável);
  - Degraus (steps) de locação com respectivos unitários de locação e data de ocorrência do step;
- Série histórica da situação de vacância e inadimplência em MS Excel;
- Série histórica do demonstrativo anual de resultado econômico e financeiro a distribuir para os empreendedores em MS Excel;

Obs.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

Obs.: Não foi fornecida para a avaliação a Matricula e o IPTU do imóvel.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

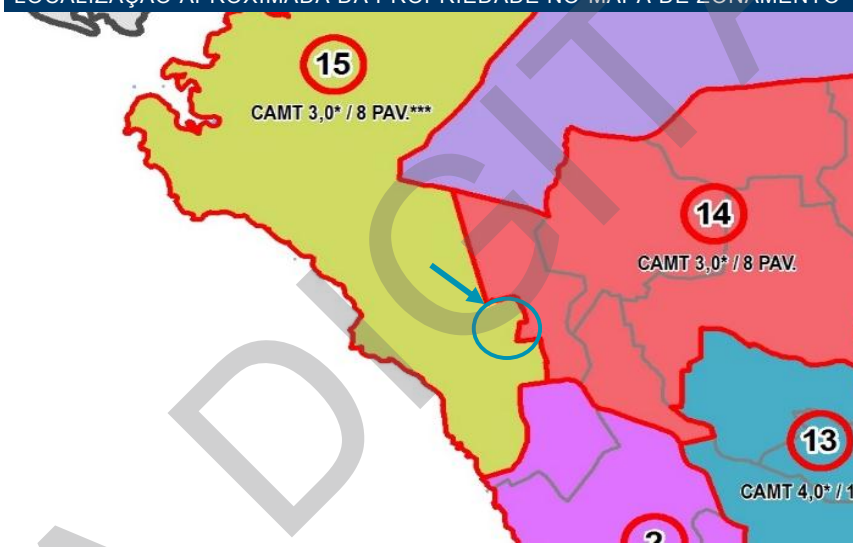
PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Manaus é determinada pela lei complementar nº003 de janeiro de 2014.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZU (Zona de Urbanização – Zona Oeste).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONAMENTO



FONTE: PREFEITURA DE MANAUS

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área Computável e Não Computável: área computável é a área construída, porem existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO AO ZU – ZONA DE URBANIZAÇÃO - ZONA OESTE

ÍNDICES

- Taxa Ocupação: Não disponível.
- Coeficiente de Aproveitamento: 3,00 (máximo).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MERCADO ECONÔMICO

CENÁRIO ECONÔMICO

Após um período turbulento de recessão econômica e incertezas no cenário político, o Brasil começa a apresentar sinais de recuperação, mesmo que vagarosa. O Produto Interno Bruto (PIB) avançou 0,2% no segundo trimestre de 2017, frente ao trimestre imediatamente anterior. Foi a primeira alta contra o mesmo período do ano anterior, após 12 trimestres seguidos de queda. Tal retrato mostrou uma forte reação do consumo via comércio e serviços, porém também indica nova queda na indústria (-0,5%) e baixo investimento nesse período (-0,7%).

A atividade econômica não é a única variável que tem mostrado recuperação. No que se refere ao mercado de trabalho no Brasil, a taxa de desemprego indica a existência de 13,5 milhões ou 13% de desempregados no país, um valor 5,4% menor do que o primeiro trimestre (14,1 milhões). Tal redução ficou abaixo do piso do intervalo de expectativas dos analistas do mercado, sendo a primeira desde o quarto trimestre de 2014.

Seguindo a mesma tendência de queda do desemprego, o Comitê de Política Monetária (Copom) continua a cortar a Taxa de Juros Básica da Economia (Selic), tal movimento foi possível graças ao arrefecimento do IPCA. A partir de então o Copom reduziu a taxa sucessivamente, indo de 13% no início de 2017 para 6,50%, patamar atual.

O IPCA acumulado dos últimos 12 meses (base Out/17) foi de 2,70%. Tal número tem como responsável as despesas com transporte (aumento de 0,79%) e com despesas pessoais (aumento de 0,56%). Por outro lado o preço dos alimentos ajudou a frear a inflação, com queda nos preços de 0,41% em Setembro.

A Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) de Agosto apontou um crescimento de 3,56% do volume de vendas do setor restrito e 7,66% no ampliado, em relação ao mesmo período de 2016. Tal desempenho foi favorecido pela queda da inflação, juros e também o saque de contas inativas do FGTS.

Indo contra o fluxo do comércio, a atividade industrial recuou 0,5% na comparação com o trimestre anterior. Isso ocorreu principalmente pela queda de 2% da construção civil em relação ao trimestre anterior, sendo a sexta queda seguida. Tal setor sente o efeito da diminuição dos gastos públicos, impacto da Operação Lava Jato sobre as construtoras. Apesar dos resultados ainda negativos na comparação ano contra ano, as taxas de variação do indicador parecem estar se estabilizando.

A moeda brasileira se desvalorizou bastante durante 2015 e a baixa cotação perdurou ao longo de boa parte de 2016, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. Atualmente a cotação se encontra em torno de R$3,30 USD/BRL após ter rondado o patamar de R$4,00 USD/BRL no início de 2016.

O risco-país acompanhou trajetória semelhante e encontra-se no momento atual em queda, após o índice EMBI+ ter atingido 569 pontos em fevereiro de 2016. O índice está atualmente abaixo dos 240 pontos, girando em torno de 233.

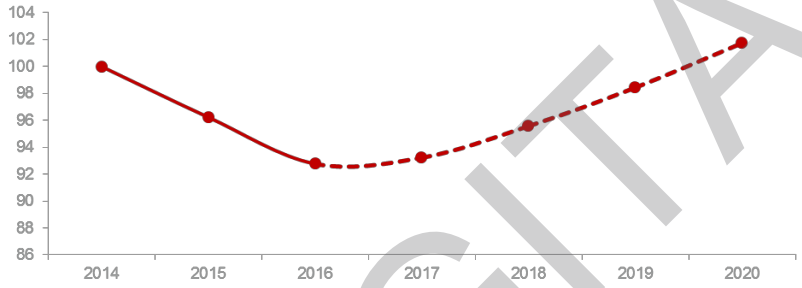
Por fim, para 2018, há previsão para retomada do crescimento, mesmo que de forma lenta e pouco expressiva. Devido ao desemprego ter atingido os dois dígitos, não haverá pressão da demanda por serviços, impactando de forma substancial o índice de preços. Com isso, a previsão de inflação para o final do ano irá ficar abaixo do centro da meta 4,5%, chegando em 2,5%.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

Já expectativa no longo prazo é de uma recuperação mais sólida na atividade econômica, o que irá aquecer o ambiente doméstico, principalmente o setor de varejo que tende a um crescimento mais vultoso ou de mesma proporção que o PIB. Contundo, é importante ressaltar que o Brasil deverá passar por quatro anos de crescimento consecutivos para chegar ao mesmo patamar de 2014, conforme mostra o gráfico a seguir:

Num. Índice = 2014, Taxa de crescimento PIB Real
Fonte: IBGE; Cushman & Wakefield



VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIB Real, %	0,50	-3,77	-3,59	0,50	2,46	3,01	3,37
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,76	12,29	11,90	11,21
Empregos em Escritórios,							
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	26.332	133.088	139.370	145.890
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	10.518	46.953	49.271	51.702
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-13.750	2.375	4.909	6.778
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	1,90	5,29	7,49	7,09
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	1,78	3,61	3,00	3,50
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,11	1,68	4,49	3,59
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,43	2,00	3,49	1,83	1,83
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,54	4,12	4,25	4,00
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,92	4,31	5,03	5,15
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-3,51	4,34	5,24	5,24
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	4,39	4,43	4,34	4,54
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,41	4,40	5,49	6,22
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	7,00	7,75	8,50
R$/US$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,34	3,48	3,63	3,77
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	290	252	209	201

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

O MERCADO DE SHOPPING CENTER

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE SHOPPING

As mais recentes transações de venda e/ou equity no Brasil para as quais existem dados disponíveis ao público são:

- 16 de abril de 2018 – A Brookfield Brasil Shopping Centers acertou a venda de 59,5% para de sua participação à Jorge's Imóveis e Administração, o Grupo Rezek, Eacas Participações e para o empresário Michel Michaluá Filho. O Shopping Raposo está localizado na rodovia Raposo Tavares em São Paulo e conta com 27.665 m² ABL.
- 16 de março de 2018 – A XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a compra de 8,0% da fração ideal do Shopping Cidade de São Paulo pelo valor de 62,4 milhões de reais, localizado na Avenida Paulista, uma das regiões mais valorizadas da cidade de São Paulo, e que conta com 16.619,00 m² de ABL.
- 16 de março de 2018 – A XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a compra de 25,0% da participação na sociedade proprietária do Parque Shopping Belém, pelo valor de 57,6 milhões de reais. O shopping está localizado em Belém, a segunda maior cidade da região norte e conta com 28.676,00 m² de ABL.
- 7 de fevereiro de 2018 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. anunciou a compra de 0,31% da participação do Shopping Pátio Higienópolis da Agropart Imobiliária Ltda. por R$ 4,6 milhões, e conta agora com 11,50% de participação total no empreendimento. O Shopping Pátio Higienópolis fica localizado na Avenida Higienópolis, na cidade de São Paulo, tem aproximadamente 34.100,00 m² de ABL e, em, 2017, apresentou uma receita por m² entre os 10 maiores dos shoppings de todo o país (R$ 3.385/m²).
- 12 de janeiro de 2018 – O Grupo Zaffari anunciou a aquisição do Shopping San Pelegrino, localizado em Caxias do Sul/RS, o Shopping foi inaugurado em 2010, possui mais de 17.000,00 m2 de ABL e passa a ser a 10º unidade de shopping center do grupo.
- 28 de dezembro de 2017 – A Aliansce comunicou a venda de 24% da participação no Caxias Shopping, no Rio de Janeiro, para o XP Malls FII. Segundo a empresa, o valor a ser recebido é de R$ 35,5 milhões;
- 28 de dezembro de 2017 - A General Shopping anunciou a venda de 70% do Internacional Shopping Guarulhos, por R$ 937 milhões para a Gazit Brasil. O Internacional Shopping Guarulhos localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, na cidade de Guarulhos e possui 76.877,15 m^2 de ABL;
- 22 de dezembro de 2017 – BR Malls anunciou que vendeu sua participação integral nos shoppings Granja Vianna e Paralela para a HSI, por R$ 369,8 milhões. O shopping Granja Vianna, fica localizado no município de Cotia e possui 30.026,00 m^2 de ABL e o Shopping Paralela, fica localizado no município de Salvador e possui 40.210,00 m^2 de ABL;
- 20 de dezembro de 2017 – BR Malls anunciou a venda de sua participação de 50% no Natal Shopping para a Ancar Ivanhoe por R$ 166,3 milhões. O Natal Shopping Center, fica localizado na Avenida Senador Salgado Filho, em Natal/ RN e possui 27.300,00 m^2 de ABL;
- 19 de dezembro de 2017 – O Grupo Malls Brasil Plural adquiriu a participação de 54,2% da BR Malls no Shopping Maceió, por R$ 170 milhões. O shopping está localizado na Avenida Comendador Gustavo Paiva 2.990, na cidade de Maceió/AL e possui 41.039,00 m^2 de ABL;
- 10 de dezembro de 2017 – A Gazit anunciou que vendeu o Extra Itaim no valor de R$ 350 milhões. O Supermercado Extra está localizado na Rua João Cachoeira, no Bairro do Itaim e possui uma área construída de 57.079,00 m^2;
- 08 de dezembro de 2017 – A BR Malls vendeu uma participação de 2,1% no Minas Shopping em R$ 11,2 milhões. O Minas Shopping fica localizado na Avenida Cristiano Machado, em Belo Horizonte e possui 49.302,64 m^2 de ABL;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- 20 de setembro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a aprovação pelo Conselho Deliberativo do Clube Atlético Mineiro da proposta de aquisição de participação de 50,1% no shopping center Diamond Mall. Localizado no tradicional bairro de Lourdes em Belo Horizonte e possui 21.386,00 m^2 de ABL, o valor a ser pago ao clube foi de R$ 250,0 milhões, parcelados ao longo de três anos e indexados pela variação da taxa CDI. A negociação contempla a extensão do contrato de arrendamento por mais quatro anos, até novembro de 2030;
- 30 de março de 2017 – A WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a venda de sua participação majoritário no Shopping Nações Limeira em Limeira / SP e o prédio do Teatro Santander em São Paulo / SP por R$ 230 milhões;
- 8 de março de 2017 – A BR Malls Participações S.A. comunicou a venda de sua participação total de 33% no Itaú Power Shopping, localizado em Contagem / MG por R$ 107,0 milhões, que representa uma taxa de retorno de 10,4%;
- 03 de fevereiro de 2017 – A Aliansce Shopping Centers AS anuncia que assinou um acordo para comprar um interesse indireto de 4,99% no Boulevard Shopping Belém e 25% no Parque Shopping Belém. Após a aquisição, a Companhia manterá 79,99%% do Boulevard Shopping Belém e 75% no Parque Shopping Belém;
- 09 de Janeiro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários SA anuncia sua participação no exercício do direito de preferência na aquisição da participação acionária de um dos sócios do Park Shopping Barigui, correspondente a 9,33%, no valor de R$ 91,0 milhões. A Multiplan atualmente possui uma participação de 84,0% do Park Shopping Barigui. O lucro operacional líquido ("NOI") nos últimos doze meses até setembro de 2016 a participação a ser adquirida é de R$ 7,2 milhões, sem considerar montantes cessão de direitos;

MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS

EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuadamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra Brasil e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

SHOPPING CENTERS – FII

FII (Fundo de Investimento Imobiliário) têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999.

Recentemente, esses fundos se tornara mais importantes, as taxas de juros e os retornos sobre investimentos tradicionais são menores.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de março de 2018.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R$)
1	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	314.685.528,44
2	IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	186.394.950,92
3	CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.244.111.389,98
4	FII ANCAR IC	1.371.121.066,03
5	FII ELDORADO	796.565.936,40
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	784.925.853,70
7	FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO	1.785.952.018,61
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	636.507.234,95
9	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	487.223.985,54
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	424.478.394,65
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII	242.151.510,17
12	CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	214.717.321,55
13	FII PATEO MOINHOS DE VENTO	220.594.591,74
14	FII SHOPPING JARDIM SUL	188.414.960,50
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SHOPPING LIGHT	222.764.247,01
16	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	137.872.809,94
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	124.778.962,98
18	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	107.406.708,27
19	FII SHOPPING WEST PLAZA	82.441.288,51
20	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII	100.163.184,76
21	FII FLORIPA SHOPPING	72.840.548,59
22	LA SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	477.845.392,45
23	LA SHOPPING CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	56.660.839,89
24	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	165.814.349,13
25	SHOPPING IPIRANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	86.752.185,66

FONTE: RELATÓRIO DOS FIIS CVM E BOVESPA; DATA BASE: ABRIL/ 2018

Uma ferramenta de marketing tradicional frequentemente associada a uma oferta inicial de cotas no Fundo de Investimento Imobiliário é incluir um rendimento garantido mínimo para um período específico. Como alguns ativos estão apenas começando a amadurecer, as empresas de securitização assumir o risco para os primeiros anos para que, não haverá perda real para os investidores. Isso oferece a vantagem de uma distribuição mais rápida das ações e o capital é recuperado como se o projeto estivesse operacional.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ANÁLISE DE MERCADO

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma continua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 573 centros de compras, empregando mais de 1 milhão de pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,58 milhões de m².

FONTE: ABRASCE

NÚMEROS DO SETOR

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base abril de 2017):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS

ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	573
A Inaugurar em 2018 (¹)	25
Número Previsto para Dez. 2018	596
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	15,58
Vagas para Carros	897.506
Total de Lojas	102.300
Lojas Âncora	3.020
Megalojas	2.013
Lojas Satélites	74.497
Lazer	1.007
Alimentação	13.087
Lojas de Serviços	7.047
Salas de Cinema	2.760
Empregos Gerados	1.029.367
Faturamento em 2017 (Em R$ bilhões)	167,75
Vendas em Relação ao Varejo Nacional em 2017 (²)	12%
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	463,26

(1) Número Previsto de Inaugurações
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada

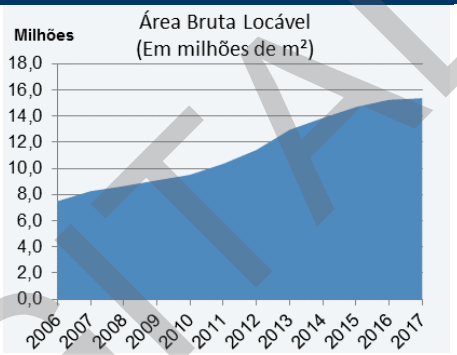
Fonte: ABRASCE

VIA DIGITAL

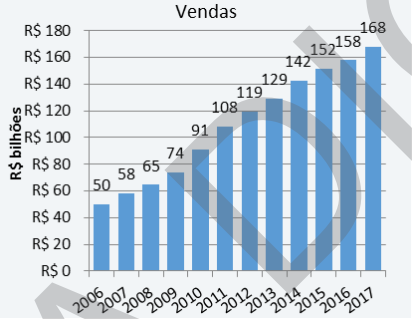
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

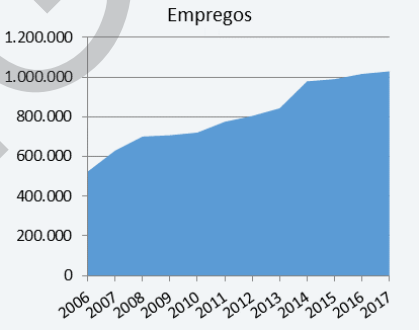
Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2006 e Abril/2018.

NÚMEROS DO SETOR



FONTE: ABRASCE





FONTE: ABRASCE

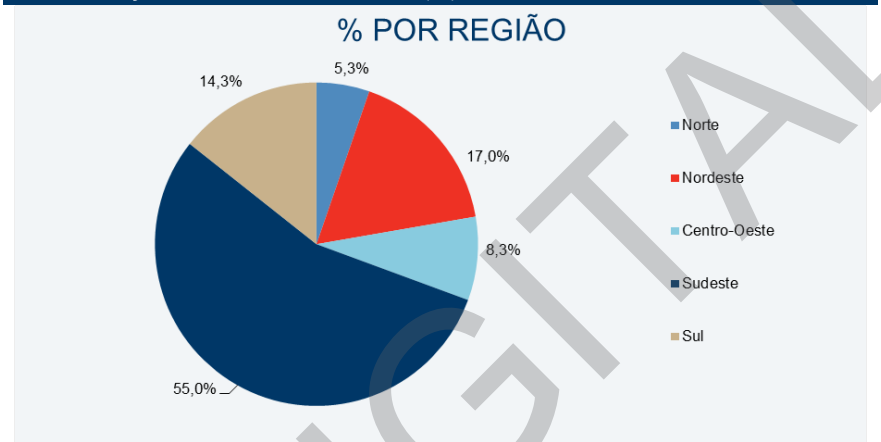
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

REGIÃO NORTE

Segundo a ABRASCE, a Região Norte concentra 5,3% da ABL total do país, como mostra o gráfico a seguir:

DISTRIBUIÇÃO DA ABL POR REGIÃO (%)



FONTE: ABRASCE

A Região Norte possui 27 shopping centers representando 826.407 m² de ABL.

CONCORRENTES DE MERCADO

O Shopping Ponta Negra foi inaugurado em agosto de 2013 e seus concorrentes mais próximos são:

- Amazonas Shopping Center - localizado a aproximadamente 6,70 km do Shopping Ponta Negra, foi inaugurado em novembro de 1991. Atualmente o shopping possui 42.103,32 m² de ABL, distribuídos entre aproximadamente 245 lojas. O shopping conta, ainda, com 1.622 vagas de estacionamento e 5 salas de cinema.

  FONTE: SITE DO AMAZONAS SHOPPING CENTER, CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

- Manaus Plaza Shopping – localizado a aproximadamente 7,30 km do Shopping Ponta Negra, foi inaugurado em maio de 2005, conta com uma área construída de 82.110,23 m² em área de terreno de 29.804,57 m² e está localizado na Avenida Djalma Batista, 2.100. Possui 80 lojas, distribuídas em uma ABL de 20.471,17 m² e um total de 1.065 vagas de estacionamento e 8 salas de cinema.

  FONTE: CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

- Millenium Shopping – localizado a aproximadamente 6,90 km do Shopping Ponta Negra, foi inaugurado em dezembro de 2004, com área de terreno de 79.306,90 m², está localizado na Avenida Djalma Batista, 1.661. Possui 120 lojas, distribuídas em uma ABL de 13.694,20 m² e um total de 1.200 vagas de estacionamento.

  FONTE: SITE DO MILLENIUM SHOPPING MALL, CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

- Manauara Shopping – localizado a aproximadamente 8,40 km do Shopping Ponta Negra, foi inaugurado em abril de 2009, com área de terreno de 62.068,90 m², está localizado na Av. Mário Ypiranga, 1300 -. Possui 234 lojas, distribuídas em uma ABL de 47.027,00 m² e um total de 2.240 vagas de estacionamento.

  FONTE: CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIVA DIGITAL

NOVO ESTOQUE

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, em 2017 foram inaugurados 10 shopping centers e atualmente, em 2018, foram inaugurados 2 shoppings e existem 25 centros comerciais em construção no Brasil com inauguração prevista até o fim do ano, como pode ser observado nas tabelas a seguir:

SHOPPING CENTERS INAUGURADOS EM 2017/2018				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Itaquá Garden Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719	25 de Abril de 2017
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16.110	08 de Junho de 2017
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiania	GO	24.000	27 de Junho de 2017
Jardim Pamplona Shopping	São Paulo	SP	10.754	27 de Julho de 2017
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235	01 de Setembro de 2017
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427	19 de Setembro de 2017
DF Plaza	Brasília	DF	12.000	19 de Setembro de 2017
Golden Shopping Calhau	São Luis	MA	25.174	29 de Setembro de 2017
Shopping Metropole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000	21 de Novembro de 2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000	23 de Novembro de 2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da conquista	BA	30.000	26 de abril de 2018
Shopping Cidade dos Lagos	Guarapuava	PR	21.600	26 de abril de 2018
	12		301.019	

FONTE: ABRASCE

SHOPPING CENTERS PREVISTOS EM DE 2018				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Garanhuns Garden Shopping	Garanhus	PE	23,136	Janeiro de 2018
Guarapuava Garden Shopping	Guarapuava	PR	21,337	Janeiro de 2018
Patteo Olinda Shopping	Olinda	PE	51.581	Abril de 2018
Shopping Center Nações Três Lagoas	Três Lagoas	MS	16.000	Abril de 2018
República Street Mall	Goiânia	GO	5.470	Abril de 2018
Jockey Plaza Shopping	Curitiba	PR	60,000	Abril de 2018
Shopping Dutra	Mesquita	RJ	50.000	Abril de 2018
Praça Alvorada Shopping Center	Alvorada	RS	27.685	Abril de 2018

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Cosmopolitano Shopping	São Paulo	SP	44,108	Abril de 2018
Patos Shopping	Patos	PB	18,600	Abril de 2018
Camará Shopping	Camaragibe	PE	34.000	Maio de 2018
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000	Maio de 2018
Shopping Igarassu	Paulista	PE	8,600	Junho de 2018
Umuarama Shopping	Umuarama	PR	24,400	Julho de 2018
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100	Agosto de 2018
Paricá Shopping	Paragominas	PA	18.000	Agosto de 2018
Shopping Modelo	Castanhal	PA	20,000	Setembro de 2018
Praça Taquaral Shopping Center	Piracicaba	SP	29,735	Setembro de 2018
Passo Fundo Shopping	Passo Fundo	RS	30.000	Outubro de 2018
Aracaju Parque Shopping	Aracaju	SE	25.900	Novembro de 2018
Estação Jardim Shopping	São Paulo	SP	31,000	Dezembro de 2018
Shopping Park Sul	Volta Redonda	RJ	33.000	Dezembro de 2018
I Fashion Outlet Santa Catarina	São José dos Pinhais	SC	30.000	Dezembro de 2018
Shopping Estação Cuiabá	Cuiabá	MT	43.000	Dezembro de 2018
América Shopping	Goiânia	GO	18.000	Dezembro de 2018
TOTAL DE SHOPPINGS	25		720.736	

FONTE: ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA ABRIL / DE 2018)

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RISCOS

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta de shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.; e
- Negociação dos contratos de locação.

Com relação aos fatores acima, não observamos riscos diretos, porém o mesmo é dependente do mercado econômico nacional, pois o objeto de venda dos lojistas da operação do Shopping Center integra um mercado especifico.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise utilizado na avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

PREMISSAS BÁSICAS

Na avaliação do Shopping Center, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do Shopping Center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantêm relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do Shopping para sua validação. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel são verídicos;
- **Conforme solicitado pelo cliente, para a receita de taxa de administração, foi solicitado admitir o patamar de R$ 4.200.000,00 ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado;**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Abril de 2018; e**
- **O resultado acima apresentado reflete 100% do valor de mercado do Shopping Ponta Negra.**

VIA DIGITAL

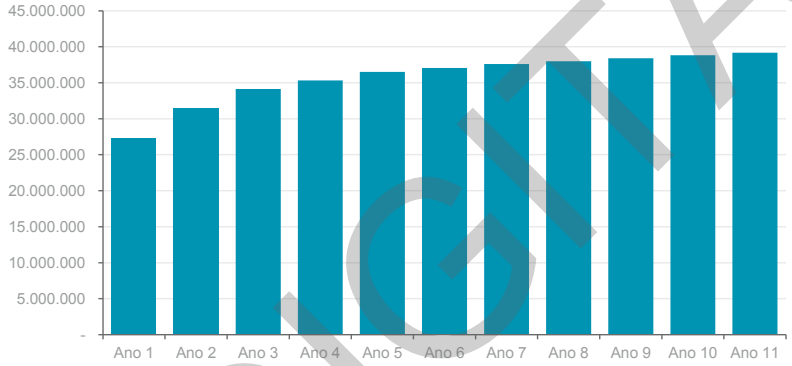
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CENÁRIO ADOTADO

PERÍODO DE ANÁLISE

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa descontado, começando em Abril de 2018, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

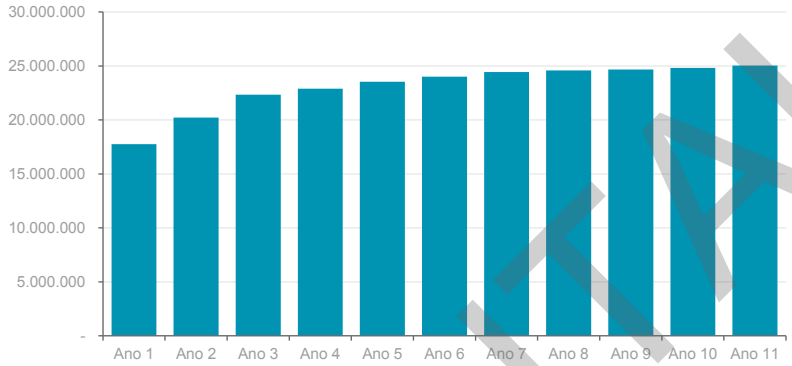
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

A receita de aluguel mínimo projetada é de R$ 17.750.823,00 no 1º ano do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,50% no 2º ano e 1,00% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

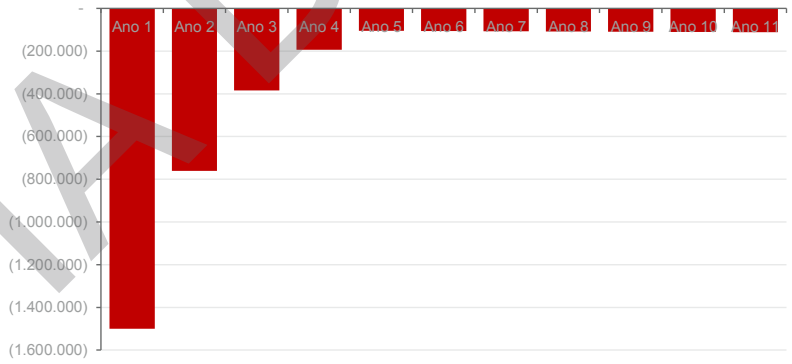


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DESCONTOS

Trata-se das despesas com descontos no aluguel concedidos pelo shopping center ao lojista. Nesta avaliação consideramos o valor de (R$ 1.500.000,00) no 1º ano, (R$ 750.000,00) no 2º ano, (R$ 375.000,00) no 3º ano, (R$ 187.500,00) no 4º ano e (R$ 100.000,00) ao ano, do 5º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa despesa compreendem em 1,50% no 2º ano e 1,00% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DESCONTOS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

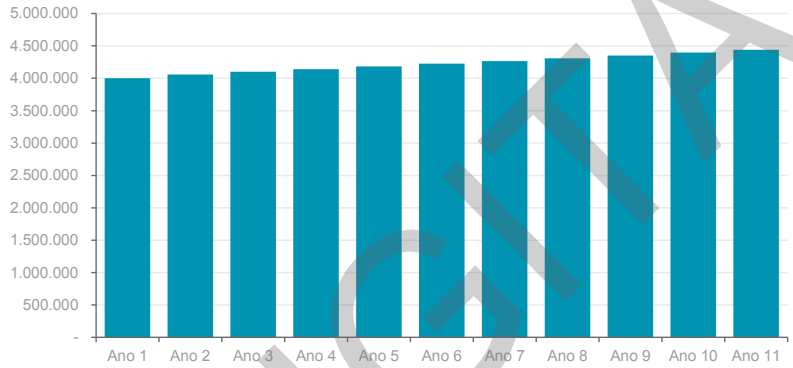
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ALUGUEL COMPLEMENTAR

Para a receita de aluguel complementar projetamos em R$ 4.000.000,00 ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,50% no 2º ano e 1,00% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

ALUGUEL COMPLEMENTAR

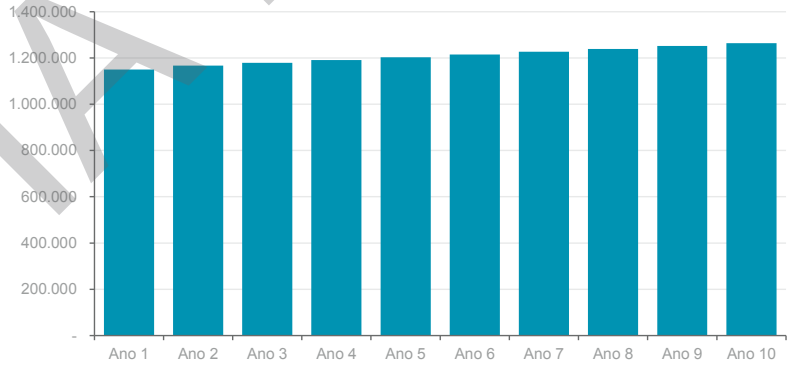


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING

Projetamos as receitas provenientes da área de "mall e merchandising" em R$ 1.150.000,00 ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,50% no 2º ano e 1,00% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

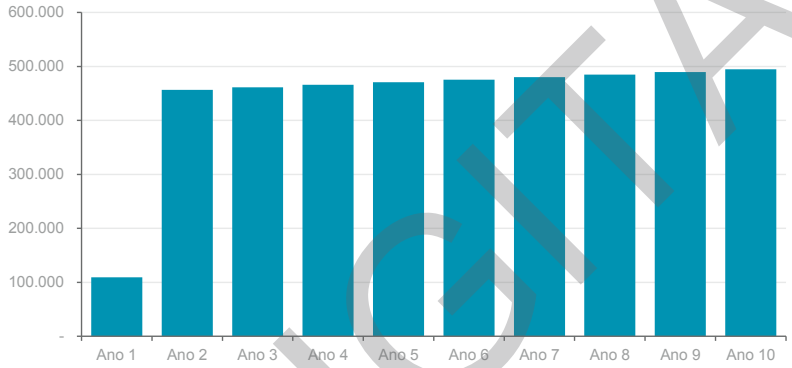
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO

Estimamos o recebimento de CDU – Cessão de Direito de Uso dos contratos de locação em R$ 109.062,00 no 1º ano e R$ 450.000,00 ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,50% no 2º ano e 1,00% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

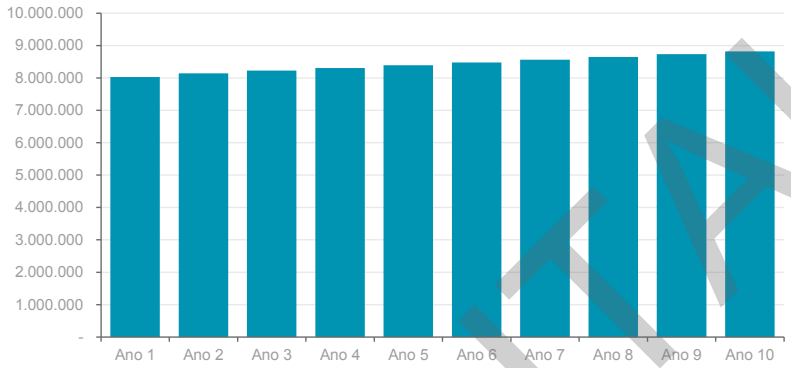
RECEITA DE ESTACIONAMENTO

A receita de estacionamento projetada corresponde a R$ 8.025.000,00 ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,50% no 2º ano e 1,00% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RECEITA DE ESTACIONAMENTO

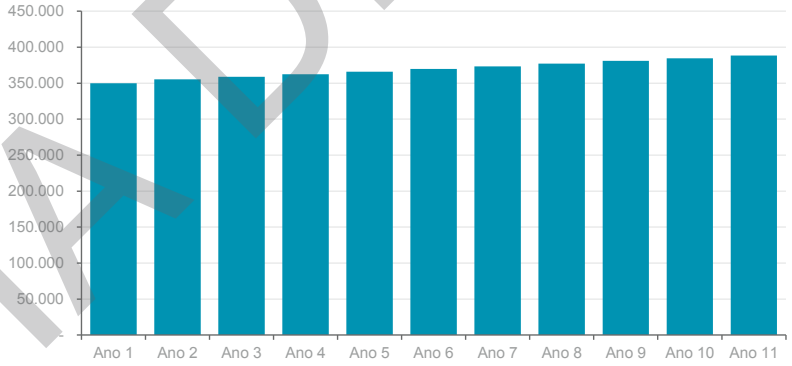


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

OUTRAS RECEITAS

As outras receitas advêm das não inclusas nos itens anteriores. Estimamos estas receitas em R$ 350.000,00 ao ano durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,50% no 2º ano e 1,00% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

OUTRAS RECEITAS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

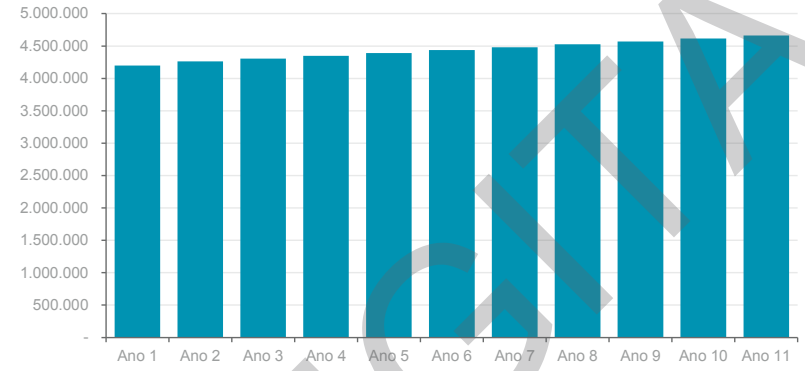
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RECEITA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A receita taxa de administração foi estimada em R$ 4.200.000,00 ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa receita compreendem em 1,50% no 2º ano e 1,00% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VACÂNCIA FINANCEIRA

Admitimos o nível de vacância financeira ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à 15,00% no 1º ano, 10,00% no 2º ano, 9,00% no 3º ano, 8,00% no 4º ano, 7,00% no 5º ano, 6,00% no 6º ano e 5,00% do 7º ano em diante do período do fluxo de caixa projetado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

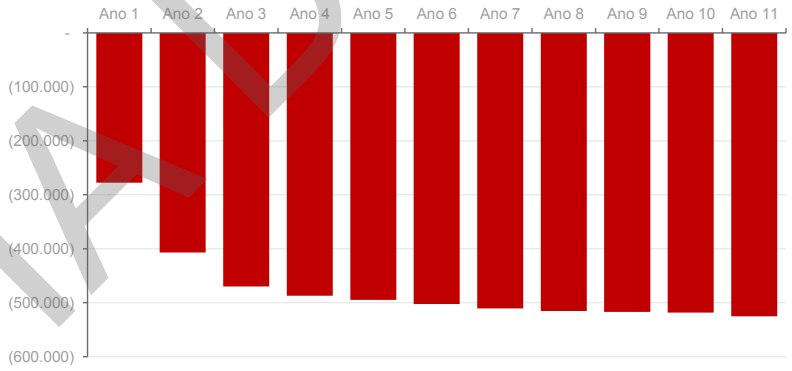
VACÂNCIA FINANCEIRA

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à 2,50% no 1º ano e 3,00% ao ano, do 2º ano em diante do período do fluxo de caixa projetado.

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

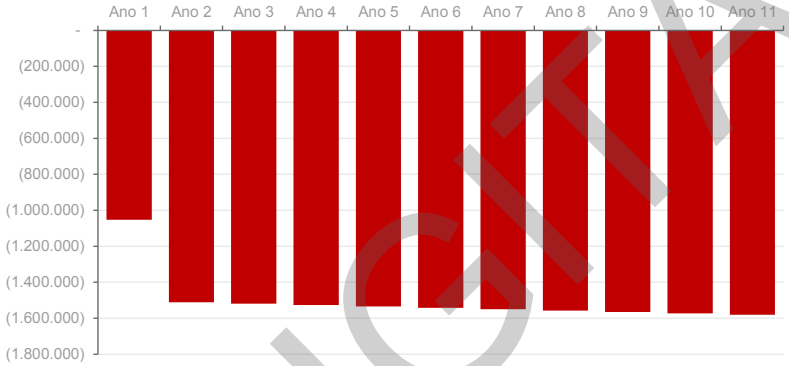
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

As despesas referentes a taxa de administração foram projetadas em (R$ 1.052.446,00) no 1º ano e (R$ 1.500.000,00) ao ano, do 2º ano em diante durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa despesa compreendem em 0,75% no 2º ano e 0,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

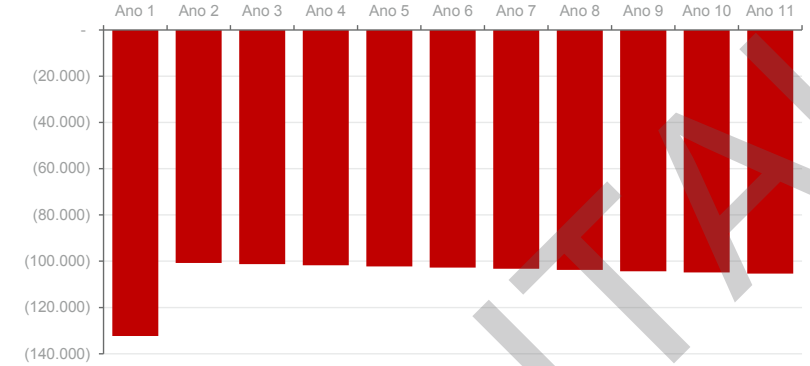
COMISSÕES SOBRE LOCAÇÃO

As despesas com comissões sobre locação foram projetadas em (R$ 132.315,00) no 1º ano e (R$ 100.000,00) ao ano, do 2º ano em diante durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa despesa compreendem em 0,75% no 2º ano e 0,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

COMISSÕES SOBRE LOCAÇÃO

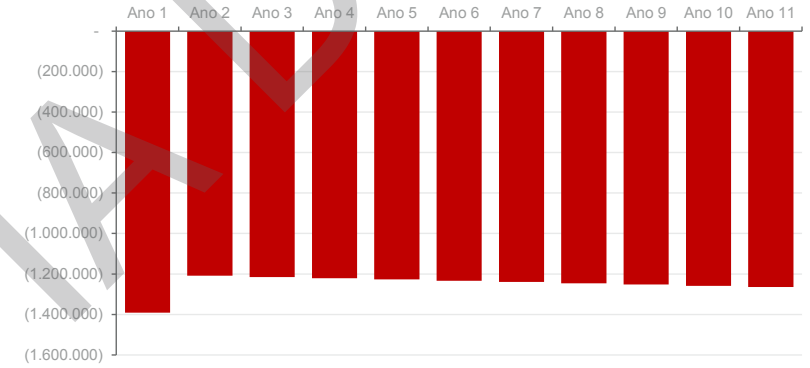


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DESPESAS DE ESTACIONAMENTO

As despesas com estacionamento foram projetadas em (R$ 1.391.166,00) no 1º ano e (R$ 1.200.000,00) ao ano, do 2º ano em diante durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa despesa compreendem em 0,75% no 2º ano e 0,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DESPESAS DE ESTACIONAMENTO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

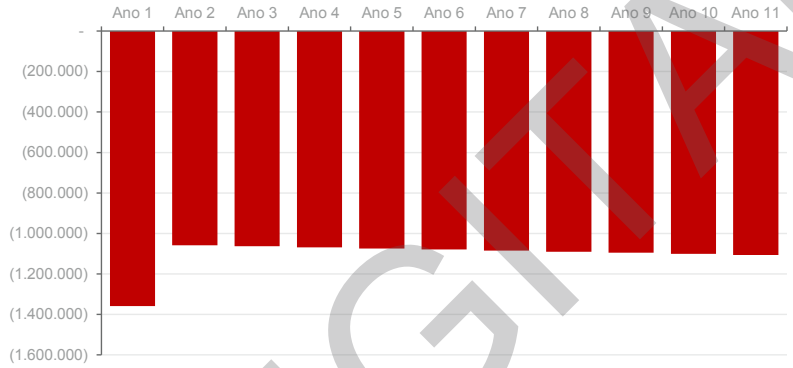
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CUSTOS CONDOMINIAIS

Os custos condominiais foram projetados em (R$ 1.358.492,00) no 1º ano e (R$ 1.050.000,00) ao ano, do 2º ano em diante durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais dessa despesa compreendem em 0,75% no 2º ano e 0,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

CUSTOS CONDOMINIAIS

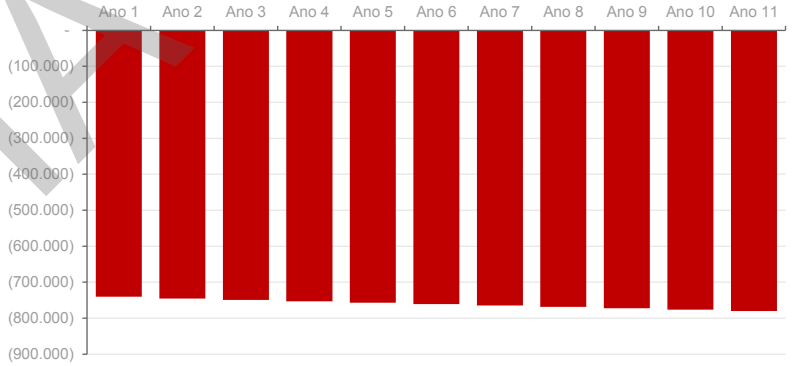


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS

As outras despesas foram estimadas em (R$ 740.000,00) ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Neste item foram consideradas todas as despesas não apontadas nos itens anteriores. Os crescimentos reais dessa despesa compreendem em 0,75% no 2º ano e 0,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

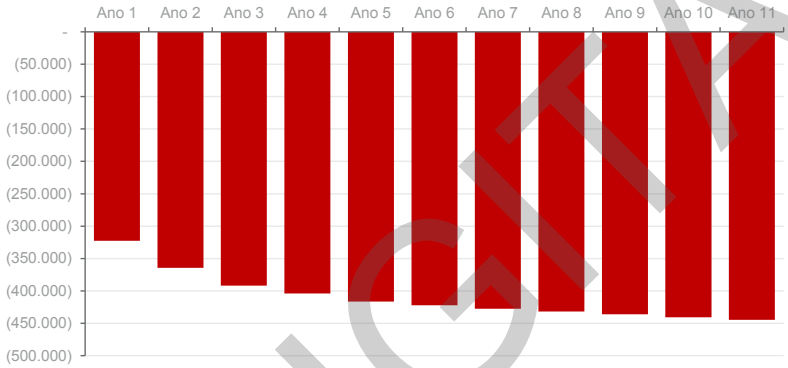
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o "market share" do Shopping Center, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos em um valor percentual, sobre a receita bruta efetiva, de 1,00% ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado.

FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

PIS/COFNIS

Na análise do empreendimento, conforme solicitado pelo cliente, não foi considerado a taxa de PIS/COFINS.

INFLAÇÃO

Na análise do empreendimento não consideramos a taxa de inflação.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

"O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa" (Ross, 669).

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 10,00% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 9,00% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS DE DESCONTO UTILIZADAS (%)		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	4,56%	4,56%
Spread Risco Empreendimento	5,44%	4,44%
Inflação	0,00%	0,00%

FONTE: (*) RENTABILIDADE DO TESOURO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150824) – POSIÇÃO EM 29/03/2018

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de shoppings centers. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE					
TAXA DE DESCONTO (%)					
CAPITALIZAÇÃO (%)	9,00%	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%
8,00%	R$ 433.191.368	R$ 419.351.080	R$ 406.110.671	R$ 393.440.214	R$ 381.311.432
8,50%	R$ 421.318.615	R$ 408.009.457	R$ 395.274.159	R$ 383.084.176	R$ 371.412.540
9,00%	R$ 410.765.058	R$ 397.928.015	R$ 385.641.703	R$ 373.878.810	R$ 362.613.524
9,50%	R$ 401.322.400	R$ 388.907.776	R$ 377.023.190	R$ 365.642.429	R$ 354.740.721
10,00%	R$ 392.824.009	R$ 380.789.562	R$ 369.266.528	R$ 358.229.686	R$ 347.655.198

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O valor de mercado para compra / venda do Shopping Ponta Negra conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 347,66 milhões e R$ 433,19 milhões.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Considerando-se as características físicas do imóvel, conforme informações fornecidas, as tendências e práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, os riscos e premissas apresentados, concluímos o valor de mercado para compra/venda do imóvel do **Shopping Ponta Negra** situado na **Avenida Coronel Teixeira, nº 5.705 – Ponta Negra, Manaus / AM**, em:

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA:

R$ 385.642.000,00

(TREZENTOS E OITENTA E CINCO MILHÕES E SEISCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL REAIS).

- Conforme solicitado pelo cliente, para a receita de taxa de administração, foi solicitado admitir o patamar de R$ 4.200.000,00 ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado;
- Este relatório foi elaborado para XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Data do relatório – 20 de Abril de 2018;
- Data do valor do ativo – 31 de março de 2018 (data base do fluxo de caixa); e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda não possui ações da XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA n° 5061069994
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU n° 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIVA DIGITAL

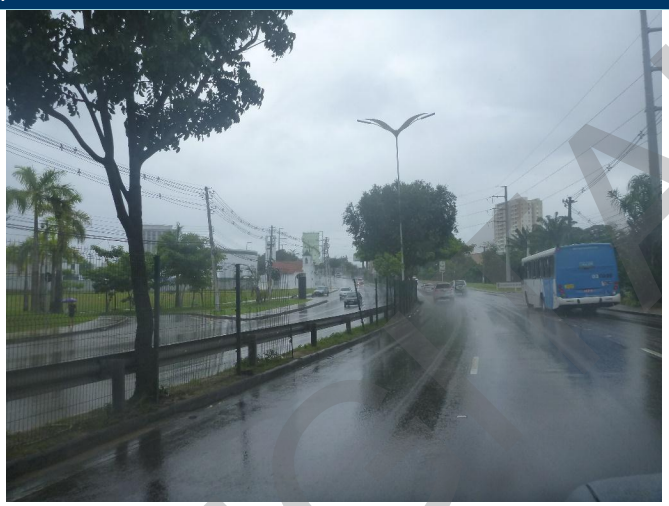
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

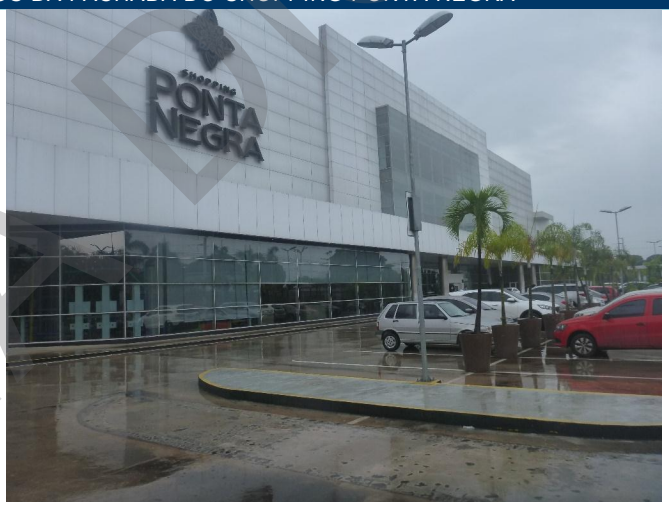
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO ACESSO AO SHOPPING PONTA NEGRA – AVENIDA CORONEL TEIXEIRA



ASPECTOS DA FACHADA DO SHOPPING PONTA NEGRA

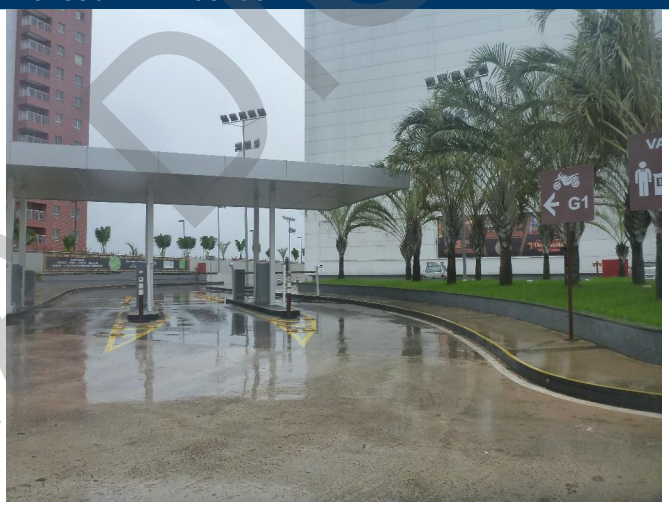


VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VISTA DO ACESSO DE VEÍCULOS

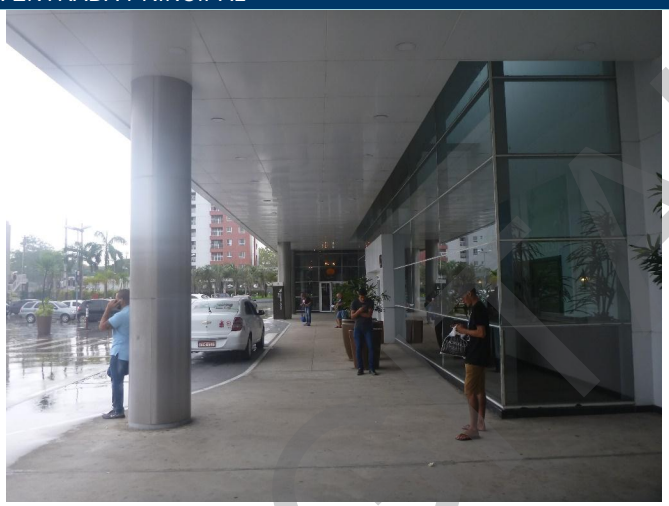
VISTA DO ACESSO DE VEÍCULOS



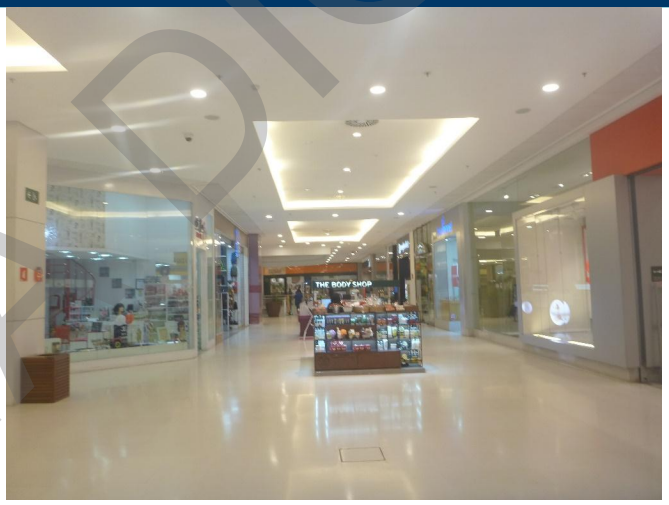
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL



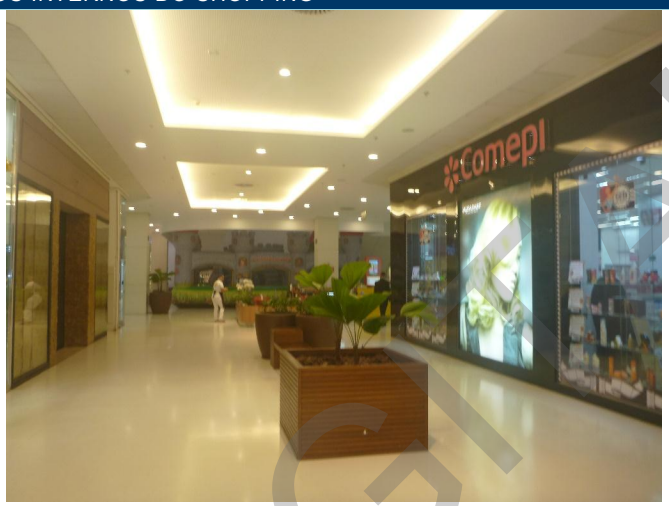
ASPECTOS INTERNOS DO SHOPPING



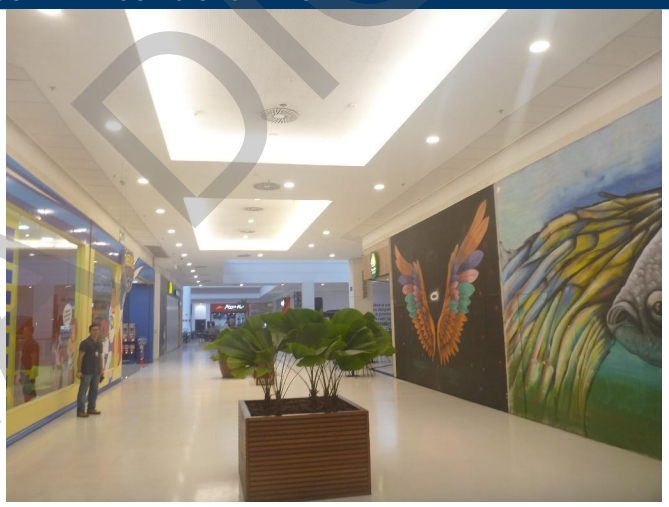
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS INTERNOS DO SHOPPING



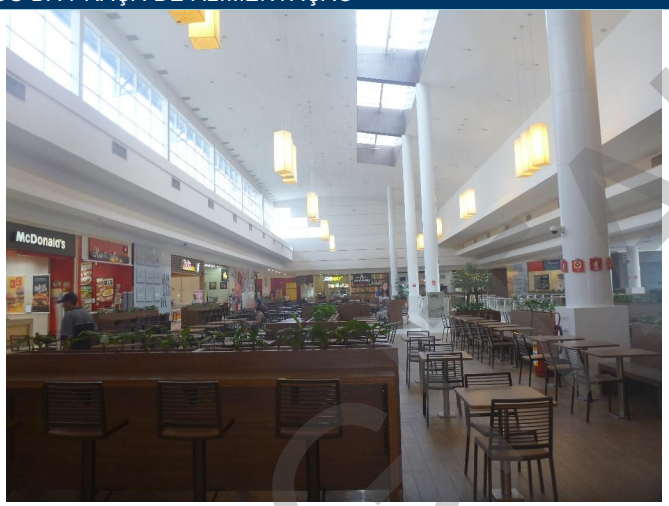
ASPECTOS INTERNOS DO SHOPPING



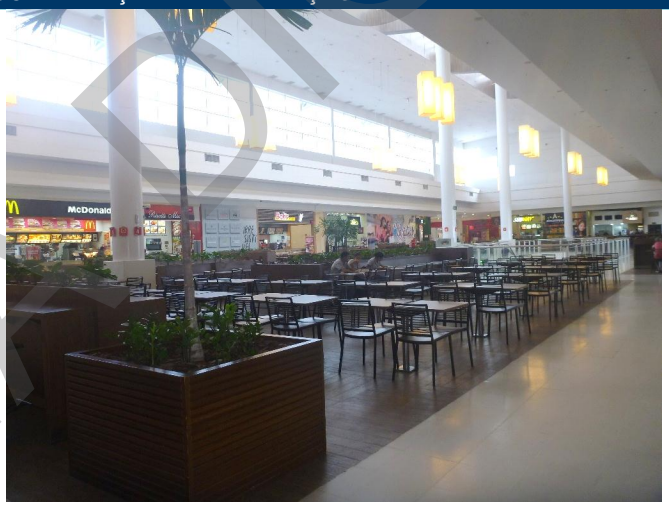
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



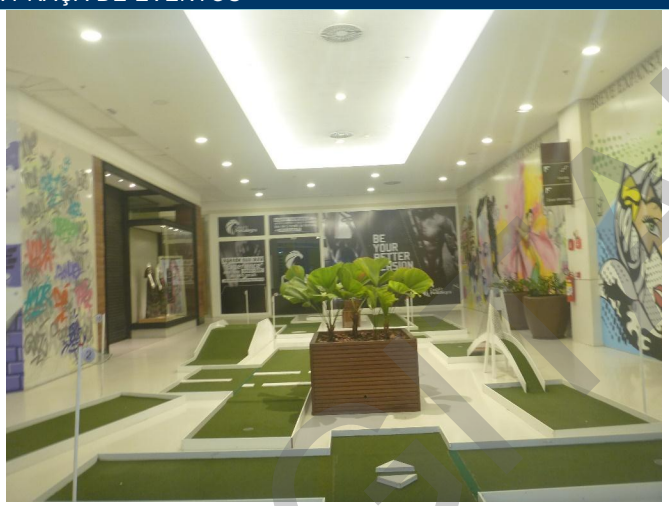
ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



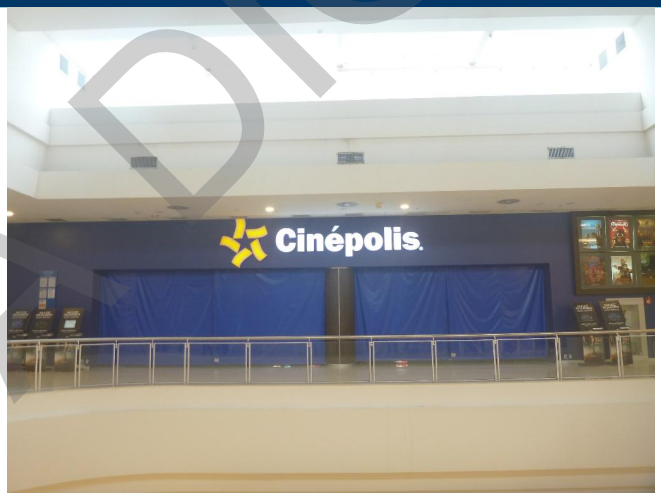
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VISTA DA PRAÇA DE EVENTOS



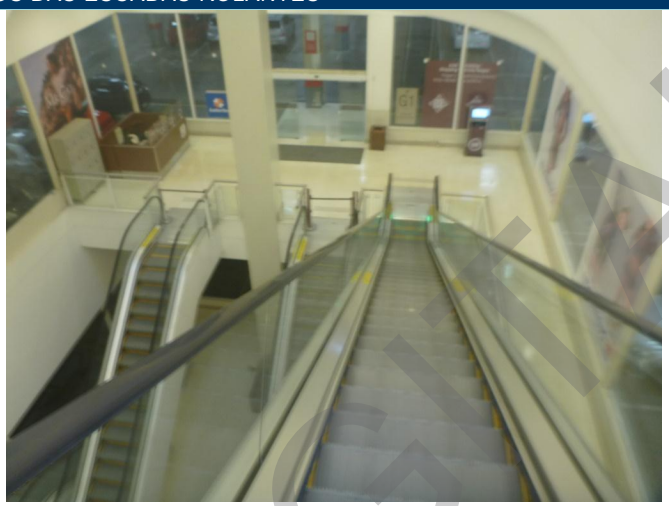
ASPECTOS DO CINEMA



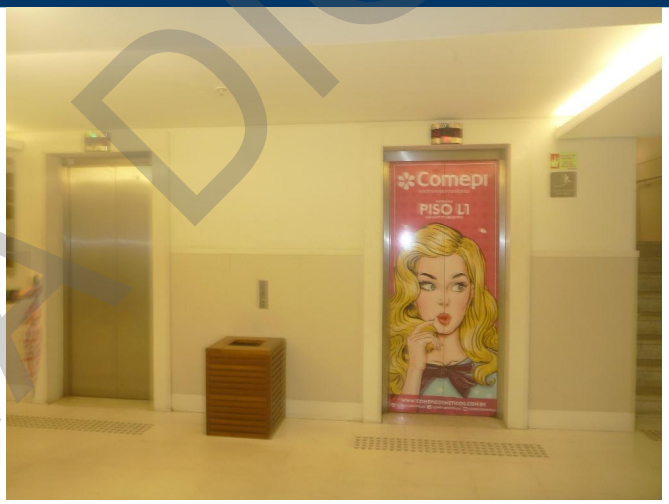
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DAS ESCADAS ROLANTES



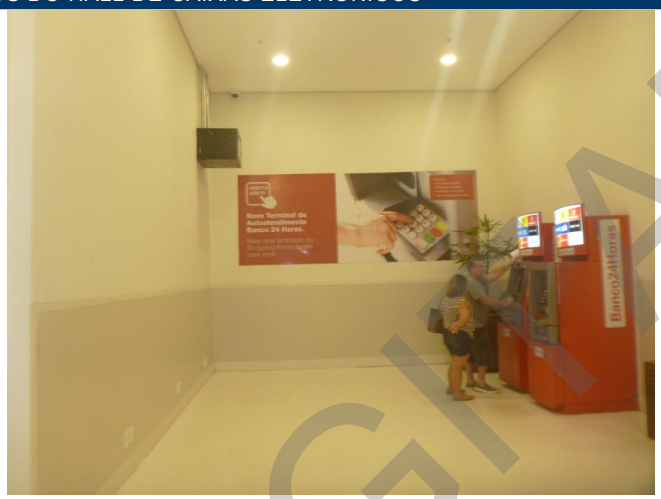
ASPECTOS DOS ELEVADORES



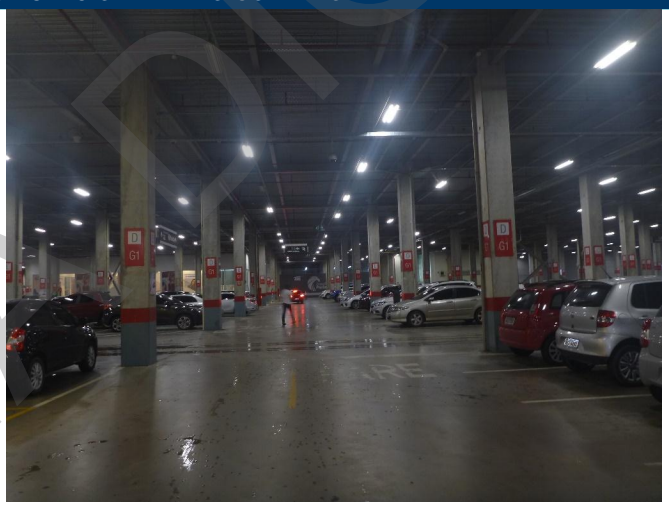
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO HALL DE CAIXAS ELETRÔNICOS



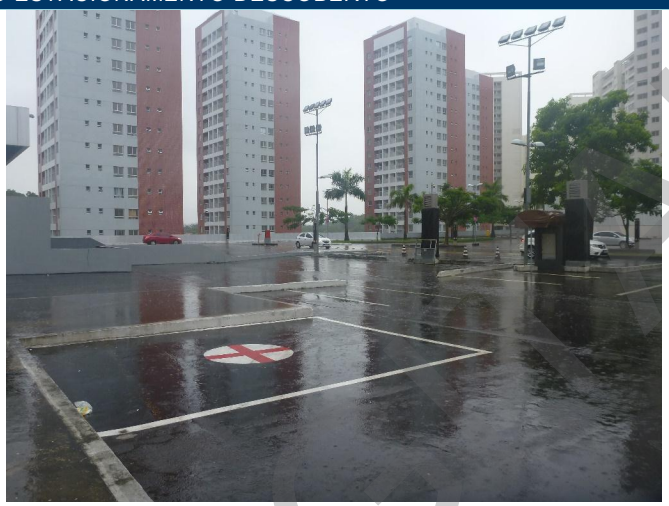
VISTA DO ESTACIONAMENTO COBERTO



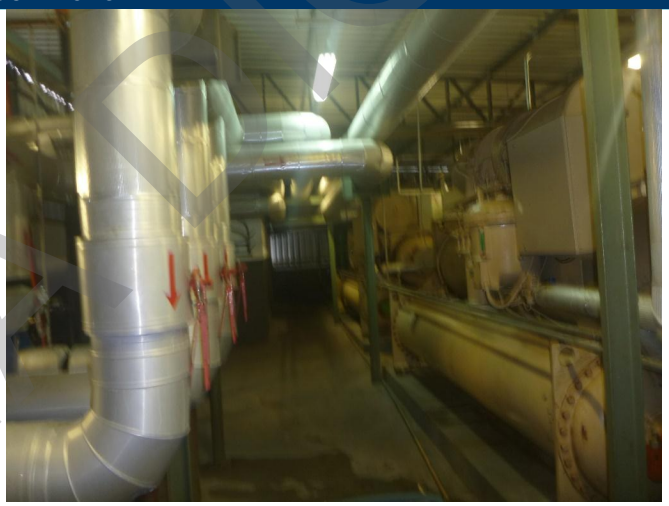
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VISTA DO ESTACIONAMENTO DESCOBERTO



ASPECTOS DA CAG

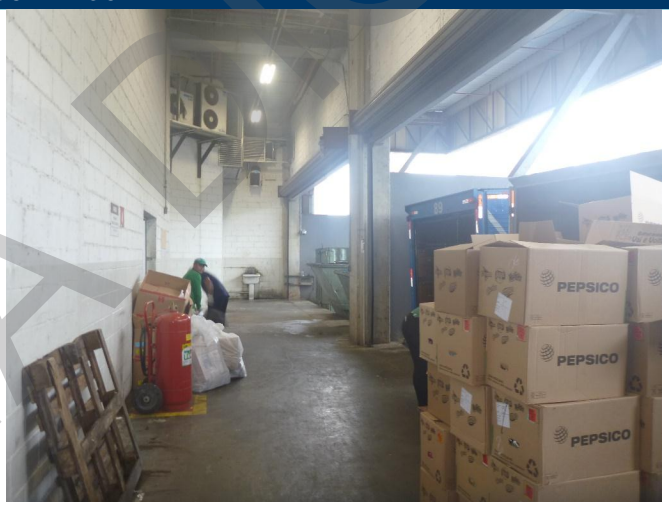


VIA PIONAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO GERADOR

ASPECTOS DA DOCA



VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

SHOPPING PONTA NEGRA	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	Mar-2019	Mar-2020	Mar-2021	Mar-2022	Mar-2023	Mar-2024	Mar-2025	Mar-2026	Mar-2027	Mar-2028	Mar-2029
Receita de Aluguel Mínimo	17.750.823	20.212.175	22.332.427	22.900.835	23.545.188	24.004.203	24.437.066	24.593.059	24.683.509	24.815.057	25.038.056
Ajustes e Crescimentos Reais	98.599	284.252	465.978	659.962	840.062	613.157	409.704	491.972	648.137	770.303	745.996
Descontos	(1.500.000)	(761.250)	(384.431)	(194.138)	(104.576)	(105.621)	(106.678)	(107.744)	(108.822)	(109.910)	(111.009)
Aluguel Complementar	4.000.000	4.060.000	4.100.600	4.141.606	4.183.022	4.224.852	4.267.101	4.309.772	4.352.870	4.396.398	4.440.362
Receita de Mall & Merchandising	1.150.000	1.167.250	1.178.922	1.190.712	1.202.619	1.214.645	1.226.791	1.239.059	1.251.450	1.263.964	1.276.604
CDU - Cessão de Direito de Uso	109.062	456.750	461.318	465.931	470.590	475.296	480.049	484.849	489.698	494.595	499.541
Receita de Estacionamento	8.025.000	8.145.375	8.226.829	8.309.097	8.392.188	8.476.110	8.560.871	8.646.480	8.732.944	8.820.274	8.908.477
Outras Receitas	350.000	355.250	358.803	362.391	366.014	369.675	373.371	377.105	380.876	384.685	388.532
Receita da Taxa de Administração	4.200.000	4.263.000	4.305.630	4.348.686	4.392.173	4.436.095	4.480.456	4.525.260	4.570.513	4.616.218	4.662.380
Total - Receita Potencial Bruta	34.183.484	38.182.802	41.046.076	42.185.082	43.287.280	43.708.412	44.128.731	44.559.812	45.001.175	45.451.584	45.848.939
Vacância Financeira	(1.665.032)	(1.356.090)	(1.410.375)	(1.298.722)	(1.154.660)	(1.004.683)	(851.399)	(859.040)	(861.859)	(863.908)	(875.058)
Inadimplência Irrecuperável	(277.505)	(406.827)	(470.125)	(487.021)	(494.854)	(502.342)	(510.840)	(515.424)	(517.116)	(518.345)	(525.035)
Receita Bruta Efetiva	32.145.996	36.369.367	39.126.959	40.357.440	41.598.451	42.174.695	42.729.101	43.149.250	43.582.155	44.030.503	44.435.281
Despesas Operacionais											
Taxa de Administração	(1.052.446)	(1.511.250)	(1.518.806)	(1.526.400)	(1.534.032)	(1.541.702)	(1.549.411)	(1.557.158)	(1.564.944)	(1.572.769)	(1.580.632)
Comissões Sobre Locação	(132.315)	(100.750)	(101.254)	(101.760)	(102.269)	(102.780)	(103.294)	(103.811)	(104.330)	(104.851)	(105.375)
Despesas de Estacionamento	(1.391.166)	(1.209.000)	(1.215.045)	(1.221.120)	(1.227.226)	(1.233.362)	(1.239.529)	(1.245.726)	(1.251.955)	(1.258.215)	(1.264.506)
Custos Condominiais	(1.358.492)	(1.057.875)	(1.063.164)	(1.068.480)	(1.073.823)	(1.079.192)	(1.084.588)	(1.090.011)	(1.095.461)	(1.100.938)	(1.106.443)
Outras Despesas Não Reembolsáveis	(740.000)	(745.550)	(749.278)	(753.024)	(756.789)	(760.573)	(764.376)	(768.198)	(772.039)	(775.899)	(779.779)
Total - Despesas Operacionais	(4.674.419)	(4.624.425)	(4.647.547)	(4.670.784)	(4.694.139)	(4.717.609)	(4.741.198)	(4.764.904)	(4.788.729)	(4.812.672)	(4.836.735)
Receita Operacional Líquida	27.471.577	31.744.942	34.479.412	35.686.656	36.904.312	37.457.086	37.987.903	38.384.346	38.793.426	39.217.831	39.598.546
Custos de Capital e Locações											
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	(321.460)	(363.694)	(391.270)	(403.574)	(415.985)	(421.747)	(427.291)	(431.493)	(435.822)	(440.305)	(444.353)
Total - Custos de Capital e Locações	(321.460)	(363.694)	(391.270)	(403.574)	(415.985)	(421.747)	(427.291)	(431.493)	(435.822)	(440.305)	(444.353)
Fluxo de Caixa Projetado Antes de Dívidas e Impostos	27.566.528	31.795.460	34.518.029	35.728.555	36.943.627	37.483.778	38.025.294	38.420.444	38.833.471	39.256.659	39.612.111

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. ANEXO VII

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO BELA VISTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CUSHMAN & WAKEFIELD

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

USO: O laudo de avaliação destinar-se-á ao uso específico para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

FINALIDADE: Tomada de decisão interna e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

PROPRIEDADE: Shopping Bela Vista, Alameda Euvaldo Luz, 92 - Horto Bela Vista - Cabula - Salvador/BA.

DATA: 20 de Abril de 2018.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO D

Cushman & Wakefield Brasil
Praça Prof. José Lannes, 40 – 3° andar
São Paulo, SP 04571-100
T +55 (11) 5501 5464
F +55 (11) 5501 5144
www.cushwake.com.br

São Paulo, 20 de Abril de 2018.

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Att: Sr. Pedro Carraz

XP Gestão de Recursos
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 | 11° andar
São Paulo/SP - CEP: 04538-132
pedro.carraz@xpgestao.com.br

Relatório de Avaliação Shopping Bela Vista Situado na Alameda Euvaldo Luz, 92, bairro de Horto Bela Vista, Município de Salvador, Estado da Bahia.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Este relatório foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA n° 5061069994
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU n° 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ÍNDICE

OBJETIVO 10
METODOLOGIA 11
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS 11
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 11
MÉTODO INVOLUTIVO 11
MÉTODO EVOLUTIVO 11
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA 11
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM 11
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO 11
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO 12
CRITÉRIO ADOTADO 12
DEFINIÇÕES TÉCNICAS 12
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA 13
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 14
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 16
LOCALIZAÇÃO 19
SITUAÇÃO 19
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 20
MELHORAMENTOS PÚBLICOS 20
TRANSPORTES 20
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 21
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 22
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) 26
ESTACIONAMENTO 28
DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS 29
PLANEJAMENTO URBANO 30
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO 30
RESTRIÇÕES QUANTO AO ZCME – ZONA DE CENTRALIDADE METROPOLITANA 31
ÍNDICES 31
MERCADO ECONÔMICO 32
CENÁRIO ECONÔMICO 32
MERCADO DE SHOPPING CENTERS 35
PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS 35
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS 36
EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR 36
SHOPPING CENTERS – FII 36
ANÁLISE DE MERCADO 38
NÚMEROS DO SETOR 38
REGIÃO NORDESTE 40
CONCORRENTES DE MERCADO 40
NOVO ESTOQUE 41

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RISCOS 43

PROCESSO DE AVALIAÇÃO 44
METODOLOGIA 44
MODELO DE ANÁLISE 44
PREMISSAS BÁSICAS 44
CENÁRIO ADOTADO 46
PERÍODO DE ANÁLISE 46
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO 46
DESCONTOS 47
ALUGUEL COMPLEMENTAR 47
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING 48
CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO 48
RECEITA DE ESTACIONAMENTO 49
OUTRAS RECEITAS 49
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 50
VACÂNCIA FINANCEIRA 50
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL 51
DESPESAS DE ESTACIONAMENTO 51
CUSTOS CONDOMINIAIS 52
OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS 52
CAPEX 53
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS 53
PIS/COFINS 54
INFLAÇÃO 54
TAXA DE DESCONTO 54
ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO 55

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 56

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DO RELATÓRIO:	20 de Abril de 2018.
DATA DO VALOR DO ATIVO:	31 de Março de 2018 (data-base do fluxo de caixa).
DATA DA VISTORIA:	22 de Janeiro de 2018.
TIPO DE PROPRIEDADE:	Shopping Center Regional.
OBJETIVO:	Determinar o "valor justo" para Compra / Venda do imóvel em referência.
METODOLOGIA:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.
ENDEREÇO:	Alameda Euvaldo Luz, 92, Horto Bela Vista, Salvador – BA.
• Acessibilidade:	Acesso Norte, Alameda do Bosque e Alameda Euvaldo Luz.
• Vizinhança:	Mista (comercial e residencial).
• Transporte:	Rodoviário (público e privado).
• Melhoramentos Públicos:	Redes de energia elétrica, água encanada, gás, esgoto, telefonia, fibra óptica, iluminação pública, pavimentação e captação de águas pluviais, além de serviços de coleta de lixo sólido e entrega postal.

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:

• Terreno:	• Topografia:	Plana.
	• Formato:	Irregular.
	• Área do Terreno:	74.243,00 m² (conforme IPTU 2017).
• Construções:	• Descrição:	Shopping Center Regional.
	• Idade:	05 anos.
	• Vida Remanescente:	55 anos.
	• Área Construída:	124.220,00 m² (conforme IPTU 2017).
	• Área Bruta Locável:	50.240,72 m² (rent roll fornecido pelo cliente).
	• Estacionamento:	2.610 vagas (informado pelo cliente).

CENÁRIO ARBITRADO

• Período de Análise:	10 anos.	
• Crescimento Real de Aluguéis:	1,00%.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	1,50%	Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Receita de Aluguel:	R$ 26.554.956,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
• Descontos de Aluguel:	(R$ 2.000.000,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	(R$ 1.500.000,00).	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	(R$ 1.000.000,00).	Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

• Aluguel Complementar:	R$ 3.000.000,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 3.250.000,00.		No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 3.500.000,00.		No 3º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 3.750.000,00.		No 4º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 4.000.000,00.		No 5º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 4.250.000,00.		No 6º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 4.500.000,00.		No 7º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 4.750.000,00.		Ao ano. Do 8º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Receita de Mall & Merchandising:	R$ 3.500.000,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 3.750.000,00.		No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 4.000.000,00.		No 3º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 4.250.000,00.		No 4º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 4.500.000,00.		No 5º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 4.750.000,00.		No 6º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 5.000.000,00.		No 7º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 5.250.000,00.		Ao ano. Do 8º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• CDU – Cessão de Direito de Uso:	R$ 400.000,00.		Ao ano.
• Receita de Estacionamento:	R$ 11.000.000,00.		Ao ano.
• Outras Receitas:	R$ 1.000.000,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 750.000,00.		No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 500.000,00.		No 3º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 250.000,00.		Ao ano. Do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Taxa de Administração:	R$ 2.600.000,00.		Ao ano.
• Vacância Financeira:	12,00%.	No 1º ano.	Sobre a receita de aluguel (excluindo-se as lojas âncoras, cinema, lazer e megalojas).
	10,00%.	No 2º ano.	
	8,00%.	No 3º ano.	
	7,00%.	No 4º ano.	
	6,00%.	No 5º ano.	
	5,00%	Ao Ano. Do 6º ano em diante.	
• Inadimplência Irrecuperável:	4,50%.	Ao ano.	Sobre a receita de aluguel (excluindo-se as lojas âncoras, cinema, lazer e megalojas).
• Despesas de Estacionamento:	(R$ 2.425.000,00).		No 1º ano do fluxo de caixa projetado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

• Custos Condominiais:	(R$ 3.000.000,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	(R$ 2.500.000,00).	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	(R$ 2.000.000,00).	Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Outras Despesas Não Reembolsáveis:	(R$ 1.000.000,00).	Ao ano.
• CAPEX:	(R$ 567.383,25).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 0,00.	Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	2,00%	Ao ano. Sobre a receita bruta efetiva a partir de Janeiro/2019.
• Taxa de Desconto (Real):	9,50%.	Ao ano.
• Taxa de Capitalização:	8,50%.	Ao ano.
• Comissão de Venda do Ativo:	3,50%.	Sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado.

VALOR DO SHOPPING BELA VISTA – (EM 31 DE MARÇO DE 2018):

R$ 535.169.000,00 (QUINHENTOS E TRINTA E CINCO MILHÕES E CENTO E SESSENTA E NOVE MIL REAIS).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

OBJETIVO

FACHADA DO IMÓVEL

FONTE: SITE SHOPPING

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

O destinatário do laudo de avaliação é o contratante, XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Este laudo completo de avaliação imobiliária destinar-se-á ao uso específico para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários e divulgação à XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Obs.: Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se única e exclusivamente aos usos aqui descritos.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001, NBR. 14.653-2/2011 e NBR. 14.653-4/2002, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

Shoppings Centers são empreendimentos de base imobiliária, economicamente projetados para ter capacidade de geração de receita sustentável, relativamente estável durante sua vida útil. Cada Shopping Center é concebido levando em conta alguns fatores:

- Áreas primária e secundária (localização da demanda caracterizada);
- Localização;
- Características de Projeto (mall, power center, regional, temático etc.);
- Tamanho (ABL);
- Lojas âncoras (tipo);
- Mix de lojas; e
- Layout etc.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor justo” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

Na presente avaliação o valor de mercado foi equiparado ao valor econômico do empreendimento, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros e do valor residual, descontados com base nas taxas de desconto compatível com a fase futura do empreendimento. Este procedimento técnico é recomendável em função de que o mercado de comercialização de participações em empreendimentos desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Sendo assim, cada shopping center possui uma configuração de variáveis que é inerente a ele e única. No presente caso, optamos pelo **"Método da Capitalização da Renda"** através do **"Fluxo de Caixa Descontado"** para determinação do valor justo para a venda.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "**Grau II**" quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE

ITEM	ATIVIDADE	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
(*) Somente para empreendimento em operação		SOMATÓRIA	20

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
(PARA IDENTIFICAR O VALOR)				
GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12	
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos	
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:				II
(PARA INDICADORES DE VIABILIDADE)				
GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10	
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos	
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA INDICADORES DE VIABILIDADE O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:				II

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

“Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- Este relatório foi elaborado para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento e não foram verificadas "in loco", nós a consideramos verídicas quanto suas características e quantidades;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do Shopping para sua validação. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos;
- **Conforme solicitado pelo cliente, na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,50% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS, do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 01 de Abril de 2018;**
- **O resultado apresentado reflete 100% do valor de mercado do Shopping Bela Vista;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Mall & Merchandising, foi solicitado admitir o patamar de R$ 2.400.000,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Aluguel Complementar, foi solicitado admitir o patamar de R$ 8.300.000,00 no ano 1, R$ 8.800.000,00 no ano 2 e R$ 9.300.000,00 no ano 3 do fluxo de caixa projetado;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 7.250.000,00 no ano de 2018 e R$ 7.750.000,00 no ano de 2019 e R$ 8.250.000,00 ao ano, a partir de 2020 em diante do período do fluxo de caixa projetado;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de CDU (Cessão de Direito de Uso), foi solicitado admitir o patamar de R$ 455.821,00 em 2018 do fluxo de caixa projetado. Segundo o cliente esse ajuste deve-se à projeção de seu orçamento para o período;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 7.500.000,00 no ano 1 e R$ 8.000.000,00 no ano 2 do fluxo de caixa projetado;**
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item "Descrição da Propriedade"; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

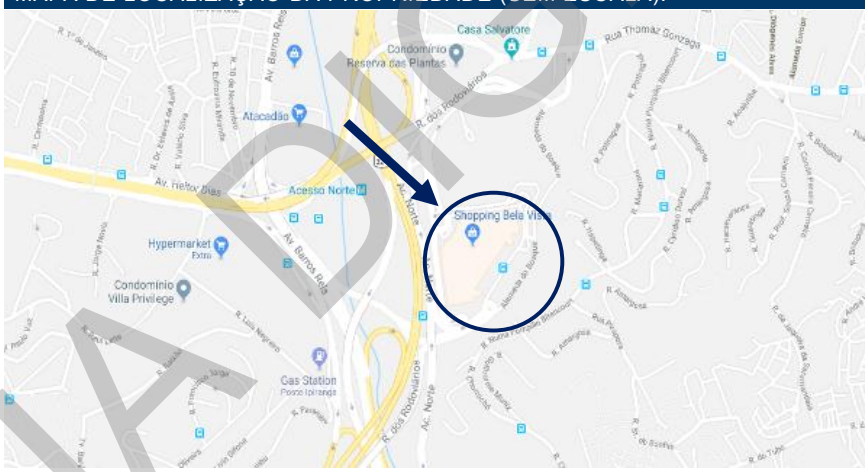
LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO

O Shopping Bela Vista está situado na Alameda Euvaldo Luz, 92, Município de Salvador e Estado da Bahia. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente

- 1,20 km da Estação Acesso Norte do Metrô;
- 1,30 km do Hipermercado Extra;
- 1,50 km do Cemitério da Saudade;
- 2,80 km do Hospital Geral Ernesto Simões Filho;
- 3,40 km do Salvador Shopping;
- 4,00 km da Prefeitura Municipal de Salvador;
- 4,50 km da Universidade Estácio de Sá – Campus Gilberto Gil;
- 4,80 km da Itaipava Fonte Nova Arena; e
- 21,50 km do Aeroporto Internacional de Salvador.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



FONTE: GOOGLE MAPS, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo baixo a médio.

Podemos destacar que as Alamedas Euvaldo Luz e Alameda Horto Bela Vista são caracterizadas por serem vias que demarcam exclusivamente o Shopping Bela Vista, mas que tem fácil acesso ao “Acesso Norte”, que interliga à Rodovia BR-324, importante via da cidade.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como Redes de energia elétrica, água encanada, gás, esgoto, telefonia, fibra óptica, iluminação pública, pavimentação e captação de águas pluviais, além de serviços de coleta de lixo sólido e entrega postal.

A Rodovia BR-324, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 03 faixas de rolamento em cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus e metrô que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

A estação de Metrô mais próxima é a Acesso Norte que fica no entroncamento entre as linhas 1 e 2 do Metrô.

O shopping está localizado próximo à Rodovia BR-324, que faz ligação com a Rodovia dos Rodoviários e Avenida Luís Eduardo Magalhães, e com a região Norte da cidade de Salvador.

O Aeroporto Internacional de Salvador, localizado no município dista aproximadamente 21,5 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 22 minutos com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Trata-se de um Shopping Center Regional, localizado no município de Salvador inaugurado em Julho de 2012, edificado em um terreno de 74.243,00 m². O shopping atualmente possui 50.240,72 m² de Área Bruta Locável, possuindo 2.610 vagas de estacionamento.

O “mix” do shopping inclui lojas âncoras, a exemplo da Centauro, Marisa e Casas Bahia e entre outras.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE

FONTE: GOOGLE EARTH, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA EMAIL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O Shopping em estudo possui as seguintes características básicas:

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Uso:	Comercial.	
Composição:	G0, G1, G2 e G3:	Estacionamento.
	L0 e L1:	Mall.
	L2:	Mall e Praça de Alimentação.
	L3:	Cinema
Estrutura:	Concreto armado, estrutura metálico e pré-moldado.	
Fachada:	Bases de Granito, Recuo em Pastilha e Revestimento em Alumínio Composto.	
Fechamento Lateral:	Revestimento em Pastilha e Pintura no fundo do Shopping.	
Esquadrias:	Portas de Vidro.	
Vidros:	Transparente e laminados.	

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Ar Condicionado:	02 Centrífuga Carrier 19XQ – 7170465DEH62; 03 Torre de Condensação Alpina RTM-283/4-W200-1 (601,33 TR); 02 Bomba de Condensação KSB 250-315; 09 Bomba de Água Gelada; 05 KSB 150-400; 02 KSB ETA 125-40; e 02 KSB ETA 65 – 33/3; **23 Fan Coils sendo:** 02 Carrier 39V20T; 03 Carrier 39V25V; 05 Carrier 39V30T; 06 Carrier 39V50T;e 07 Carrier 39V60T; **17 Ventiladores sendo:** 02 OTAM GVS 15/15 PF L AR.3; 01 OTAM GVS 12/12 PF L AR.3; 01 OTAM GVS 30/28 PF SR; 08 OTAM GVS 25/25 PF SR AR.3; 01 OTAM GVS 15/11 PF L AR.3; 02 OTAM GVS 20/20 PF SR AR.3; 01 OTAM GVS 18/18 PF L AR. 3; e 01 OTAM GVS 10/10 PF L AR. 3. **34 Splits sendo:** 01 Carrier 38KCD018515MC; 02 Carrier 40KWCB24C5; 04 Carrier 40KWCB36C5; 02 Carrier 40KWCB48C5; 01Carrier 42LUCA012515LC; 03 Carrier 42RWCA022515LS; 01 Carrier 42XQV3C5; 01 Carrier 42XQV3C6; 01 GREE GWC18MC-D1NNA3C/1; 02 GREE GWC24MD-D1NNA3C/1; 04 Hitachi RCI040F3P; 05 Hitachi RCI050F3P; e 07 Hitachi RPC050H3P.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

	66 K7 Hidrônico sendo: 18 Carrier 42GWC0060BP03THC; e 48 Carrier 42GWC0080BP03THC. **69 Exautores sendo:** 59 Aerotec APB-860; 02 OTAM TCF 630 ARR.4; 01 OTAM 55 ARR.4; 02 OTAM 5 ARR.4; 04 OTAM AFR - B1000 AR.4; e 01 OTAM GVS 7/7 PFL.
Sistema de Proteção Contra Incêndio:	Iluminação de emergência, sprinklers, alarme sonoro, hidrantes, extintores, gerador de emergência, detectores de fumaça.
Circulação Vertical:	08 elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade para 13 pessoas – 975 kg; 04 elevadores de carga da marca Atlas Schindler, com capacidade para 20 pessoas – 1.500 kg; 02 elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade para 12 pessoas - 900 Kg; e 16 escadas rolantes da marca Atlas Schindler, com velocidade de 35m/min. E largura de 1 m.
Instalações Elétricas:	02 transformadores com capacidade de 5.000 KVA, 69 kV x 13,8 kV; 06 transformadores com capacidade de 2.000 KVA, 13,8 kV x 380/220 V; 03 transformadores com capacidade de 1.000 KVA, 13,8 kV x 380/220 V; 02 transformadores com capacidade de 750 KVA, 13,8 kV x 380/220 V; 02 Quadro Geral de Baixa Tensão; 138 Quadros de Emergência; 138 Quadros de Iluminação e Força; 26 Quadros de Automação; 01 Quadro de Biometria; 02 Quadro de SDAI; 23 Quadros Diversos; 05 Barramento de 225A; 03 Barramento de 450A; 02 Barramento de 550A; 01 Barramento de 630A; 04 Barramento de 700A; 04 Barramento de 800A; 01 Barramento de 1000A; 01 Barramento de 1250A; e 05 Grupo Gerador Scania 700/635 kVA.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Iluminação:	Artificial e natural.
Estacionamento:	2.610 vagas de estacionamento.
Data de Inauguração:	Julho de 2012.
Estado de Conservação:	Novo (a).
Idade Aparente:	05 anos.
Vida Remanescente:	55 anos.
Vida Útil:	60 anos.

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD

Quanto aos acabamentos internos dos principais ambientes, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS				
AMBIENTE	PISO	PAREDE	FORRO	PÉ-DIREITO
Administração:	Porcelanato	Massa e pintura	Gesso	2,50 m
Área de Mall:	Piso Segato, Granazzo Polido 40x40cm	Massa, pintura e granito	Gesso	5,80 m
Sanitários:	Porcelanato	Porcelanato	Gesso	2,50 m

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD

Obs.: É importante salientar que não faz parte de nossos serviços, verificar condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, e nos responsabilizar por estes aspectos e suas possíveis implicações.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

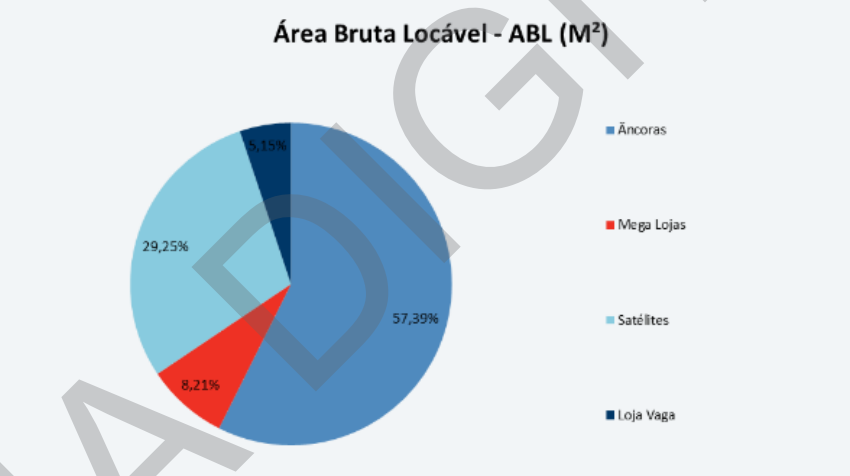
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)

A ABL Shopping Bela Vista está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

QUADRO DE ÁREAS		
SEGMENTO	QUANTIDADE	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (M²)
Âncoras	15	28.830,98
Megalojas	6	4.126,16
Satélites	154	14.694,54
Loja Vaga	19	2.589,04
TOTAL	194	50.240,72

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

ÁREA BRUTA LOCÁVEL DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO

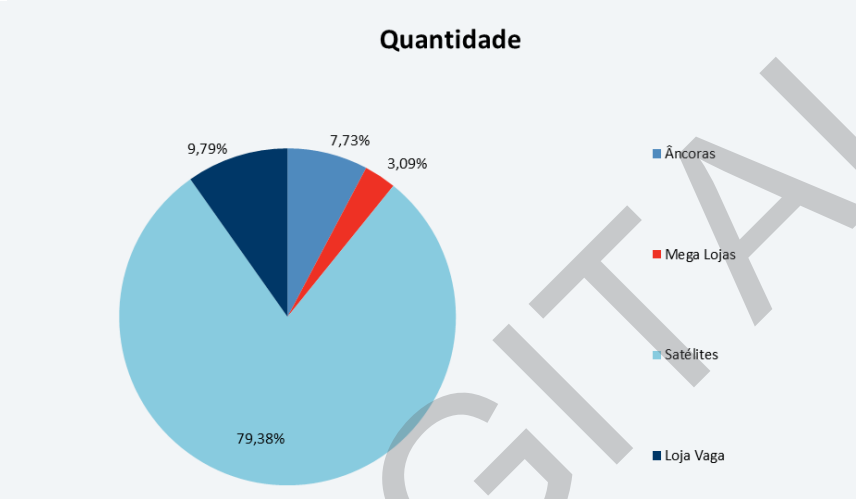


FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

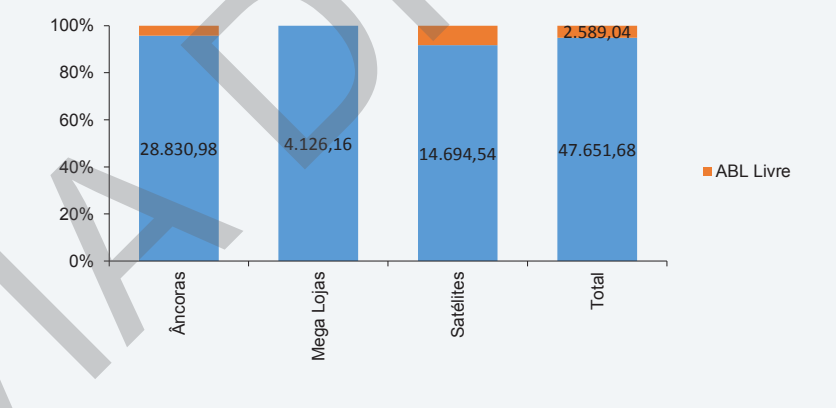
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

NÚMERO DE LOJAS DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO



FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

REPRESENTATIVIDADE DAS LOJAS VAGAS NOS SEGMENTOS DE LOJAS DO OUTLET



FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD - VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ESTACIONAMENTO

O estacionamento do Shopping Bela Vista tem acesso pela Alameda Euvaldo Luz, 92, possuindo 2.610 vagas de estacionamento.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi nos fornecido os seguintes documentos:

- Quadro de locações contratadas contendo os seguintes dados de cada loja:
  - LUC;
  - Nome Fantasia;
  - Unitário Anualizado de Locação;
  - ABL (área bruta locável);
  - Degraus (steps) de locação com respectivos unitários de locação e data de ocorrência do step;
- Série histórica da situação de vacância e inadimplência em excel;
- Série histórica do demonstrativo anual de resultado econômico e financeiro a distribuir para os empreendedores em excel;
- Cópia do IPTU 2017; e
- Quadro de áreas atualizado.

Obs.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

Obs.: Não foi fornecida para a avaliação a Matricula do imóvel.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

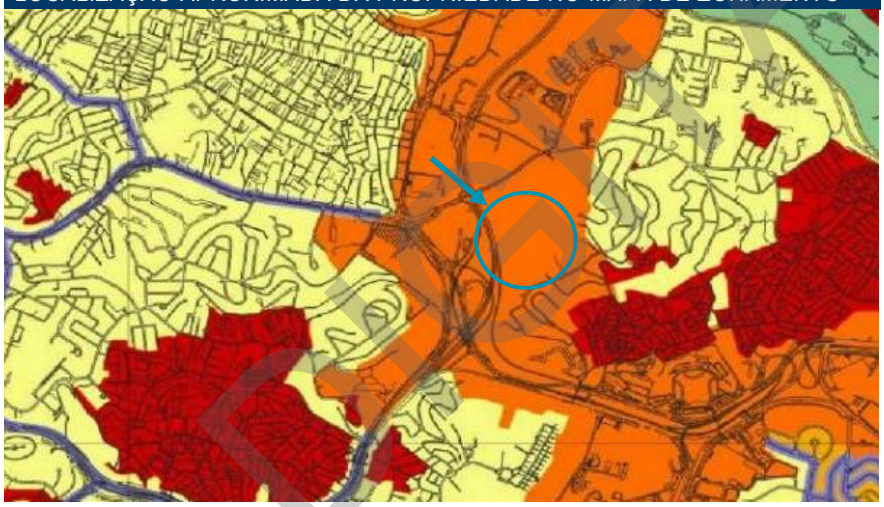
PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do Salvador é determinada pela lei 9.148 de setembro de 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZCMe (Zona Centralidade Metropolitana).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONAMENTO



FONTE: PREFEITURA DE SALVADOR

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA JUDICIAL

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área Computável e não computável: área computável é a área construída, porem existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO AO ZCME – ZONA DE CENTRALIDADE METROPOLITANA

ÍNDICES

- Taxa Ocupação: 0,60 ou 60% da área do terreno para habitações ou industrias.
- Coeficiente de Aproveitamento: 4,00 (máximo).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MERCADO ECONÔMICO

CENÁRIO ECONÔMICO

Após um período turbulento de recessão econômica e incertezas no cenário político, o Brasil começa a apresentar sinais de recuperação, mesmo que vagarosa. O Produto Interno Bruto (PIB) avançou 0,2% no segundo trimestre de 2017, frente ao trimestre imediatamente anterior. Foi a primeira alta contra o mesmo período do ano anterior, após 12 trimestres seguidos de queda. Tal retrato mostrou uma forte reação do consumo via comércio e serviços, porém também indica nova queda na indústria (-0,5%) e baixo investimento nesse período (-0,7%).

A atividade econômica não é a única variável que tem mostrado recuperação. No que se refere ao mercado de trabalho no Brasil, a taxa de desemprego indica a existência de 13,5 milhões ou 13% de desempregados no país, um valor 5,4% menor do que o primeiro trimestre (14,1 milhões). Tal redução ficou abaixo do piso do intervalo de expectativas dos analistas do mercado, sendo a primeira desde o quarto trimestre de 2014.

Seguindo a mesma tendência de queda do desemprego, o Comitê de Política Monetária (Copom) continua a cortar a Taxa de Juros Básica da Economia (Selic), tal movimento foi possível graças ao arrefecimento do IPCA. A partir de então o Copom reduziu a taxa sucessivamente, indo de 13% no início de 2017 para 6,50%, patamar atual.

O IPCA acumulado dos últimos 12 meses (base Out/17) foi de 2,70%. Tal número tem como responsável as despesas com transporte (aumento de 0,79%) e com despesas pessoais (aumento de 0,56%). Por outro lado o preço dos alimentos ajudou a frear a inflação, com queda nos preços de 0,41% em Setembro.

A Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) de Agosto apontou um crescimento de 3,56% do volume de vendas do setor restrito e 7,66% no ampliado, em relação ao mesmo período de 2016. Tal desempenho foi favorecido pela queda da inflação, juros e também o saque de contas inativas do FGTS.

Indo contra o fluxo do comércio, a atividade industrial recuou 0,5% na comparação com o trimestre anterior. Isso ocorreu principalmente pela queda de 2% da construção civil em relação ao trimestre anterior, sendo a sexta queda seguida. Tal setor sente o efeito da diminuição dos gastos públicos, impacto da Operação Lava Jato sobre as construtoras. Apesar dos resultados ainda negativos na comparação ano contra ano, as taxas de variação do indicador parecem estar se estabilizando.

A moeda brasileira se desvalorizou bastante durante 2015 e a baixa cotação perdurou ao longo de boa parte de 2016, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. Atualmente a cotação se encontra em torno de R$3,30 USD/BRL após ter rondado o patamar de R$4,00 USD/BRL no início de 2016.

O risco-país acompanhou trajetória semelhante e encontra-se no momento atual em queda, após o índice EMBI+ ter atingido 569 pontos em fevereiro de 2016. O índice está atualmente abaixo dos 240 pontos, girando em torno de 233.

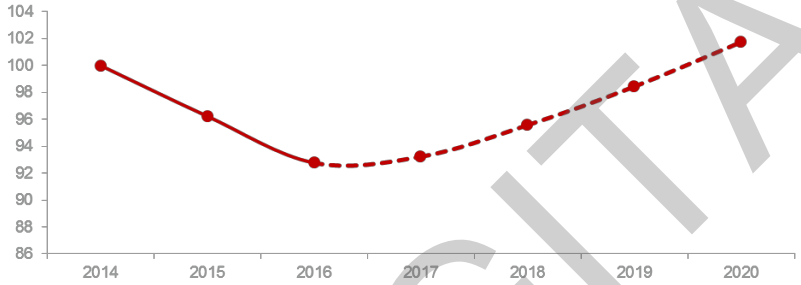
Por fim, para 2018, há previsão para retomada do crescimento, mesmo que de forma lenta e pouco expressiva. Devido ao desemprego ter atingido os dois dígitos, não haverá pressão da demanda por serviços, impactando de forma substancial o índice de preços. Com isso, a previsão de inflação para o final do ano irá ficar abaixo do centro da meta 4,5%, chegando em 2,5%.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

Já expectativa no longo prazo é de uma recuperação mais sólida na atividade econômica, o que irá aquecer o ambiente doméstico, principalmente o setor de varejo que tende a um crescimento mais vultoso ou de mesma proporção que o PIB. Contundo, é importante ressaltar que o Brasil deverá passar por quatro anos de crescimento consecutivos para chegar ao mesmo patamar de 2014, conforme mostra o gráfico a seguir:

Num. Índice = 2014, Taxa de crescimento PIB Real
Fonte: IBGE; Cushman & Wakefield



VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIB Real, %	0,50	-3,77	-3,59	0,50	2,46	3,01	3,37
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,76	12,29	11,90	11,21
Empregos em Escritórios,							
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	26.332	133.088	139.370	145.890
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	10.518	46.953	49.271	51.702
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-13.750	2.375	4.909	6.778
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	1,90	5,29	7,49	7,09
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	1,78	3,61	3,00	3,50
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,11	1,68	4,49	3,59
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,43	2,00	3,49	1,83	1,83
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,54	4,12	4,25	4,00
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,92	4,31	5,03	5,15
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-3,51	4,34	5,24	5,24
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	4,39	4,43	4,34	4,54
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,41	4,40	5,49	6,22
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	7,00	7,75	8,50
R$/US$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,34	3,48	3,63	3,77
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	290	252	209	201

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MERCADO DE SHOPPING CENTERS

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES REALIZADAS EM SHOPPING CENTERS

As últimas transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado são:

- 16 de abril de 2018 – A Brookfield Brasil Shopping Centers acertou a venda de 59,5% para de sua participação à Jorge's Imóveis e Administração, o Grupo Rezek, Eacas Participações e para o empresário Michel Michaluá Filho. O Shopping Raposo está localizado na rodovia Raposo Tavares em São Paulo e conta com 27.665 m² ABL.
- 16 de março de 2018 – A XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a compra de 8,0% da fração ideal do Shopping Cidade de São Paulo pelo valor de 62,4 milhões de reais, localizado na Avenida Paulista, uma das regiões mais valorizadas da cidade de São Paulo, e que conta com 16.619,00 m² de ABL.
- 16 de março de 2018 – A XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a compra de 25,0% da participação na sociedade proprietária do Parque Shopping Belém, pelo valor de 57,6 milhões de reais. O shopping está localizado em Belém, a segunda maior cidade da região norte e conta com 28.676,00 m² de ABL.
- 7 de fevereiro de 2018 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. anunciou a compra de 0,31% da participação do Shopping Pátio Higenópolis da Agropart Imobiliária Ltda por R$ 4,6 milhões, e conta agora com 11,50% de participação total no empreendimento. O Shopping Pátio Higienópolis fica localizado na Avenida Higienópolis, na cidade de São Paulo, tem aproximadamente 34.100,00 m² de ABL e, em, 2017, apresentou uma receita por m² entre os 10 maiores dos shoppings de todo o país (R$ 3.385/m²).
- 12 de janeiro de 2018 – O Grupo Zaffari anunciou a aquisição do Shopping San Pelegrino, localizado em Caxias do Sul/RS, o Shopping foi inaugurado em 2010, possui mais de 17.000,00 m2 de ABL e passa a ser a 10º unidade de shopping center do grupo.
- 28 de dezembro de 2017 – A Aliansce comunicou a venda de 24% da participação no Caxias Shopping, no Rio de Janeiro, para o XP Malls FII. Segundo a empresa, o valor a ser recebido é de R$ 35,5 milhões;
- 28 de dezembro de 2017 - A General Shopping anunciou a venda de 70% do Internacional Shopping Guarulhos, por R$ 937 milhões para a Gazit Brasil. O Internacional Shopping Guarulhos localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, na cidade de Guarulhos e possui 76.877,15 m^2 de ABL;
- 22 de dezembro de 2017 – BR Malls anunciou que vendeu sua participação integral nos shoppings Granja Vianna e Paralela para a HSI, por R$ 369,8 milhões. O shopping Granja Vianna, fica localizado no município de Cotia e possui 30.026,00 m^2 de ABL e o Shopping Paralela, fica localizado no município de Salvador e possui 40.210,00 m^2 de ABL;
- 20 de dezembro de 2017 – BR Malls anunciou a venda de sua participação de 50% no Natal Shopping para a Ancar Ivanhoe por R$ 166,3 milhões. O Natal Shopping Center, fica localizado na Avenida Senador Salgado Filho, em Natal/ RN e possui 27.300,00 m^2 de ABL;
- 19 de dezembro de 2017 – O Grupo Malls Brasil Plural adquiriu a participação de 54,2% da BR Malls no Shopping Maceió, por R$ 170 milhões. O shopping está localizado na Avenida Comendador Gustavo Paiva 2.990, na cidade de Maceió/AL e possui 41.039,00 m^2 de ABL;
- 10 de dezembro de 2017 – A Gazit anunciou que vendeu o Extra Itaim no valor de R$ 350 milhões. O Supermercado Extra está localizado na Rua João Cachoeira, no Bairro do Itaim e possui uma área construída de 57.079,00 m^2;
- 08 de dezembro de 2017 – A BR Malls vendeu uma participação de 2,1% no Minas Shopping em R$ 11,2 milhões. O Minas Shopping fica localizado na Avenida Cristiano Machado, em Belo Horizonte e possui 49.302,64 m^2 de ABL;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- 20 de setembro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a aprovação pelo Conselho Deliberativo do Clube Atlético Mineiro da proposta de aquisição de participação de 50,1% no shopping center Diamond Mall. Localizado no tradicional bairro de Lourdes em Belo Horizonte e possui 21.386,00 m^2 de ABL, o valor a ser pago ao clube foi de R$ 250,0 milhões, parcelados ao longo de três anos e indexados pela variação da taxa CDI. A negociação contempla a extensão do contrato de arrendamento por mais quatro anos, até novembro de 2030;
- 30 de março de 2017 – A WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a venda de sua participação majoritário no Shopping Nações Limeira em Limeira / SP e o prédio do Teatro Santander em São Paulo / SP por R$ 230 milhões;
- 8 de março de 2017 – A BR Malls Participações S.A. comunicou a venda de sua participação total de 33% no Itaú Power Shopping, localizado em Contagem / MG por R$ 107,0 milhões, que representa uma taxa de retorno de 10,4%;
- 03 de fevereiro de 2017 – A Aliansce Shopping Centers AS anuncia que assinou um acordo para comprar um interesse indireto de 4,99% no Boulevard Shopping Belém e 25% no Parque Shopping Belém. Após a aquisição, a Companhia manterá 79,99%% do Boulevard Shopping Belém e 75% no Parque Shopping Belém;
- 09 de Janeiro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários SA anuncia sua participação no exercício do direito de preferência na aquisição da participação acionária de um dos sócios do Park Shopping Barigui, correspondente a 9,33%, no valor de R$ 91,0 milhões. A Multiplan atualmente possui uma participação de 84,0% do Park Shopping Barigui. O lucro operacional líquido ("NOI") nos últimos doze meses até setembro de 2016 a participação a ser adquirida é de R$ 7,2 milhões, sem considerar montantes cessão de direitos.

MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS

EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuadamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra Brasil e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

SHOPPING CENTERS – FII

FII (Fundo de Investimento Imobiliário) têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999.

Recentemente, esses fundos se tornara mais importantes, as taxas de juros e os retornos sobre investimentos tradicionais são menores.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de março de 2018.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R$)
1	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	314.685.528,44
2	IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	186.394.950,92
3	CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.244.111.389,98
4	FII ANCAR IC	1.371.121.066,03
5	FII ELDORADO	796.565.936,40
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	784.925.853,70
7	FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO	1.785.952.018,61
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	636.507.234,95
9	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	487.223.985,54
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	424.478.394,65
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII	242.151.510,17
12	CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	214.717.321,55
13	FII PATEO MOINHOS DE VENTO	220.594.591,74
14	FII SHOPPING JARDIM SUL	188.414.960,50
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SHOPPING LIGHT	222.764.247,01
16	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	137.872.809,94
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	124.778.962,98
18	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	107.406.708,27
19	FII SHOPPING WEST PLAZA	82.441.288,51
20	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII	100.163.184,76
21	FII FLORIPA SHOPPING	72.840.548,59
22	LA SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	477.845.392,45
23	LA SHOPPING CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	56.660.839,89
24	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	165.814.349,13
25	SHOPPING IPIRANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	86.752.185,66

FONTE: RELATÓRIO DOS FIIS CVM E BOVESPA; DATA BASE: ABRIL/ 2018

Uma ferramenta de marketing tradicional frequentemente associada a uma oferta inicial de cotas no Fundo de Investimento Imobiliário é incluir um rendimento garantido mínimo para um período específico. Como alguns ativos estão apenas começando a amadurecer, as empresas de securitização assumir o risco para os primeiros anos para que, não haverá perda real para os investidores. Isso oferece a vantagem de uma distribuição mais rápida das ações e o capital é recuperado como se o projeto estivesse operacional.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ANÁLISE DE MERCADO

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma continua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 573 centros de compras, empregando mais de 1 milhão de pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,58 milhões de m².

FONTE: ABRASCE

NÚMEROS DO SETOR

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base abril de 2017):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS

ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	573
A Inaugurar em 2018 (¹)	25
Número Previsto para Dez. 2018	596
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	15,58
Vagas para Carros	897.506
Total de Lojas	102.300
Lojas Âncora	3.020
Megalojas	2.013
Lojas Satélites	74.497
Lazer	1.007
Alimentação	13.087
Lojas de Serviços	7.047
Salas de Cinema	2.760
Empregos Gerados	1.029.367
Faturamento em 2017 (Em R$ bilhões)	167,75
Vendas em Relação ao Varejo Nacional em 2017 (²)	12%
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	463,26

(1) Número Previsto de Inaugurações
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada

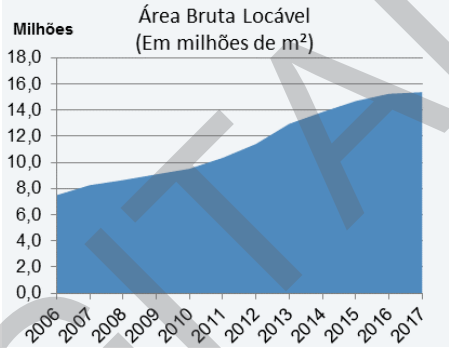
Fonte: ABRASCE

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

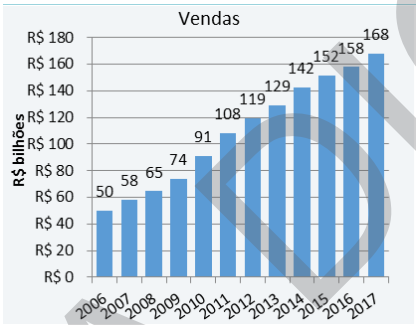
VIA DIGITAL

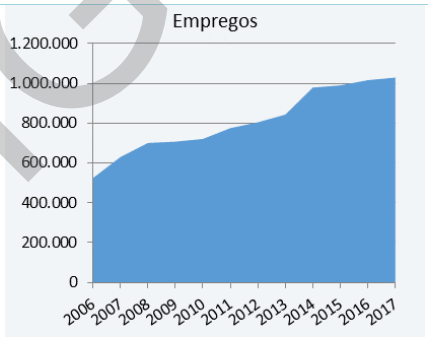
Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2006 e Abril/2018.

NÚMEROS DO SETOR



FONTE: ABRASCE





FONTE: ABRASCE

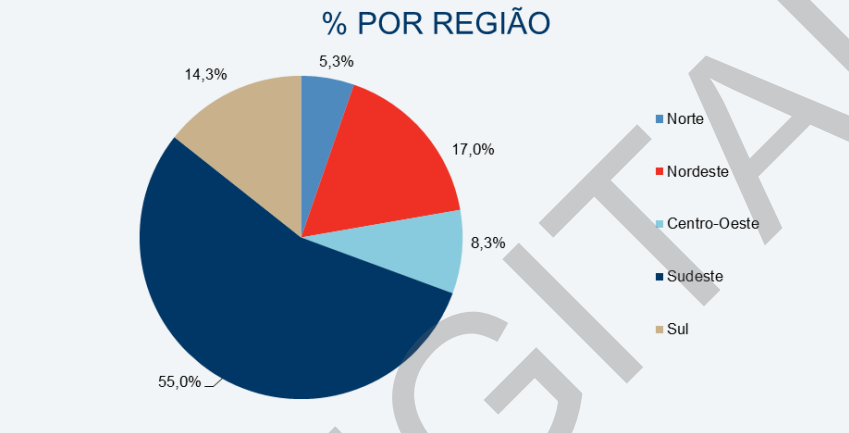
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

REGIÃO NORDESTE

Segundo a ABRASCE, a região nordeste concentra 17,0% da ABL total do país, como mostra o gráfico:

DISTRIBUIÇÃO DE ABL POR REGIÃO (%)



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da região nordeste conta com 86 shoppings centers, com 2.642.840 m² de ABL.

CONCORRENTES DE MERCADO

O Shopping Bela Vista foi inaugurado em julho de 2012 e seus concorrentes mais próximos são:

- Salvador Shopping - localizado a aproximadamente 3,80 km do Shopping Bela Vista, foi inaugurado em junho de 2005. Atualmente o shopping possui 84.300,00 m² de ABL, distribuídos entre aproximadamente 464 lojas. O shopping conta, ainda, com 6.000 vagas de estacionamento e 10 salas de cinema.

  FONTE: SITE SALVADOR SHOPPING, CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

- Shopping da Bahia- localizado a aproximadamente 3,80 km do Shopping Bela Vista, foi inaugurado em dezembro de1975. Atualmente o shopping possui 63.399,00 m² de ABL, distribuídos entre aproximadamente 414 lojas. O shopping conta, ainda, com 3.502 vagas de estacionamento e 10 salas de cinema.

  FONTE: SITE SHOPPING DA BAHIA, CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

NOVO ESTOQUE

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, em 2017 foram inaugurados 10 shopping centers e atualmente, em 2018, foram inaugurados 2 shoppings e existem 25 centros comerciais em construção no Brasil com inauguração prevista até o fim do ano, como pode ser observado nas tabelas a seguir:

SHOPPING CENTERS INAUGURADOS EM 2017/2018				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Itaquá Garden Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719	25 de Abril de 2017
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16.110	08 de Junho de 2017
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiania	GO	24.000	27 de Junho de 2017
Jardim Pamplona Shopping	São paulo	SP	10.754	27 de Julho de 2017
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235	01 de Setembro de 2017
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427	19 de Setembro de 2017
DF Plaza	Brasília	DF	12.000	19 de Setembro de 2017
Golden Shopping Calhau	São Luis	MA	25.174	29 de Setembro de 2017
Shopping Metropole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000	21 de Novembro de 2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000	23 de Novembro de 2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da conquista	BA	30.000	26 de abril de 2018
Shopping Cidade dos Lagos	Guarapuava	PR	21.600	26 de abril de 2018
	12		301.019	

FONTE: ABRASCE

SHOPPING CENTERS PREVISTOS EM DE 2018				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Garanhuns Garden Shopping	Garanhus	PE	23,136	Janeiro de 2018
Guarapuava Garden Shopping	Guarapuava	PR	21,337	Janeiro de 2018
Patteo Olinda Shopping	Olinda	PE	51.581	Abril de 2018
Shopping Center Nações Três Lagoas	Três Lagoas	MS	16.000	Abril de 2018
República Street Mall	Goiânia	GO	5.470	Abril de 2018
Jockey Plaza Shopping	Curitiba	PR	60,000	Abril de 2018
Shopping Dutra	Mesquita	RJ	50.000	Abril de 2018
Praça Alvorada Shopping Center	Alvorada	RS	27.685	Abril de 2018
Cosmopolitano Shopping	São Paulo	SP	44,108	Abril de 2018

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Patos Shopping	Patos	PB	18,600	Abril de 2018
Camará Shopping	Camaragibe	PE	34.000	Maio de 2018
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000	Maio de 2018
Shopping Igarassu	Paulista	PE	8,600	Junho de 2018
Umuarama Shopping	Umuarama	PR	24,400	Julho de 2018
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100	Agosto de 2018
Paricá Shopping	Paragominas	PA	18.000	Agosto de 2018
Shopping Modelo	Castanhal	PA	20,000	Setembro de 2018
Praça Taquaral Shopping Center	Piracicaba	SP	29,735	Setembro de 2018
Passo Fundo Shopping	Passo Fundo	RS	30.000	Outubro de 2018
Aracaju Parque Shopping	Aracaju	SE	25.900	Novembro de 2018
Estação Jardim Shopping	São Paulo	SP	31,000	Dezembro de 2018
Shopping Park Sul	Volta Redonda	RJ	33.000	Dezembro de 2018
I Fashion Outlet Santa Catarina	São José dos Pinhais	SC	30.000	Dezembro de 2018
Shopping Estação Cuiabá	Cuiabá	MT	43.000	Dezembro de 2018
América Shopping	Goiânia	GO	18.000	Dezembro de 2018
TOTAL DE SHOPPINGS	25		720.736	

FONTE: ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA ABRIL / DE 2018)

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RISCOS

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta do Shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.; e
- Negociação dos contratos de locação.

Com relação aos fatores acima, não observamos riscos diretos, porém o mesmo é dependente do mercado econômico nacional, pois o objeto de venda dos lojistas da operação do projeto do Shopping Center integra um mercado especifico.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise utilizado na avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

PREMISSAS BÁSICAS

Na avaliação do Shopping Center, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do Shopping Center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantêm relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do Shopping para sua validação. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel são verídicos;
- **Conforme solicitado pelo cliente, na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,50% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Abril de 2018;**
- **O resultado apresentado reflete 100% do valor de mercado do Shopping Bela Vista;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Mall & Merchandising, foi solicitado admitir o patamar de R$ 2.400.000,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Aluguel Complementar, foi solicitado admitir o patamar de R$ 8.300.000,00 no ano 1, R$ 8.800.000,00 no ano 2 e R$ 9.300.000,00 no ano 3 do fluxo de caixa projetado;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 7.250.000,00 no ano de 2018 e R$ 7.750.000,00 no ano de 2019 e R$ 8.250.000,00 ao ano, a partir de 2020 em diante do período do fluxo de caixa projetado;**
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de CDU (Cessão de Direito de Uso), foi solicitado admitir o patamar de R$ 455.821,00 em 2018 do fluxo de caixa projetado. Segundo o cliente esse ajuste deve-se à projeção de seu orçamento para o período;**

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

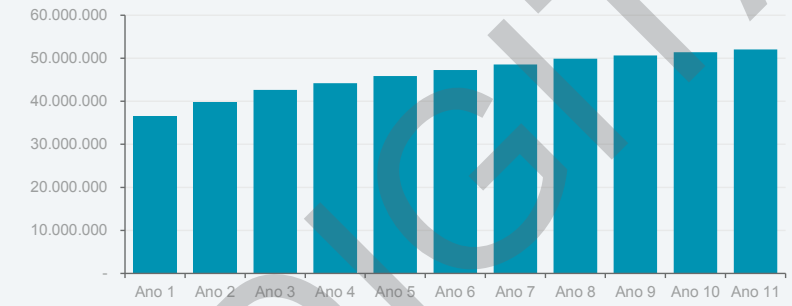
- **Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 7.500.000,00 no ano 1 e R$ 8.000.000,00 no ano 2 do fluxo de caixa projetado;**

CENÁRIO ADOTADO

PERÍODO DE ANÁLISE

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa descontado, começando em Abril de 2018, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

FLUXO DE CAIXA ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS

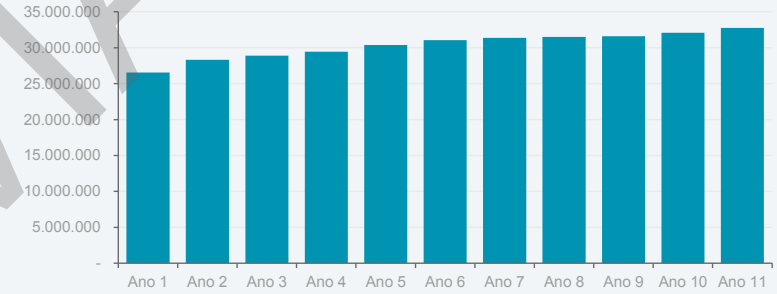


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

A receita de aluguel mínimo projetada é de R$ 26.554.956,00 no 1º ano do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 1,00% no 2º ano e 1,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO



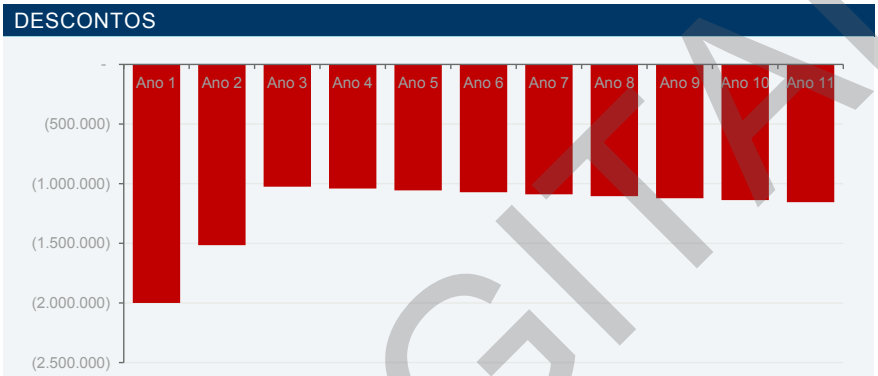
FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DESCONTOS

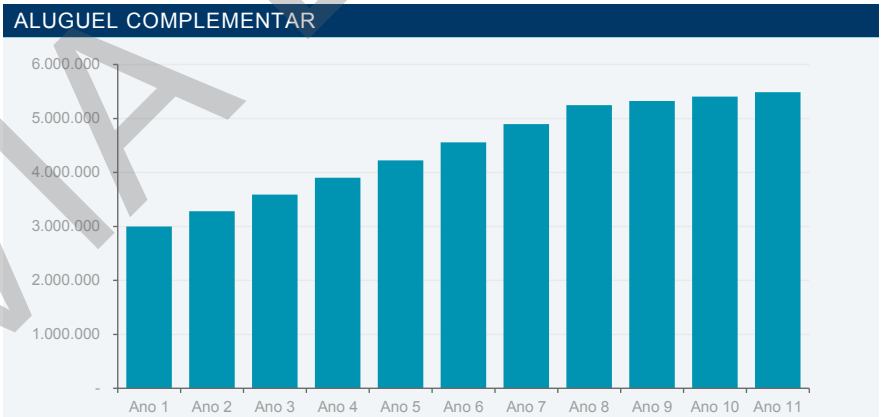
Trata-se das despesas com descontos no aluguel concedidos pelo shopping center ao lojista. Nesta avaliação consideramos o valor de (R$ 2.000.000,00) no 1º ano, (R$ 1.500.000,00) no 2º ano e (R$1.000.000,00) ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 1,00% no 2º ano e 1,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

ALUGUEL COMPLEMENTAR

Para a receita de aluguel complementar projetamos R$ 3.000.000,00 no 1º ano, R$ 3.250.000,00 no 2º ano, R$ 3.500.000,00 no 3º ano, R$ 3.750.000,00 no 4º ano, R$ 4.000.000,00 no 5º ano, R$ 4.250.000,00 no 6º ano, R$ 4.500.000,00 no 7º ano e R$ 4.750.000,00 ao ano, do 8º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 1,00% no 2º ano e 1,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

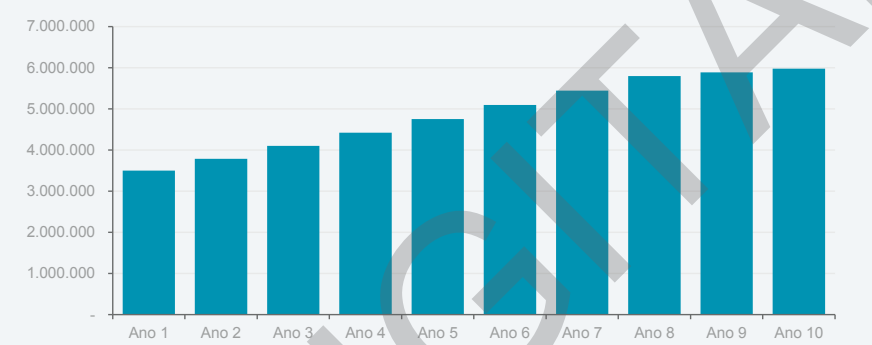
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING

Projetamos as receitas provenientes da área de "mall e merchandising" em R$ 3.500.000,00 no 1º ano, R$ 3.750.000,00 no 2º ano, R$ 4.000.000,00 no 3º ano, R$ 4.250.000,00 no 4º ano, R$ 4.500.000,00 no 5º ano, R$ 4.750.000,00 no 6º ano, R$ 5.000.000,00 no 7º ano e R$ 5.250.000,00 ao ano, do 8º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 1,00% no 2º ano e 1,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING

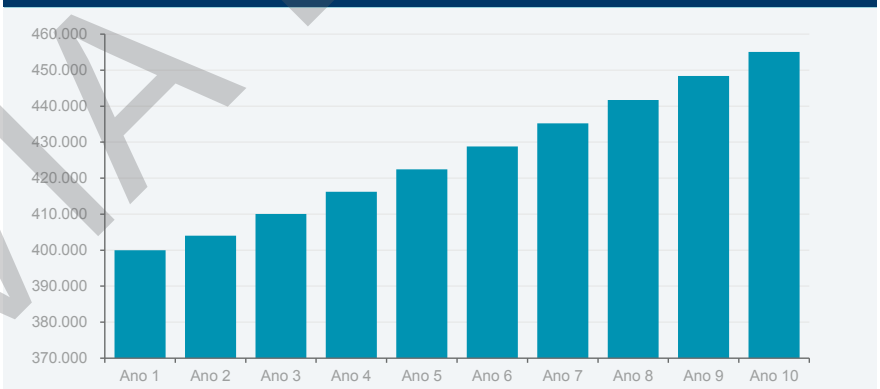


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO

Estimamos o recebimento de CDU – Cessão de Direito de Uso dos contratos de locação em R$ 400.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 1,00% no 2º ano e 1,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

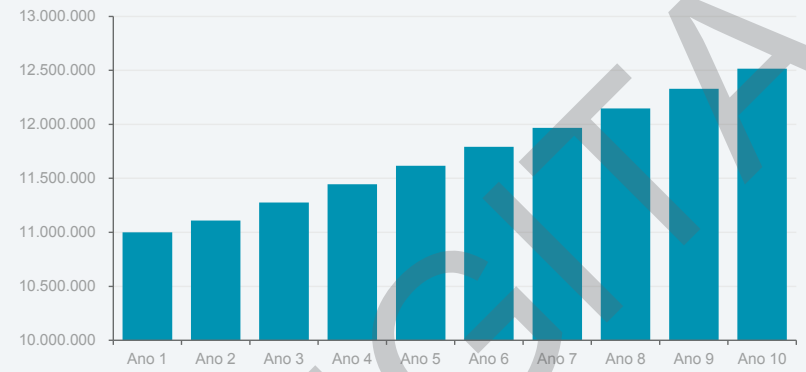
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RECEITA DE ESTACIONAMENTO

A receita de estacionamento projetada corresponde a R$ 11.000.000,00 ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 1,00% no 2º ano e 1,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE ESTACIONAMENTO

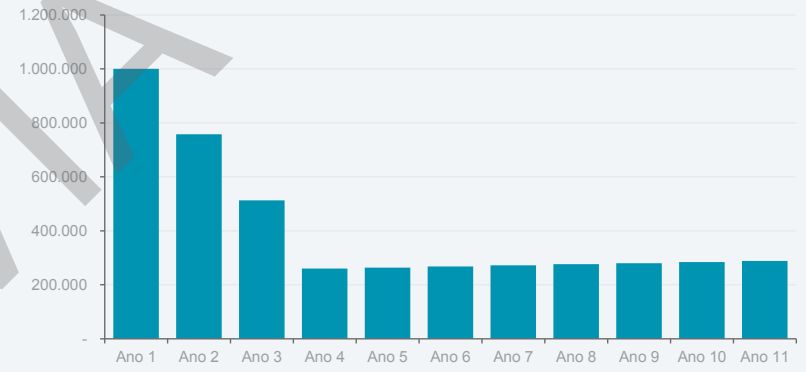


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

OUTRAS RECEITAS

As outras receitas advêm das não inclusas nos itens anteriores. Estimamos estas receitas em R$ 1.000.000,00 no 1º ano, R$ 750.000,00 no 2º ano, R$ 500.000,00 no 3º ano e R$ 250.000,00 ao ano, do 4º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 1,00% no 2º ano e 1,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

OUTRAS RECEITAS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

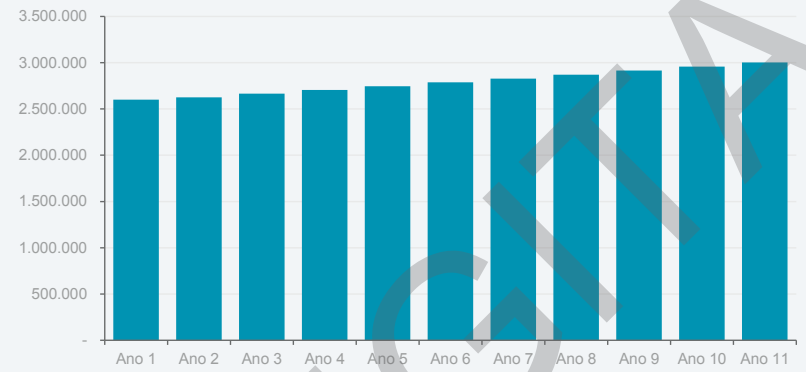
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A taxa de administração foi estimada em R$ 2.600.000,00 ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 1,00% no 2º ano e 1,50% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

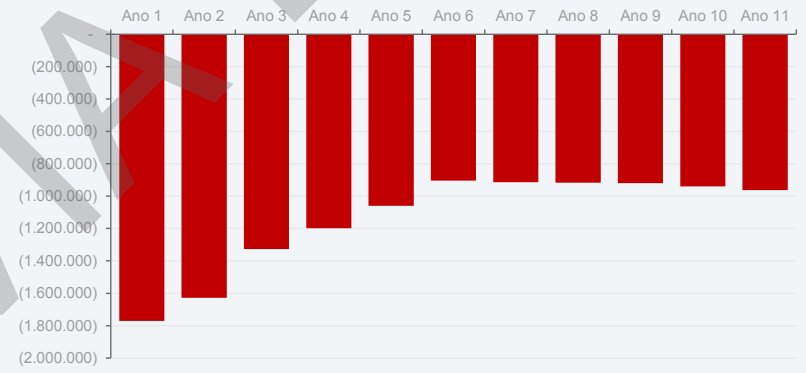


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

VACÂNCIA FINANCEIRA

Admitimos o nível de vacância financeira ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à 12,00% no 1º ano, 10,00% no 2º ano, 8,00% no 3º ano, 7,00% no 4º ano, 6,00% no 5º ano e 5,00% ao ano, do 5º ano em diante do período do fluxo de caixa projetado.

VACÂNCIA FINANCEIRA



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à 4,50% ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado.

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DESPESAS DE ESTACIONAMENTO

As despesas de estacionamento foram estimadas em (R$ 2.425.000,00) ao ano, durante o período do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 0,50% no 2º ano e 0,75% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DESPESAS DE ESTACIONAMENTO

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

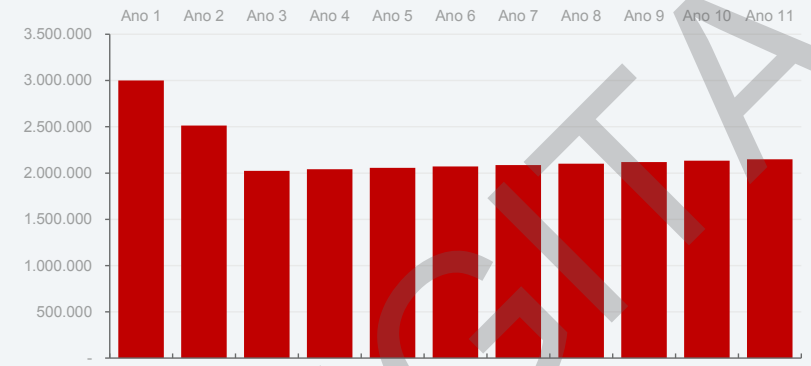
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

CUSTOS CONDOMINIAIS

Os custos condominiais foram estimados em (R$ 3.000.000,00) no 1º ano, (R$ 2.500.000,00) no 2º ano e (R$ 2.000.000,00) ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 0,50% no 2º ano e 0,75% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

CUSTOS CONDOMINIAIS

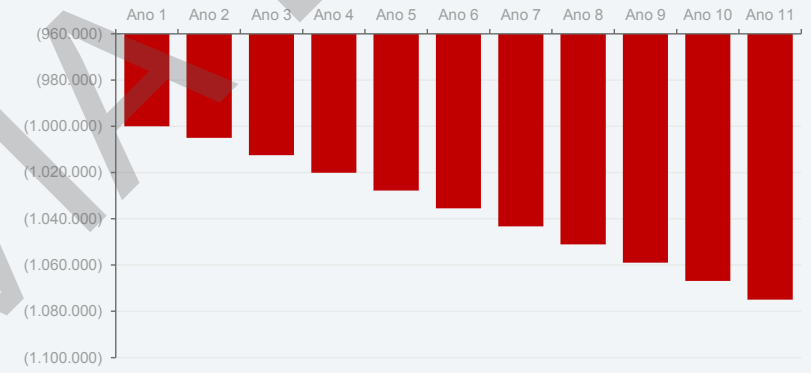


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS

As outras despesas foram estimadas em (R$ 1.000.000,00) ao ano, durante o fluxo de caixa projetado. Neste item foram consideradas todas as despesas não apontadas nos itens anteriores. Os crescimentos reais compreendem 0,50% no 2º ano e 0,75% ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

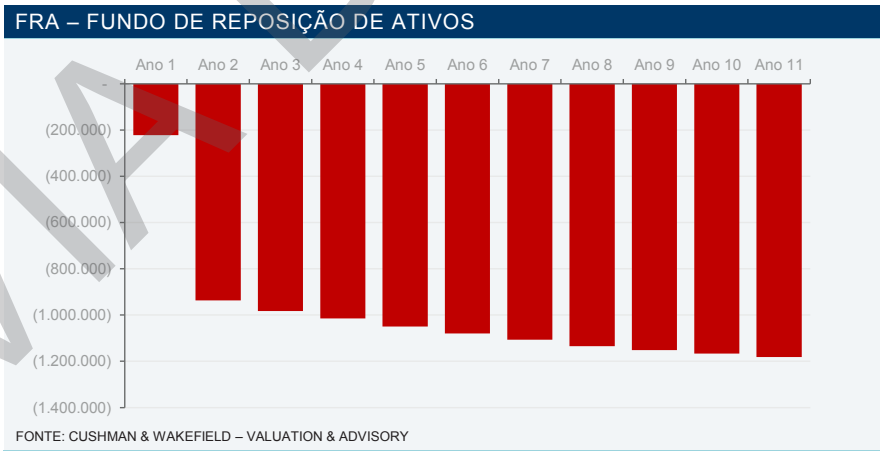
VIA DIGITAL

CAPEX

De acordo com orçamento fornecido pelo cliente, a título de CAPEX consideramos o valor de (R$ 567.383,25), apenas no 1º ano do fluxo de caixa projetado.

FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o "market share" do Shopping Center, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos em um valor percentual, sobre a receita bruta efetiva, de 2,00% ao ano, no fluxo de caixa projetado a partir de Janeiro/2019.



VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PIS/COFINS

Na análise do empreendimento, conforme solicitado pelo cliente, não foi considerado a taxa de PIS/COFINS.

INFLAÇÃO

Na análise do empreendimento não consideramos a taxa de inflação.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

"O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa" (Ross, 669).

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 9,50% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 8,50% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS DE DESCONTO UTILIZADAS (%)		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	4,56%	4,56%
Spread Risco Empreendimento	4,94%	3,94%
Inflação	0,00%	0,00%

FONTE: (*) RENTABILIDADE DO TESOURO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150824) – POSIÇÃO EM 29/03/2018

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de shoppings centers. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE

CAPITALIZAÇÃO (%) \ TAXA DE DESCONTO (%)	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%	10,50%
7,50%	R$ 606.871.414	R$ 586.835.230	R$ 567.682.229	R$ 549.367.863	R$ 531.850.057
8,00%	R$ 587.939.408	R$ 568.753.956	R$ 550.409.824	R$ 532.864.700	R$ 516.078.621
8,50%	R$ 571.234.696	R$ 552.799.890	R$ 535.169.466	R$ 518.303.087	R$ 502.162.648
9,00%	R$ 556.386.064	R$ 538.618.498	R$ 521.622.481	R$ 505.359.430	R$ 489.792.894
9,50%	R$ 543.100.445	R$ 525.929.884	R$ 509.501.494	R$ 493.778.263	R$ 478.725.220

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O valor de mercado para compra / venda do Shopping Bela Vista conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 478,7 milhões e R$ 606,9 milhões.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Considerando-se as características físicas do imóvel, conforme informações fornecidas, as tendências e práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, os riscos e premissas apresentados, concluímos o valor de mercado para compra/venda do imóvel do **Shopping Bela Vista** situado na **Alameda Euvaldo Luz, nº 92 – Horto Bela Vista, Salvador / BA**, em:

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA:

R$ 535.169.000,00
(QUINHENTOS E TRINTA E CINCO MILHÕES E CENTO E SESSENTA E NOVE MIL REAIS).

- Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Mall & Merchandising, foi solicitado admitir o patamar de R$ 2.400.000,00 no ano 1 do fluxo de caixa projetado;
- Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Aluguel Complementar, foi solicitado admitir o patamar de R$ 8.300.000,00 no ano 1, R$ 8.800.000,00 no ano 2 e R$ 9.300.000,00 no ano 3 do fluxo de caixa projetado;
- Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 7.250.000,00 no ano de 2018 e R$ 7.750.000,00 no ano de 2019 e R$ 8.250.000,00 ao ano, a partir de 2020 em diante do período do fluxo de caixa projetado;
- Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de CDU (Cessão de Direito de Uso), foi solicitado admitir o patamar de R$ 455.821,00 em 2018 do fluxo de caixa projetado. Segundo o cliente esse ajuste deve-se à projeção de seu orçamento para o período;
- Conforme solicitado pelo cliente para a Operação Atual, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 7.500.000,00 no ano 1 e R$ 8.000.000,00 no ano 2 do fluxo de caixa projetado;
- Este relatório foi elaborado para XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, para para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Data do relatório – 20 de Abril de 2018;
- Data do valor do ativo – 31 de março de 2018 (data base do fluxo de caixa);
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda não possui ações da XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA n° 5061069994
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU n° 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO ACESSO AO SHOPPING BELA VISTA – ALAMEDA DO BOSQUE

ASPECTOS DA FACHADA DO SHOPPING BELA VISTA

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VISTA DO ACESSO DE VEÍCULOS

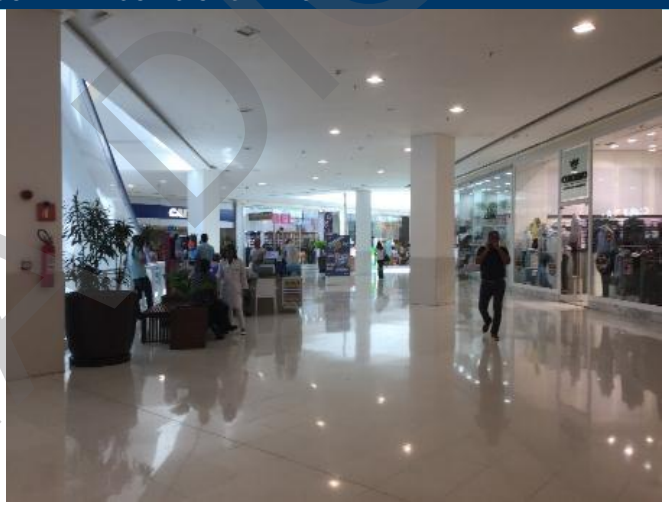
VISTA DO ACESSO DE VEÍCULOS

VIAL PORTAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VISTA DA ENTRADA PRINCIPAL

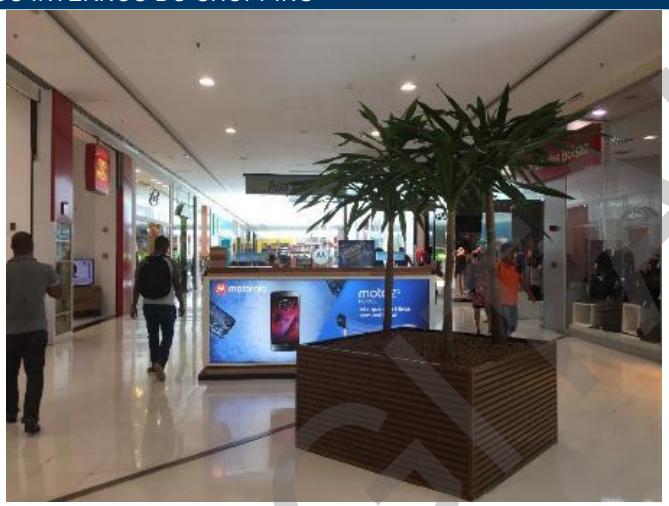
ASPECTOS INTERNOS DO SHOPPING



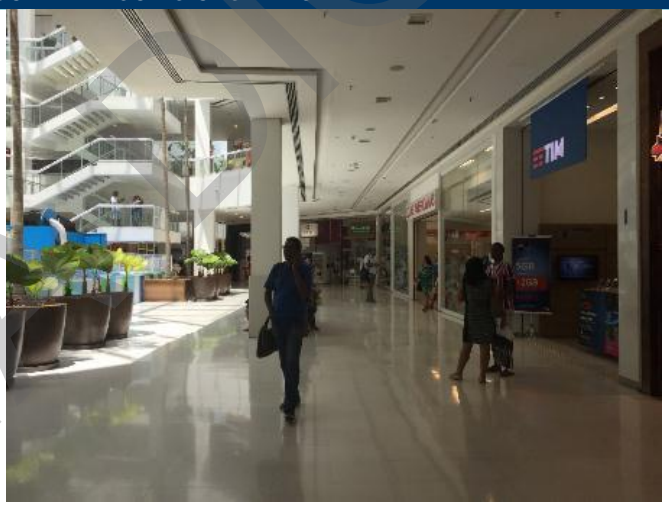
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS INTERNOS DO SHOPPING



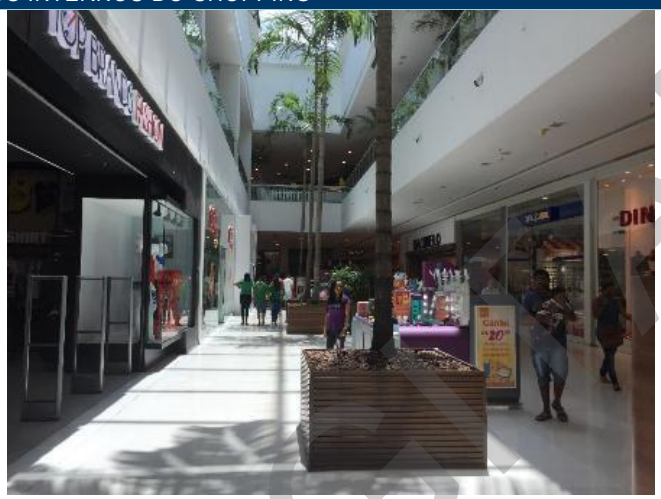
ASPECTOS INTERNOS DO SHOPPING



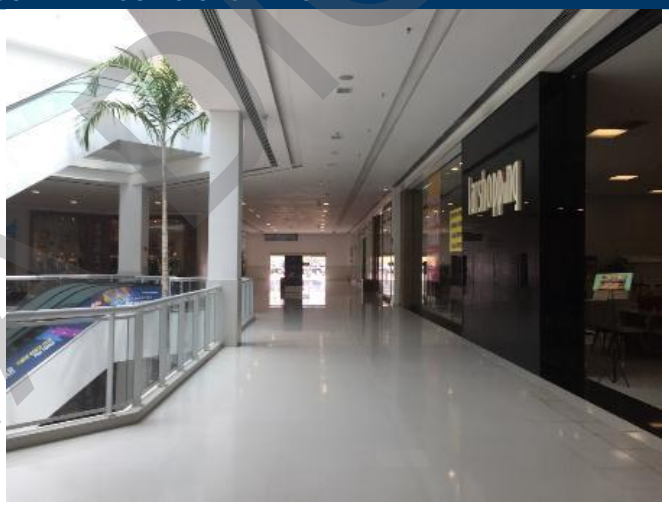
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS INTERNOS DO SHOPPING



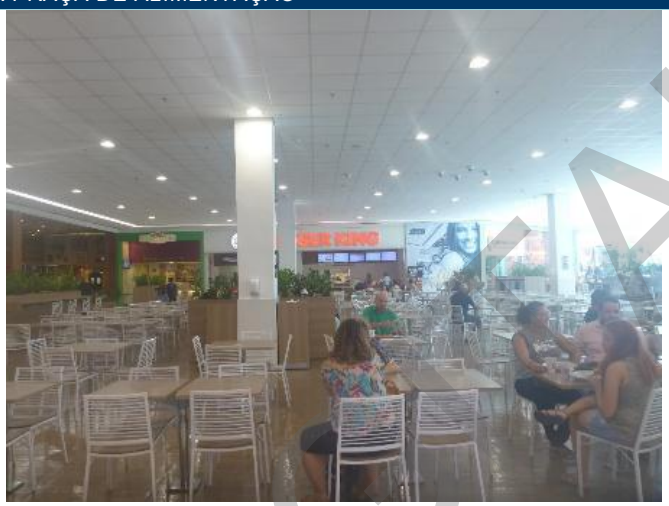
ASPECTOS INTERNOS DO SHOPPING



VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VISTA DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO

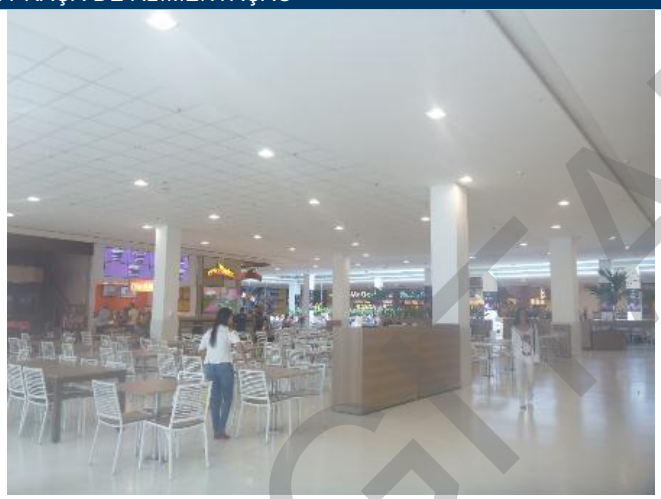


VISTA DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO

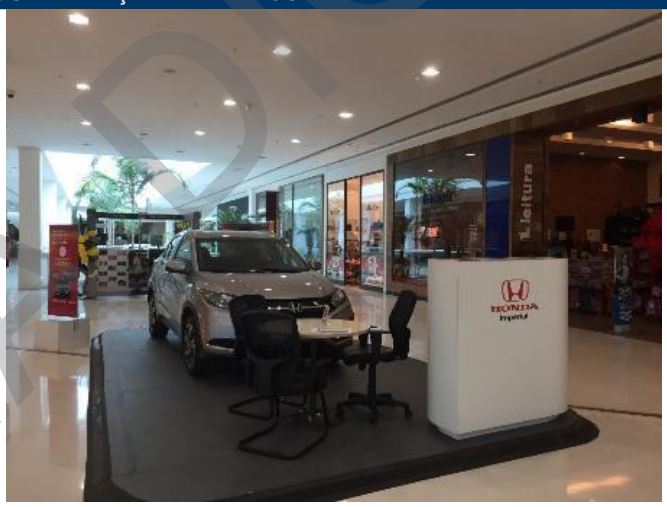
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VISTA DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



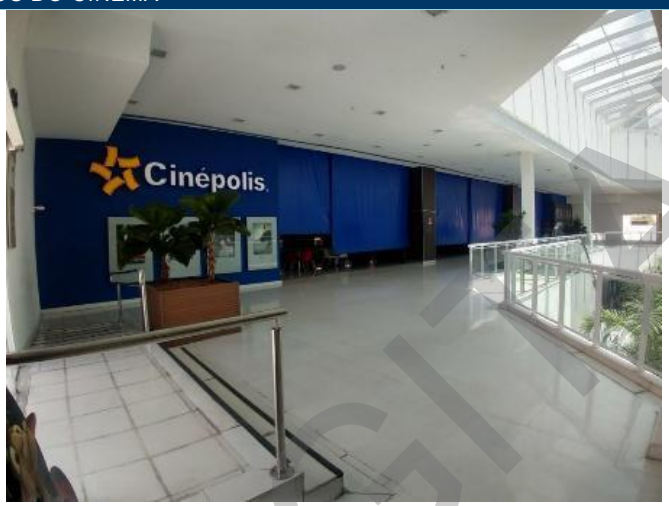
ASPECTOS DA PRAÇA DE EVENTOS



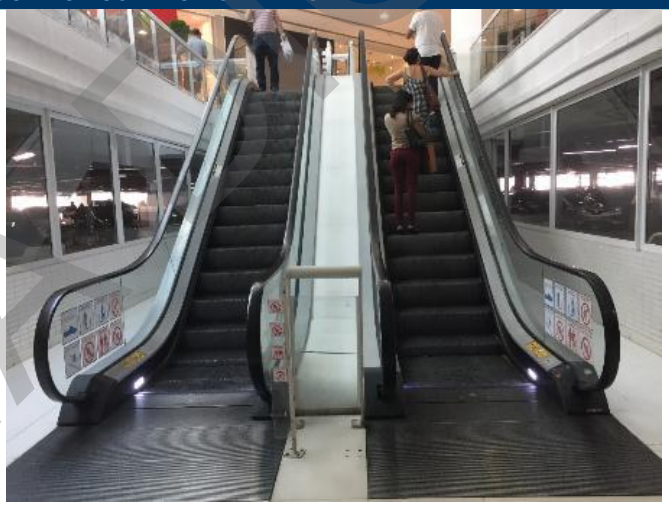
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO CINEMA



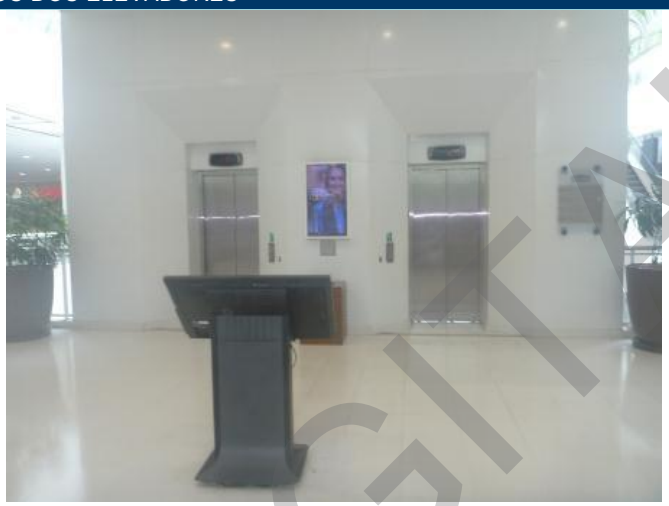
ASPECTOS DAS ESCADAS ROLANTES



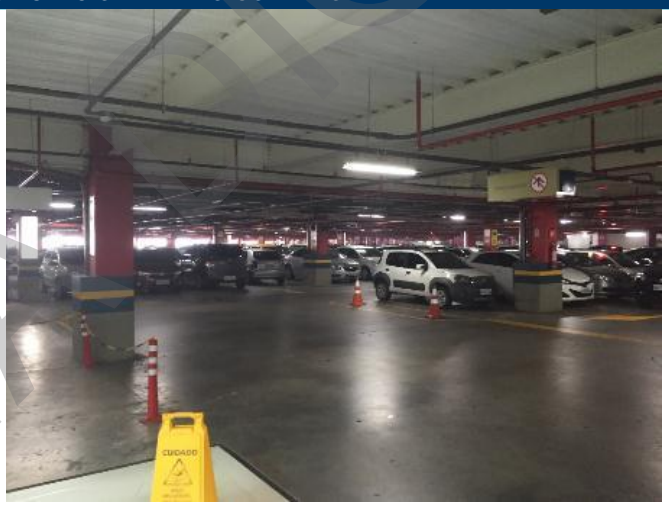
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DOS ELEVADORES



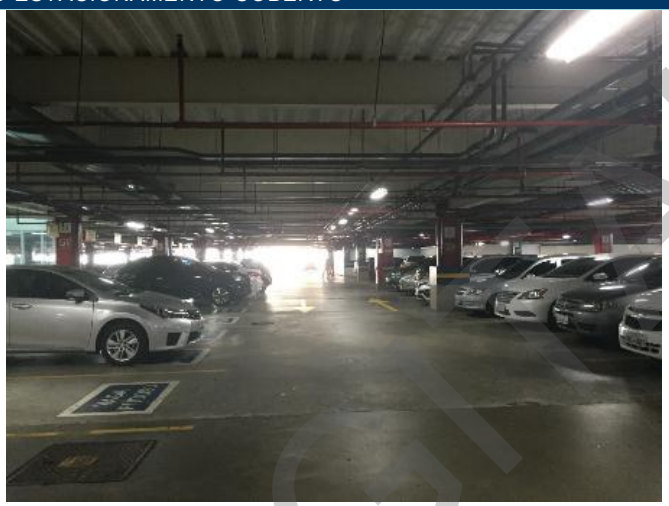
VISTA DO ESTACIONAMENTO COBERTO



VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VISTA DO ESTACIONAMENTO COBERTO



VISTA DO ESTACIONAMENTO DESCOBERTO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DA CAG

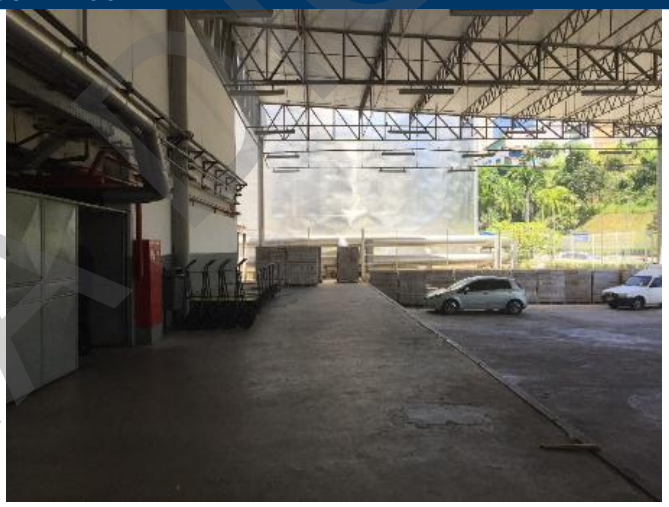
ASPECTOS DA SUBESTAÇÃO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO GERADOR

ASPECTOS DA DOCA



VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

SHOPPING BELA VISTA											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	Mar-2019	Mar-2020	Mar-2021	Mar-2022	Mar-2023	Mar-2024	Mar-2025	Mar-2026	Mar-2027	Mar-2028	Mar-2029
Receita de Aluguel Mínimo	26.554.956	28.329.026	28.887.079	29.431.665	30.377.377	31.051.433	31.361.309	31.507.092	31.583.717	32.067.997	32.741.158
Ajustes e Crescimentos Reais	130.774	396.865	782.096	1.175.211	985.771	775.569	934.341	1.266.310	1.661.414	1.594.838	1.298.478
Descontos	(2.000.000)	(1.515.000)	(1.025.150)	(1.040.527)	(1.056.135)	(1.071.977)	(1.088.057)	(1.104.378)	(1.120.943)	(1.137.758)	(1.154.824)
Aluguel Complementar	3.000.000	3.282.500	3.588.025	3.901.977	4.224.541	4.555.903	4.896.256	5.245.794	5.324.481	5.404.348	5.485.413
Receita de Mall & Merchandising	3.500.000	3.787.500	4.100.600	4.422.241	4.752.608	5.091.892	5.440.284	5.797.983	5.884.953	5.973.227	6.062.825
CDU - Cessão de Direito de Uso	400.000	404.000	410.060	416.211	422.454	428.791	435.223	441.751	448.377	455.103	461.930
Outras Receitas	11.000.000	11.110.000	11.276.650	11.445.800	11.617.487	11.791.749	11.968.625	12.148.155	12.330.377	12.515.333	12.703.063
Receita de Estacionamento	1.000.000	757.500	512.575	260.132	264.034	267.994	272.014	276.094	280.236	284.439	288.706
Receita da Taxa de Administração	2.600.000	2.626.000	2.665.390	2.705.371	2.745.951	2.787.141	2.828.948	2.871.382	2.914.453	2.958.170	3.002.542
Total - Receita Potencial Bruta	46.185.730	49.178.391	51.197.325	52.718.081	54.334.088	55.678.495	57.048.943	58.450.183	59.307.065	60.115.697	60.889.291
Vacância Financeira	(1.770.535)	(1.627.521)	(1.326.528)	(1.198.833)	(1.059.989)	(904.549)	(914.333)	(916.700)	(920.532)	(940.279)	(962.608)
Inadimplência Irrecuperável	(663.950)	(732.384)	(746.172)	(770.678)	(794.992)	(814.094)	(822.899)	(825.030)	(828.479)	(846.251)	(866.347)
Receita Bruta Efetiva	43.751.245	46.818.486	49.124.625	50.748.570	52.479.107	53.959.852	55.311.711	56.708.453	57.558.054	58.329.167	59.060.336
Despesas de Estacionamento	(2.425.000)	(2.437.125)	(2.455.403)	(2.473.819)	(2.492.373)	(2.511.065)	(2.529.898)	(2.548.873)	(2.567.989)	(2.587.249)	(2.606.653)
Custos Condominiais	(3.000.000)	(2.512.500)	(2.025.075)	(2.040.263)	(2.055.565)	(2.070.982)	(2.086.514)	(2.102.163)	(2.117.929)	(2.133.814)	(2.149.817)
Outras Despesas Não Reembolsáveis	(1.000.000)	(1.005.000)	(1.012.537)	(1.020.132)	(1.027.783)	(1.035.491)	(1.043.257)	(1.051.081)	(1.058.965)	(1.066.907)	(1.074.909)
Total - Despesas Operacionais	(6.425.000)	(5.954.625)	(5.493.015)	(5.534.214)	(5.575.721)	(5.617.538)	(5.659.669)	(5.702.117)	(5.744.883)	(5.787.970)	(5.831.379)
Receita Operacional Líquida	37.326.245	40.863.861	43.631.610	45.214.356	46.903.386	48.342.314	49.652.042	51.006.336	51.813.171	52.541.197	53.228.957
Custos de Capital e Locações											
CAPEX	(567.383)										
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	(222.237)	(936.370)	(982.493)	(1.014.971)	(1.049.582)	(1.079.197)	(1.106.234)	(1.134.169)	(1.151.161)	(1.166.583)	(1.181.207)
Total - Custos de Capital e Locações	(789.620)	(936.370)	(982.493)	(1.014.971)	(1.049.582)	(1.079.197)	(1.106.234)	(1.134.169)	(1.151.161)	(1.166.583)	(1.181.207)
Fluxo de Caixa Projetado Antes de Dívidas e Impostos	R$36.536.625	R$39.927.491	R$42.649.117	R$44.199.385	R$45.853.804	R$47.263.117	R$48.545.808	R$49.872.167	R$50.662.010	R$51.374.614	R$52.047.750

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

8. ANEXO VIII

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO ATIVO ALVO CIDADE JARDIM SHOPS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CUSHMAN & WAKEFIELD

LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PREPARADO PARA: XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

USO: O laudo de avaliação destinar-se-á ao uso específico para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

FINALIDADE: Tomada de decisão interna e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

PROPRIEDADE: Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento), Rua Haddock Lobo, nº 1.644 - Jardins - São Paulo/SP.

DATA: 20 de Abril de 2018.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO D

Cushman & Wakefield Brasil
Praça Prof. José Lannes, 40 – 3° andar
São Paulo, SP 04571-100
T +55 (11) 5501 5464
F +55 (11) 5501 5144
www.cushwake.com.br

São Paulo, 20 de Abril de 2018.

XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Att: Sr. Pedro Carraz

XP Gestão de Recursos
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600 | 11° andar
São Paulo/SP - CEP: 04538-132
pedro.carraz@xpgestao.com.br

Relatório de Avaliação do Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento) Situado na Rua Haddock Lobo, nº 1.644, Jardins, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Este relatório foi elaborado baseado nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-4/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para a XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA n° 5061069994
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU n° 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ÍNDICE

OBJETIVO 8

METODOLOGIA 9

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS 9
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO 9
MÉTODO INVOLUTIVO 9
MÉTODO EVOLUTIVO 9
MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA 9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM 9
MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO 9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO 10
CRITÉRIO ADOTADO 10
DEFINIÇÕES TÉCNICAS 10
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA 11

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 12

PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 14

LOCALIZAÇÃO 18
SITUAÇÃO 18
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 19
MELHORAMENTOS PÚBLICOS 19
TRANSPORTES 19

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE 20
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 21
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) 22
ESTACIONAMENTO 23

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS 24

PLANEJAMENTO URBANO 25
ZONEAMENTO 25
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO 25
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA MISTA 26
ÍNDICES 26

MERCADO ECONÔMICO 27
CENÁRIO ECONÔMICO 27
O MERCADO DE SHOPPING CENTER 30
PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE SHOPPING 30
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS 31
EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR 31
SHOPPING CENTERS – FII 31
ANÁLISE DE MERCADO 33
NÚMEROS DO SETOR 33
REGIÃO SUDESTE 35
CONCORRENTES DE MERCADO 35

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

NOVO ESTOQUE 36
RISCOS 38
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 39
METODOLOGIA 39
MODELO DE ANÁLISE 39
PREMISSAS BÁSICAS 39
CENÁRIO ADOTADO 41
PERÍODO DE ANÁLISE 41
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO 41
ALUGUEL COMPLEMENTAR 42
RECEITA DE MALL & MERCHANDISING 43
CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO 43
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 44
RECEITA DE ESTACIONAMENTO 44
VACÂNCIA FINANCEIRA 45
INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL 45
DESPESAS DE ESTACIONAMENTO 46
OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS 46
CAPEX 47
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS 47
PIS/COFINS 48
INFLAÇÃO 48
TAXA DE DESCONTO 48
EXPANSÃO 49
ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO 49
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 50

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DO RELATÓRIO:	20 de Abril de 2018.
DATA DO VALOR DO ATIVO:	31 de Março de 2018 (data-base do fluxo de caixa).
DATA DA VISTORIA:	18 de janeiro de 2018.
TIPO DE PROPRIEDADE:	Shopping Center Regional (Em desenvolvimento).
1 OBJETIVO:	Determinar o "valor justo" para Compra / Venda do imóvel em referência.
2 METODOLOGIA:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado.
3 ENDEREÇO:	Rua Haddock Lobo, 1.644 - Jardins, São Paulo – SP.
• Acessibilidade:	Rua Haddock Lobo.
• Vizinhança:	Mista (comercial e residencial).
• Transporte:	Rodoviário (público e privado).
• Melhoramentos Públicos:	Redes de energia elétrica, água encanada, gás, esgoto, telefonia, fibra óptica, iluminação pública, pavimentação e captação de águas pluviais, além de serviços de coleta de lixo sólido e entrega postal.

4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:

• Terreno:	• Topografia:	Plana.
	• Formato:	Não informado.
	• Área do Terreno:	Não informado.
• Construções:	• Descrição:	Shopping Center Regional (Em desenvolvimento).
	• Idade:	0 anos.
	• Vida Remanescente:	60 anos.
	• Área Construída:	7.592,66 m² (informado pelo cliente).
	• Área Bruta Locável:	4.411,00m² (conforme rent roll fornecido pelo cliente).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

5 CENÁRIO ARBITRADO

• Período de Análise:	10 anos.		
• Crescimento Real de Aluguéis:	3,00% a.a.		Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Receita de Aluguel Mínimo	R$ 3.391.141,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
• Aluguel Complementar:	R$ 152.954,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 616.405,00.		Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Receita de Mall & Merchandising:	R$ 458.862,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 1.849.214,00.		Ao ano. Do 2º ano do fluxo de caixa projetado.
• CDU – Cessão de Direito de Uso:	R$ 2.768.321,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 3.943.045,00.		No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 3.617.016,00.		No 3º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 2.479.167,00.		No 4º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 156.224,00.		No 5º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 0,00.		Ao ano. Do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Receita de Taxa de Administração:	R$ 173.563,00.		No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 904.307,00.		No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 1.905.122,00		Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Resultado de Estacionamento:	R$ 2.402.480,00.		Ao 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 9.713.072,00.		Ao ano. Do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Vacância Financeira:	15,00%.	No 1º ano.	Sobre a receita de aluguel (excluindo-se as lojas âncoras, cinema, lazer e megalojas).
	7,50%.	No 2º ano.	
	4,00%.	No 3º ano.	
	3,00%.	No 4º ano.	
	2,00%.	No 5º ano.	
	1,00%.	Ao ano. Do 6º ano em diante.	

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

• Inadimplência Irrecuperável:	(R$ 161.632,00).	No 1º ano.
	(R$ 661.620,00).	No 2º ano.
	(R$ 733.099,00).	No 3º ano.
	(R$ 754.658,00).	No 4º ano.
	(R$ 777.298,00).	No 5º ano.
	(R$ 800.617,00).	No 6º ano.
	(R$ 824.635,00).	No 7º ano.
	(R$ 849.374,00).	Ao ano. Do 8º ano em diante
• Despesas de Estacionamento:	R$ 0,00.	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ (1.365.017,00).	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ (8.338.421,00).	Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• Outras Despesas Não Reembolsáveis:	R$ (731.108,00)	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ (3.476.525,00)	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ (4.142.081,00)	Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• CAPEX:	(R$ 33.755.375,00).	No 1º ano do fluxo de caixa projetado.
	(R$ 6.690.355,00).	No 2º ano do fluxo de caixa projetado.
	R$ 0,00.	Ao ano. Do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.
• FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,50%	Ao ano. Sobre a receita bruta efetiva a partir de Abril/2020.
• Taxa de Desconto (Real):	11,50%.	Ao ano.
• Taxa de Capitalização:	9,75%.	Ao ano.
• Comissão de Venda do Ativo:	3,50%.	Sobre o resultado operacional líquido do 11º ano do fluxo de caixa projetado.

6 VALOR DE MERCADO DO SHOPPING CIDADE JARDIM SHOPS (EM DESENVOLVIMENTO) (EM 31 DE MARÇO DE 2018):

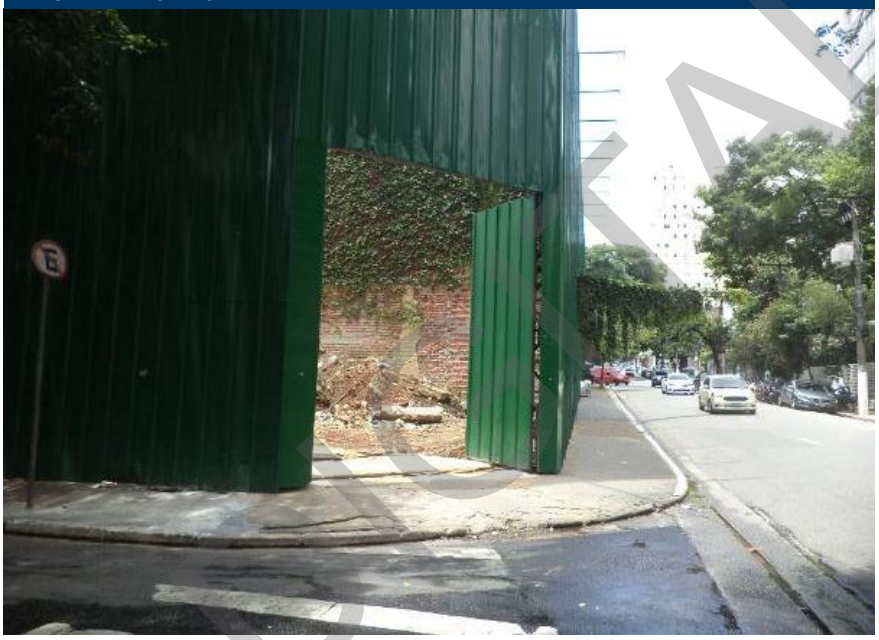
R$ 147.935.000,00 (CENTO E QUARENTA E SETE MILHÕES E NOVECENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

OBJETIVO

FACHADA DO IMÓVEL



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda do imóvel em referência com a finalidade de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

O destinatário do laudo de avaliação é o contratante, XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

Este laudo completo de avaliação imobiliária destinar-se-á ao uso específico para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários e divulgação à XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. A publicação ou divulgação deste laudo é permitida somente na sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Obs.: Este laudo completo de avaliação imobiliária destina-se única e exclusivamente aos usos aqui descritos.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001, NBR. 14.653-2/2011 e NBR. 14.653-4/2002, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

Shoppings Centers são empreendimentos de base imobiliária, economicamente projetados para ter capacidade de geração de receita sustentável, relativamente estável durante sua vida útil. Cada Shopping Center é concebido levando em conta alguns fatores:

- Áreas primária e secundária (localização da demanda caracterizada);
- Localização;
- Características de Projeto (mall, power center, regional, temático etc.);
- Tamanho (ABL);
- Lojas âncoras (tipo);
- Mix de lojas; e
- Layout etc.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor justo” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

Na presente avaliação o valor de mercado foi equiparado ao valor econômico do empreendimento, representado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros e do valor residual, descontados com base nas taxas de desconto compatível com a fase futura do empreendimento. Este procedimento técnico é recomendável em função de que o mercado de comercialização de participações em empreendimentos desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Sendo assim, cada shopping center possui uma configuração de variáveis que é inerente a ele e única. No presente caso, optamos pelo **"Método da Capitalização da Renda"** através do **"Fluxo de Caixa Descontado"** para determinação do valor justo para a compra/venda.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "**Grau II**" quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE

ITEM	ATIVIDADE	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	-	0
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
(*) Somente para empreendimento em operação		SOMATÓRIA	15

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

TABELA 5 – ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
(PARA IDENTIFICAR O VALOR)				
GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12	
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos	
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:				II
(PARA INDICADORES DE VIABILIDADE)				
GRAUS	III	II	I	
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10	
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos	
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO PARA INDICADORES DE VIABILIDADE O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:				II

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PREMISSAS E “DISCLAIMERS”

“Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da Cushman & Wakefield que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o Avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento pode ter fornecido algumas destas informações. Tanto o Avaliador como a Cushman & Wakefield não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da Cushman & Wakefield eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A Cushman & Wakefield não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do Laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à Propriedade ou a avaliação;
- Este relatório foi elaborado para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A Cushman & Wakefield recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a Cushman & Wakefield não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o Avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A Cushman & Wakefield recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da Cushman & Wakefield, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A Cushman & Wakefield ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- Todas as informações descritivas do imóvel, bem como equipamentos, foram fornecidas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento e não foram verificadas “in loco”, nós a consideramos verídicas quanto suas características e quantidades;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do projeto do Shopping para sua validação. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos;
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS, do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 01 de Abril de 2018;**
- **O resultado apresentado reflete 100% do valor de mercado do Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento);**
- **Conforme solicitado pelo cliente, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 2.402.480,00 no ano 1 e 9.713.072,00 ao ano, do ano 2 em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado;**
- **Para o projeto SHOPS, adotamos as linhas de receitas e despesas fornecidas segundo projeção apresentada pelo cliente, a Cushman & Wakefield não recebeu, bem como não realizou nenhum estudo de mercado validando estas projeções. Consideramos verídicas todas informações fornecidas pelo cliente;**
- **Consideramos que o cliente realizou estudo completo mercadológico que fundamente os unitários de locação solicitados para serem considerados no projeto SHOPS em suas respectivas inaugurações;**
- **Conforme informação fornecida pelo cliente, "a linha de Encargos Operacionais já considera a penalização do fluxo de alugueis pela vacância";**
- **Conforme solicitado pelo cliente, foi incluído 889,00 m2 de ABL, a partir de Março/2019, está inclusão não impactou nas demais linhas do Valuation (exceto Receita de Aluguel Mínimo e linhas projetadas com percentuais;**
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item “Descrição da Propriedade”; e

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

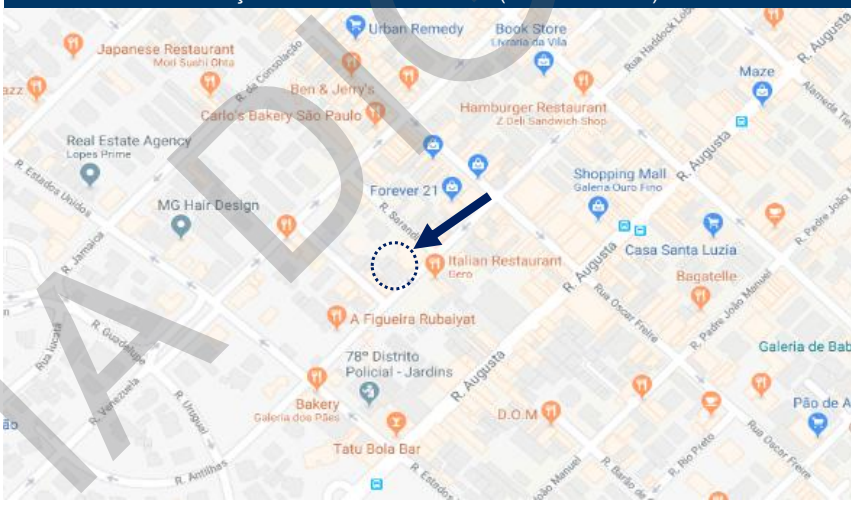
LOCALIZAÇÃO

SITUAÇÃO

O Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento) está situado na Rua Haddock Lobo, nº 1.644, Jardins, Município de São Paulo e Estado de São Paulo. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 1,20 km da Estação Consolação da linha Verde do Metrô;
- 1,50 km da Universidade Anhembi Morumbi;
- 2,70 km do Top Center Shopping;
- 2,70 km do Museu do Futebol;
- 3,10 km do Parque Ibirapuera;
- 3,70 km do Hospital Samaritano;
- 5,60 km do Centro da Cidade;
- 8,40 km do Aeroporto de Congonhas;
- 31,80 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):



FONTE: GOOGLE MAPS, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo médio a alto.

Podemos destacar que a Rua Haddock Lobo é caracterizada pela intensa presença de estabelecimentos de comercio e serviços de pequeno e médio porte, entre restaurantes (Paris 6, Zucco Restaurante), teatro (Teatro Renaissance), hotel (Matiz Manhattan), entre outros.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Haddock Lobo, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão única, com 02 faixas de rolamento. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo, é servido por linhas regulares de ônibus e metrô que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O shopping está localizado na Rua Haddock Lobo, que faz ligação com a Avenida Paulista, que é um dos principais pontos turísticos da cidade e que leva ao Corredor Norte-Sul, ligando a Zona Sul, Centro e Zona Norte.

O Aeroporto de Congonhas, localizado no município de São Paulo localiza-se a aproximadamente 8,4 km da propriedade, já o Aeroporto Internacional de Guarulhos - Cumbica, localiza-se a aproximadamente 31,8 km da propriedade, sendo atingíveis, respectivamente, em cerca de 19 e 43 minutos com o uso de automóvel (fora dos horários de pico).

VIA DIGITAL

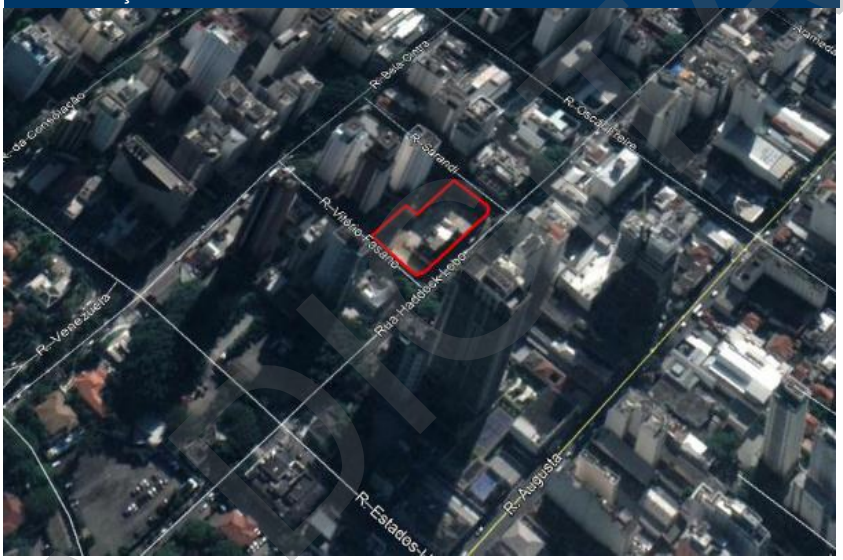
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Trata-se de um projeto de Shopping Center regional que atualmente está em desenvolvimento, localizado no município de São Paulo. O shopping center conforme informação recebida, terá 3.522,00 m² de Área Bruta Locável.

O “mix” do Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento) não inclui lojas âncora, apenas satélites.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE



FONTE: GOOGLE EARTH, EDITADO POR CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

O Projeto do shopping em estudo, segundo informações recebidas, terá as seguintes características básicas:

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES		
ITENS	CARACTERÍSTICAS	
Uso:	Comercial.	
Composição:	G1:	Estacionamento Subsolo.
	L1:	Mall.
	L2:	Mall.
	L3:	Mall.
	L4:	Mall.
	L5:	Mall.
Estrutura:	Estrutura mista, concreto e metálica.	
Fachada:	Placa cimenticia, textura e metálica.	
Fechamento lateral:	Placa cimenticia, textura e metálica.	
Esquadrias:	Alumínio e vidro, alumínio, madeira.	
Vidros:	Vidro laminado temperado incolor.	
Ar Condicionado:	Administração e sanitários.	
Sistema de Proteção Contra Incêndio:	Hidrantes, extintores, alarme, SPK e bombas de incêndio.	
Circulação Vertical:	Escadas rolantes, fixas e elevadores.	
Instalações Elétricas:	Subestação 1.000 kva (estimado).	
Iluminação Natural:	Natural e artificial.	
Estacionamento:	228 vagas de estacionamento.	
Data de Inauguração:	Outubro de 2018.	
Estado de Conservação:	Projeto de shopping center em desenvolvimento.	
Idade Aparente:	0 anos.	
Vida Remanescente:	60 anos.	
Vida Útil:	60 anos.	

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Quanto aos acabamentos internos dos principais ambientes:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS				
AMBIENTE	PISO	PAREDE	FORRO	PÉ DIREITO
Administração:	Piso porcelanato.	Massa e pintura.	Placas modulares.	2,50 m
Área de Mall:	Piso granilite.	Textura.	Placas de gesso.	3,00 m
Sanitários:	Porcelanato.	Porcelanato.	Gesso.	2,40 m

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A; CUSHMAN & WAKEFIELD

Obs.: É importante salientar que não faz parte de nossos serviços, verificar condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não temos razões para suspeitar que exista algum problema sério, e nos responsabilizar por estes aspectos e suas possíveis implicações.

QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL)

A ABL do Shopping Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento) está segmentada conforme quadro a seguir:

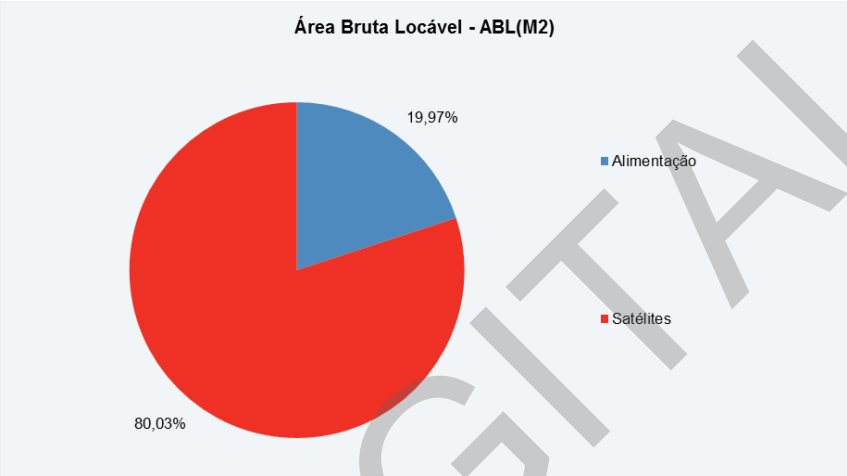
QUADRO DE ÁREAS	
SEGMENTO	ÁREA BRUTA LOCÁVEL (m²)
Alimentação	881,00
Satélites	3.530,00
TOTAL	4.411,00

FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ÁREA BRUTA LOCÁVEL DISTRIBUÍDAS POR SEGMENTO



FONTE: JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.; CUSHMAN & WAKEFIELD

ESTACIONAMENTO

O estacionamento do Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento) tem acesso pela Rua Haddock Lobo, e conforme informado possuirá 228 vagas.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

DOCUMENTAÇÃO, TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi nos fornecido os seguintes documentos:

- Quadro de locações (contratadas contendo os seguintes dados de cada loja;
  - LUC;
  - Unitário atualizado de locação;
  - ABL (Área Bruta Locável);
- Orçamento do demonstrativo anual de resultado econômico e financeiro a distribuir para os empreendedores em Excel do projeto; e
- Quadro de áreas atualizado.

Obs.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade do mesmo.

Obs.: Não foi fornecida para a avaliação a Matricula e o IPTU do imóvel.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

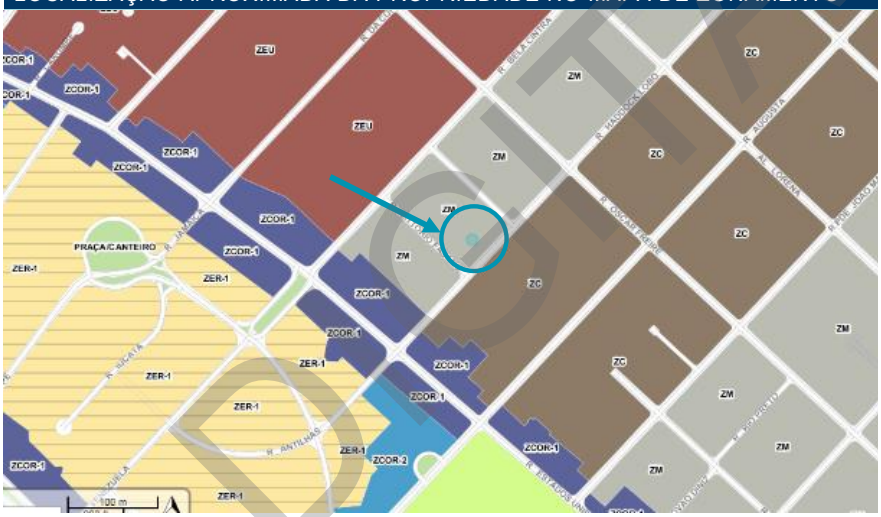
PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do São Paulo é determinada pela lei n.º 16.402 de 22º de março e 2016.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZM (Zona Mista).

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONAMENTO



FONTE: PREFEITURA DE SÃO PAULO

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área Computável e Não Computável: área computável é a área construída, porem existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA MISTA

ÍNDICES

- Taxa Ocupação: 0,70 ou 70% da área do terreno para habitações ou industrias.
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,0 (máximo).

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

MERCADO ECONÔMICO

CENÁRIO ECONÔMICO

Após um período turbulento de recessão econômica e incertezas no cenário político, o Brasil começa a apresentar sinais de recuperação, mesmo que vagarosa. O Produto Interno Bruto (PIB) avançou 0,2% no segundo trimestre de 2017, frente ao trimestre imediatamente anterior. Foi a primeira alta contra o mesmo período do ano anterior, após 12 trimestres seguidos de queda. Tal retrato mostrou uma forte reação do consumo via comércio e serviços, porém também indica nova queda na indústria (-0,5%) e baixo investimento nesse período (-0,7%).

A atividade econômica não é a única variável que tem mostrado recuperação. No que se refere ao mercado de trabalho no Brasil, a taxa de desemprego indica a existência de 13,5 milhões ou 13% de desempregados no país, um valor 5,4% menor do que o primeiro trimestre (14,1 milhões). Tal redução ficou abaixo do piso do intervalo de expectativas dos analistas do mercado, sendo a primeira desde o quarto trimestre de 2014.

Seguindo a mesma tendência de queda do desemprego, o Comitê de Política Monetária (Copom) continua a cortar a Taxa de Juros Básica da Economia (Selic), tal movimento foi possível graças ao arrefecimento do IPCA. A partir de então o Copom reduziu a taxa sucessivamente, indo de 13% no início de 2017 para 6,50%, patamar atual.

O IPCA acumulado dos últimos 12 meses (base Out/17) foi de 2,70%. Tal número tem como responsável as despesas com transporte (aumento de 0,79%) e com despesas pessoais (aumento de 0,56%). Por outro lado o preço dos alimentos ajudou a frear a inflação, com queda nos preços de 0,41% em Setembro.

A Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) de Agosto apontou um crescimento de 3,56% do volume de vendas do setor restrito e 7,66% no ampliado, em relação ao mesmo período de 2016. Tal desempenho foi favorecido pela queda da inflação, juros e também o saque de contas inativas do FGTS.

Indo contra o fluxo do comércio, a atividade industrial recuou 0,5% na comparação com o trimestre anterior. Isso ocorreu principalmente pela queda de 2% da construção civil em relação ao trimestre anterior, sendo a sexta queda seguida. Tal setor sente o efeito da diminuição dos gastos públicos, impacto da Operação Lava Jato sobre as construtoras. Apesar dos resultados ainda negativos na comparação ano contra ano, as taxas de variação do indicador parecem estar se estabilizando.

A moeda brasileira se desvalorizou bastante durante 2015 e a baixa cotação perdurou ao longo de boa parte de 2016, fruto da perda do grau de investimento determinado pelas agências internacionais de classificação de risco. Atualmente a cotação se encontra em torno de R$3,30 USD/BRL após ter rondado o patamar de R$4,00 USD/BRL no início de 2016.

O risco-país acompanhou trajetória semelhante e encontra-se no momento atual em queda, após o índice EMBI+ ter atingido 569 pontos em fevereiro de 2016. O índice está atualmente abaixo dos 240 pontos, girando em torno de 233.

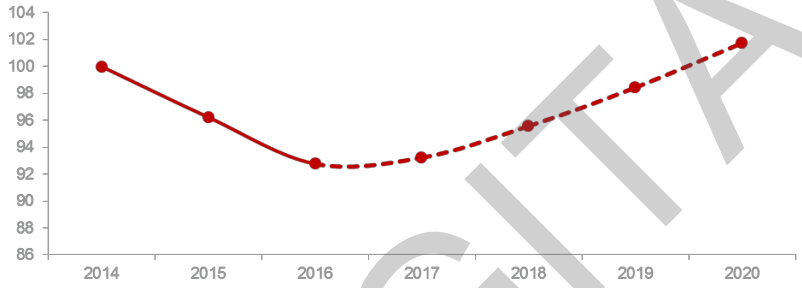
Por fim, para 2018, há previsão para retomada do crescimento, mesmo que de forma lenta e pouco expressiva. Devido ao desemprego ter atingido os dois dígitos, não haverá pressão da demanda por serviços, impactando de forma substancial o índice de preços. Com isso, a previsão de inflação para o final do ano irá ficar abaixo do centro da meta 4,5%, chegando em 2,5%.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

Já expectativa no longo prazo é de uma recuperação mais sólida na atividade econômica, o que irá aquecer o ambiente doméstico, principalmente o setor de varejo que tende a um crescimento mais vultoso ou de mesma proporção que o PIB. Contundo, é importante ressaltar que o Brasil deverá passar por quatro anos de crescimento consecutivos para chegar ao mesmo patamar de 2014, conforme mostra o gráfico a seguir:

Num. Índice = 2014, Taxa de crescimento PIB Real
Fonte: IBGE; Cushman & Wakefield



VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

Economia	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
PIB Real, %	0,50	-3,77	-3,59	0,50	2,46	3,01	3,37
Taxa de Desemprego, %	6,82	8,52	11,51	12,76	12,29	11,90	11,21
Empregos em Escritórios,							
Brasil	81.802	-180.928	-227.147	26.332	133.088	139.370	145.890
São Paulo	27.307	-35.588	-46.851	10.518	46.953	49.271	51.702
Rio de Janeiro	1.518	-34.311	-48.340	-13.750	2.375	4.909	6.778
Faturamento Varejo, %	8,46	3,18	4,50	1,90	5,29	7,49	7,09
Volume, %	2,23	-4,35	-6,25	1,78	3,61	3,00	3,50
Preço Médio, %	6,23	7,53	10,75	0,11	1,68	4,49	3,59
Produção Industrial, %	-3,02	-8,25	-6,43	2,00	3,49	1,83	1,83
IPCA, %	6,41	10,67	6,29	2,54	4,12	4,25	4,00
IGP-M, %	3,69	10,54	7,17	-0,92	4,31	5,03	5,15
IPA-M, %	2,13	11,19	7,63	-3,51	4,34	5,24	5,24
IPC-M, %	6,77	10,23	6,26	4,39	4,43	4,34	4,54
INCC-M, %	6,74	7,22	6,34	4,41	4,40	5,49	6,22
Selic (final de período), %	11,75	14,25	13,75	7,00	7,00	7,75	8,50
R$/US$ (final de período)	2,66	3,90	3,26	3,34	3,48	3,63	3,77
EMBI+ Brasil (final de período)	259	523	328	290	252	209	201

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

O MERCADO DE SHOPPING CENTER

PRINCIPAIS TRANSAÇÕES DE SHOPPING

As mais recentes transações de venda e/ou equity no Brasil para as quais existem dados disponíveis ao público são:

- 16 de abril de 2018 – A Brookfield Brasil Shopping Centers acertou a venda de 59,5% para de sua participação à Jorge's Imóveis e Administração, o Grupo Rezek, Eacas Participações e para o empresário Michel Michaluá Filho. O Shopping Raposo está localizado na rodovia Raposo Tavares em São Paulo e conta com 27.665 m² ABL.
- 16 de março de 2018 – A XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a compra de 8,0% da fração ideal do Shopping Cidade de São Paulo pelo valor de 62,4 milhões de reais, localizado na Avenida Paulista, uma das regiões mais valorizadas da cidade de São Paulo, e que conta com 16.619,00 m² de ABL.
- 16 de março de 2018 – A XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário anunciou a compra de 25,0% da participação na sociedade proprietária do Parque Shopping Belém, pelo valor de 57,6 milhões de reais. O shopping está localizado em Belém, a segunda maior cidade da região norte e conta com 28.676,00 m² de ABL.
- 7 de fevereiro de 2018 – A Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. anunciou a compra de 0,31% da participação do Shopping Pátio Higienópolis da Agropart Imobiliária Ltda. por R$ 4,6 milhões, e conta agora com 11,50% de participação total no empreendimento. O Shopping Pátio Higienópolis fica localizado na Avenida Higienópolis, na cidade de São Paulo, tem aproximadamente 34.100,00 m² de ABL e, em, 2017, apresentou uma receita por m² entre os 10 maiores dos shoppings de todo o país (R$ 3.385/m²).
- 12 de janeiro de 2018 – O Grupo Zaffari anunciou a aquisição do Shopping San Pelegrino, localizado em Caxias do Sul/RS, o Shopping foi inaugurado em 2010, possui mais de 17.000,00 m2 de ABL e passa a ser a 10º unidade de shopping center do grupo.
- 28 de dezembro de 2017 – A Aliansce comunicou a venda de 24% da participação no Caxias Shopping, no Rio de Janeiro, para o XP Malls FII. Segundo a empresa, o valor a ser recebido é de R$ 35,5 milhões;
- 28 de dezembro de 2017 - A General Shopping anunciou a venda de 70% do Internacional Shopping Guarulhos, por R$ 937 milhões para a Gazit Brasil. O Internacional Shopping Guarulhos localiza-se na Rodovia Presidente Dutra, na cidade de Guarulhos e possui 76.877,15 m^2 de ABL;
- 22 de dezembro de 2017 – BR Malls anunciou que vendeu sua participação integral nos shoppings Granja Vianna e Paralela para a HSI, por R$ 369,8 milhões. O shopping Granja Vianna, fica localizado no município de Cotia e possui 30.026,00 m^2 de ABL e o Shopping Paralela, fica localizado no município de Salvador e possui 40.210,00 m^2 de ABL;
- 20 de dezembro de 2017 – BR Malls anunciou a venda de sua participação de 50% no Natal Shopping para a Ancar Ivanhoe por R$ 166,3 milhões. O Natal Shopping Center, fica localizado na Avenida Senador Salgado Filho, em Natal/ RN e possui 27.300,00 m^2 de ABL;
- 19 de dezembro de 2017 – O Grupo Malls Brasil Plural adquiriu a participação de 54,2% da BR Malls no Shopping Maceió, por R$ 170 milhões. O shopping está localizado na Avenida Comendador Gustavo Paiva 2.990, na cidade de Maceió/AL e possui 41.039,00 m^2 de ABL;
- 10 de dezembro de 2017 – A Gazit anunciou que vendeu o Extra Itaim no valor de R$ 350 milhões. O Supermercado Extra está localizado na Rua João Cachoeira, no Bairro do Itaim e possui uma área construída de 57.079,00 m^2;
- 08 de dezembro de 2017 – A BR Malls vendeu uma participação de 2,1% no Minas Shopping em R$ 11,2 milhões. O Minas Shopping fica localizado na Avenida Cristiano Machado, em Belo Horizonte e possui 49.302,64 m^2 de ABL;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- 20 de setembro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a aprovação pelo Conselho Deliberativo do Clube Atlético Mineiro da proposta de aquisição de participação de 50,1% no shopping center Diamond Mall. Localizado no tradicional bairro de Lourdes em Belo Horizonte e possui 21.386,00 m^2 de ABL, o valor a ser pago ao clube foi de R$ 250,0 milhões, parcelados ao longo de três anos e indexados pela variação da taxa CDI. A negociação contempla a extensão do contrato de arrendamento por mais quatro anos, até novembro de 2030;
- 30 de março de 2017 – A WTorre Empreendimentos Imobiliários S.A. anunciou a venda de sua participação majoritário no Shopping Nações Limeira em Limeira / SP e o prédio do Teatro Santander em São Paulo / SP por R$ 230 milhões;
- 8 de março de 2017 – A BR Malls Participações S.A. comunicou a venda de sua participação total de 33% no Itaú Power Shopping, localizado em Contagem / MG por R$ 107,0 milhões, que representa uma taxa de retorno de 10,4%;
- 03 de fevereiro de 2017 – A Aliansce Shopping Centers AS anuncia que assinou um acordo para comprar um interesse indireto de 4,99% no Boulevard Shopping Belém e 25% no Parque Shopping Belém. Após a aquisição, a Companhia manterá 79,99%% do Boulevard Shopping Belém e 75% no Parque Shopping Belém;
- 09 de Janeiro de 2017 – A Multiplan Empreendimentos Imobiliários SA anuncia sua participação no exercício do direito de preferência na aquisição da participação acionária de um dos sócios do Park Shopping Barigui, correspondente a 9,33%, no valor de R$ 91,0 milhões. A Multiplan atualmente possui uma participação de 84,0% do Park Shopping Barigui. O lucro operacional líquido ("NOI") nos últimos doze meses até setembro de 2016 a participação a ser adquirida é de R$ 7,2 milhões, sem considerar montantes cessão de direitos;

MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS

EMPRESAS DE SHOPPING CENTERS DE CAPITAL ABERTO – ESTOQUE REGULAR

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuadamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, BR Malls, Iguatemi, Aliansce, Sonae Sierra Brasil e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

SHOPPING CENTERS – FII

FII (Fundo de Investimento Imobiliário) têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999.

Recentemente, esses fundos se tornara mais importantes, as taxas de juros e os retornos sobre investimentos tradicionais são menores.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de março de 2018.

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R$)
1	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	314.685.528,44
2	IPS PB - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	186.394.950,92
3	CSHG BRASIL SHOPPING - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.244.111.389,98
4	FII ANCAR IC	1.371.121.066,03
5	FII ELDORADO	796.565.936,40
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	784.925.853,70
7	FII SHOPPING PARQUE D. PEDRO	1.785.952.018,61
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	636.507.234,95
9	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	487.223.985,54
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	424.478.394,65
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA - FII	242.151.510,17
12	CSHG ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	214.717.321,55
13	FII PATEO MOINHOS DE VENTO	220.594.591,74
14	FII SHOPPING JARDIM SUL	188.414.960,50
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SHOPPING LIGHT	222.764.247,01
16	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	137.872.809,94
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	124.778.962,98
18	RB CAPITAL GENERAL SHOPPING SULACAP FII	107.406.708,27
19	FII SHOPPING WEST PLAZA	82.441.288,51
20	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RAILWAY MALL I - FII	100.163.184,76
21	FII FLORIPA SHOPPING	72.840.548,59
22	LA SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	477.845.392,45
23	LA SHOPPING CENTERS II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	56.660.839,89
24	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	165.814.349,13
25	SHOPPING IPIRANGA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	86.752.185,66

FONTE: RELATÓRIO DOS FIIS CVM E BOVESPA; DATA BASE: ABRIL/ 2018

Uma ferramenta de marketing tradicional frequentemente associada a uma oferta inicial de cotas no Fundo de Investimento Imobiliário é incluir um rendimento garantido mínimo para um período específico. Como alguns ativos estão apenas começando a amadurecer, as empresas de securitização assumir o risco para os primeiros anos para que, não haverá perda real para os investidores. Isso oferece a vantagem de uma distribuição mais rápida das ações e o capital é recuperado como se o projeto estivesse operacional.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

ANÁLISE DE MERCADO

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma continua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 573 centros de compras, empregando mais de 1 milhão de pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 15,58 milhões de m².

FONTE: ABRASCE

NÚMEROS DO SETOR

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base abril de 2017):

STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS

ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	573
A Inaugurar em 2018 (¹)	25
Número Previsto para Dez. 2018	596
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	15,58
Vagas para Carros	897.506
Total de Lojas	102.300
Lojas Âncora	3.020
Megalojas	2.013
Lojas Satélites	74.497
Lazer	1.007
Alimentação	13.087
Lojas de Serviços	7.047
Salas de Cinema	2.760
Empregos Gerados	1.029.367
Faturamento em 2017 (Em R$ bilhões)	167,75
Vendas em Relação ao Varejo Nacional em 2017 (²)	12%
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	463,26

(1) Número Previsto de Inaugurações
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada

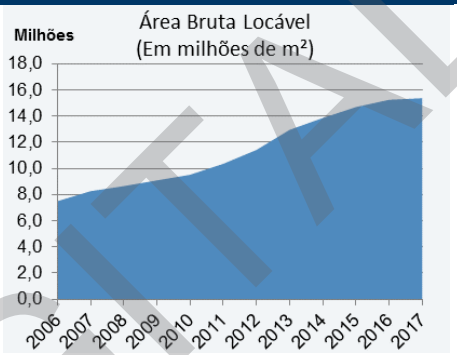
Fonte: ABRASCE

VIA DIGITAL

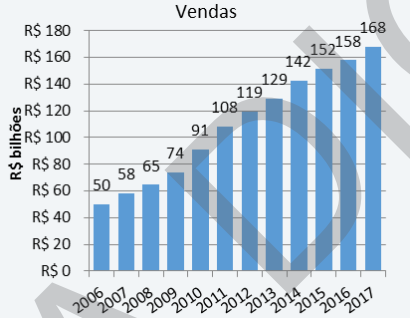
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

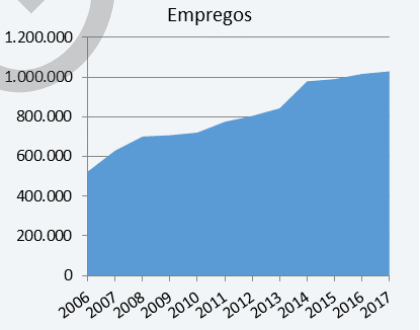
Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 2006 e Abril/2018.

NÚMEROS DO SETOR



FONTE: ABRASCE





FONTE: ABRASCE

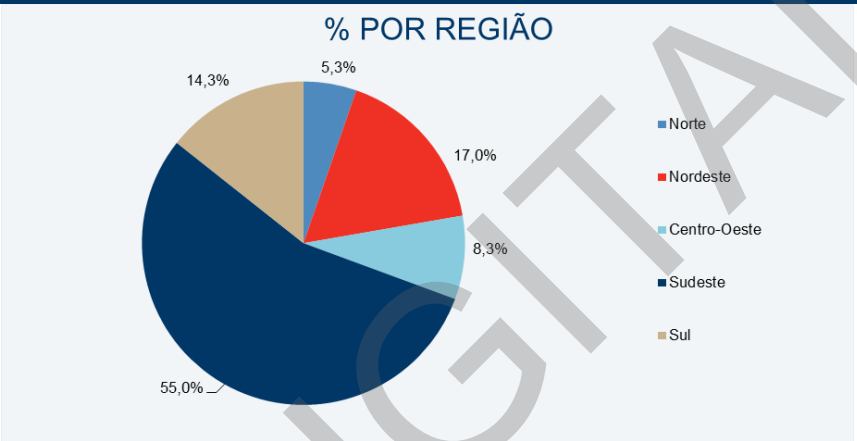
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

REGIÃO SUDESTE

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 55,0% da ABL total do país, como mostra o gráfico a seguir:

DISTRIBUIÇÃO DA ABL POR REGIÃO (%)



FONTE: ABRASCE

A Região Sudeste possui 304 shopping centers representando 8.509.802 m² de ABL.

CONCORRENTES DE MERCADO

O Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento) ainda não foi inaugurado e seus concorrentes mais próximos são:

- Top Center Shopping - localizado a aproximadamente 2,70 km do Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento), foi inaugurado em janeiro de 1975. Atualmente o shopping possui 6.556,70 m² de ABL, distribuídos entre aproximadamente 55 lojas. O shopping conta, ainda, com 346 vagas de estacionamento.

  FONTE: SITE TOP CENTER SHOPPING, CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

- Shopping Pátio Paulista – localizado a aproximadamente 3,50 km do Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento),, foi inaugurado em novembro de 1989, e está localizado na Rua Treze de Maio, 1.947. Possui 294 lojas e 9 salas de cinema.

  FONTE: SITE DO SHOPPING PÁTIO PAULISTA, CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

- Shopping Cidade São Paulo – localizado a aproximadamente 2,20 km do Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento),, foi inaugurado em abril de 2015, está localizado na Avenida Paulista, 1.230. Possui 149 lojas, distribuídas em uma ABL de 16.633,00 m² e um total de 771 vagas de estacionamento.

  FONTE: SITE DO SHOPPING CIDADE SÃO PAULO, CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- Shopping Frei Caneca – localizado a aproximadamente 2,3 km do Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento), foi inaugurado em maio de 2001. Está localizado na Rua Frei Caneca, nº569. Possui 154 lojas, distribuídas em uma ABL de 31.513,70 m² e um total de 1.400 vagas de estacionamento.

FONTE:SITE DO SHOPPING FREI CANECA, CENSO BRASILEIRO DE SHOPPING CENTERS 2016/2017 - ABRASCE; CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY.

NOVO ESTOQUE

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, em 2017 foram inaugurados 10 shopping centers e atualmente, em 2018, foram inaugurados 2 shoppings e existem 25 centros comerciais em construção no Brasil com inauguração prevista até o fim do ano, como pode ser observado nas tabelas a seguir:

SHOPPING CENTERS INAUGURADOS EM 2017/2018				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Itaquá Garden Shopping	Itaquaquecetuba	SP	29.719	25 de Abril de 2017
Shopping Peixoto	Itabaiana	SE	16.110	08 de Junho de 2017
Aparecida Shopping	Aparecida de Goiania	GO	24.000	27 de Junho de 2017
Jardim Pamplona Shopping	São Paulo	SP	10.754	27 de Julho de 2017
Praça Nova Santa Maria	Santa Maria	RS	22.235	01 de Setembro de 2017
Cocais Shopping	Timon	MA	14.427	19 de Setembro de 2017
DF Plaza	Brasília	DF	12.000	19 de Setembro de 2017
Golden Shopping Calhau	São Luis	MA	25.174	29 de Setembro de 2017
Shopping Metropole Ananindeua	Ananindeua	PA	47.000	21 de Novembro de 2017
ParkShoppingCanoas	Canoas	RS	48.000	23 de Novembro de 2017
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	Vitória da conquista	BA	30.000	26 de abril de 2018
Shopping Cidade dos Lagos	Guarapuava	PR	21.600	26 de abril de 2018
	12		301.019	

FONTE: ABRASCE

SHOPPING CENTERS PREVISTOS EM DE 2018				
SHOPPING	CIDADE	UF	ABL (M²)	INAUGURAÇÃO
Garanhuns Garden Shopping	Garanhus	PE	23,136	Janeiro de 2018
Guarapuava Garden Shopping	Guarapuava	PR	21,337	Janeiro de 2018
Patteo Olinda Shopping	Olinda	PE	51.581	Abril de 2018
Shopping Center Nações Três Lagoas	Três Lagoas	MS	16.000	Abril de 2018

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

República Street Mall	Goiânia	GO	5.470	Abril de 2018
Jockey Plaza Shopping	Curitiba	PR	60,000	Abril de 2018
Shopping Dutra	Mesquita	RJ	50.000	Abril de 2018
Praça Alvorada Shopping Center	Alvorada	RS	27.685	Abril de 2018
Cosmopolitano Shopping	São Paulo	SP	44,108	Abril de 2018
Patos Shopping	Patos	PB	18,600	Abril de 2018
Camará Shopping	Camaragibe	PE	34.000	Maio de 2018
Piauí Shopping Center	Picos	PI	25.000	Maio de 2018
Shopping Igarassu	Paulista	PE	8,600	Junho de 2018
Umuarama Shopping	Umuarama	PR	24,400	Julho de 2018
Praça Uberlândia Outlet	Uberlândia	MG	35.100	Agosto de 2018
Paricá Shopping	Paragominas	PA	18.000	Agosto de 2018
Shopping Modelo	Castanhal	PA	20,000	Setembro de 2018
Praça Taquaral Shopping Center	Piracicaba	SP	29,735	Setembro de 2018
Passo Fundo Shopping	Passo Fundo	RS	30.000	Outubro de 2018
Aracaju Parque Shopping	Aracaju	SE	25.900	Novembro de 2018
Estação Jardim Shopping	São Paulo	SP	31,000	Dezembro de 2018
Shopping Park Sul	Volta Redonda	RJ	33.000	Dezembro de 2018
I Fashion Outlet Santa Catarina	São José dos Pinhais	SC	30.000	Dezembro de 2018
Shopping Estação Cuiabá	Cuiabá	MT	43.000	Dezembro de 2018
América Shopping	Goiânia	GO	18.000	Dezembro de 2018
TOTAL DE SHOPPINGS	25		720.736	

FONTE: ABRASCE (MÊS DE REFERÊNCIA ABRIL / DE 2018)

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RISCOS

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta do Shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.; e
- Negociação dos contratos de locação.

Com relação aos fatores acima, não observamos riscos diretos, porém o mesmo é dependente do mercado econômico nacional, pois o objeto de venda dos lojistas da operação do projeto do Shopping Center integra um mercado especifico.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

PROCESSO DE AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

MODELO DE ANÁLISE

O modelo de análise utilizado na a avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

PREMISSAS BÁSICAS

Na avaliação do Shopping Center, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de Shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII. para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

- O potencial de vendas do projeto do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da C&W;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do projeto do Shopping Center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do projeto do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do projeto do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela C&W em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantêm relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- A Cushman e Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas de Fundos de Investimento Imobiliários;
- Não tivemos acesso a todos contratos de aluguel das lojas do projeto do Shopping para sua validação. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel são verídicos;
- **Conforme solicitado pelo cliente, na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo à 3,5% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **Conforme solicitado pelo cliente, não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS, do imposto de renda e demais tributos;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de Abril de 2018;**
- **O resultado apresentado reflete 100% do valor de mercado do Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento);**
- **Conforme solicitado pelo cliente, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 2.402.480,00 no ano 1 e 9.713.072,00 ao ano, do ano 2 em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado;**
- **Para o projeto SHOPS, adotamos as linhas de receitas e despesas fornecidas segundo projeção apresentada pelo cliente, a Cushman & Wakefield não recebeu, bem como não realizou nenhum estudo de mercado validando estas projeções. Consideramos verídicas todas informações fornecidas pelo cliente;**
- **Consideramos que o cliente realizou estudo completo mercadológico que fundamente os unitários de locação solicitados para serem considerados no projeto SHOPS em suas respectivas inaugurações;**

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

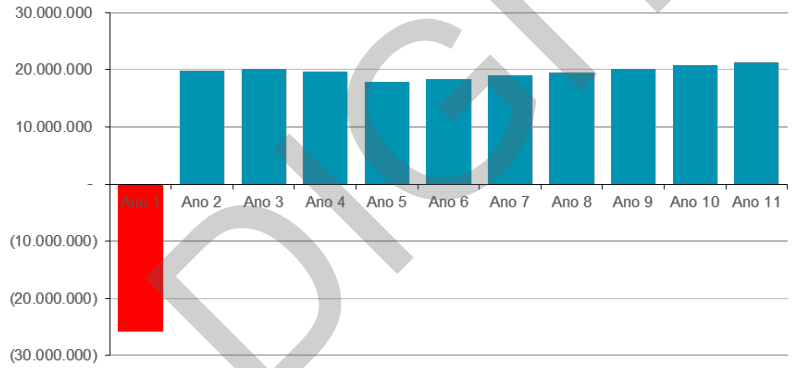
- **Conforme informação fornecida pelo cliente, "a linha de Encargos Operacionais já considera a penalização do fluxo de alugueis pela vacância"; e**
- **Conforme solicitado pelo cliente, foi incluído 889,00 m2 de ABL, a partir de Março/2019, está inclusão não impactou nas demais linhas do Valuation (exceto Receita de Aluguel Mínimo e linhas projetadas com percentuais.**

CENÁRIO ADOTADO

PERÍODO DE ANÁLISE

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa descontado, começando em Abril de 2018, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

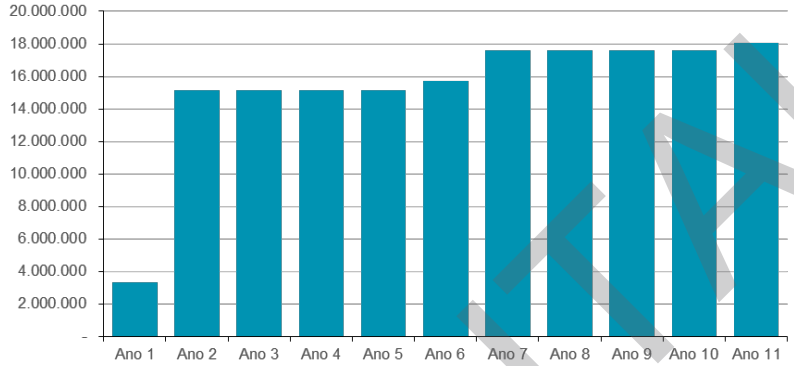
RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

Para a receita de aluguel mínimo projetamos R$ 3.391.141,00 no 1º ano do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 3,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RECEITA DE ALUGUEL MÍNIMO

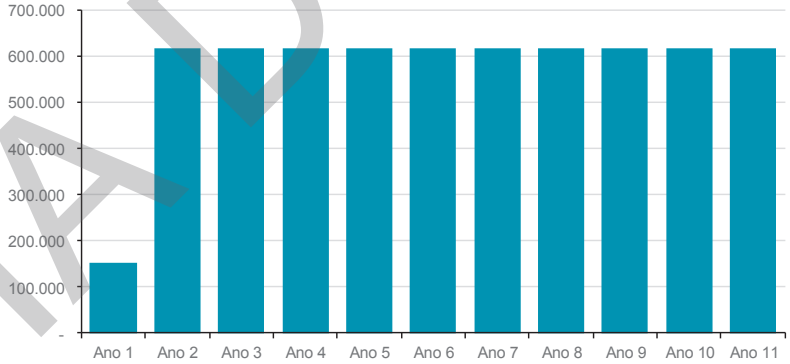


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

ALUGUEL COMPLEMENTAR

Para a receita de aluguel complementar projetamos R$ 152.954,00 no 1º ano, R$ 616.405,00 no 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 3,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

ALUGUEL COMPLEMENTAR



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

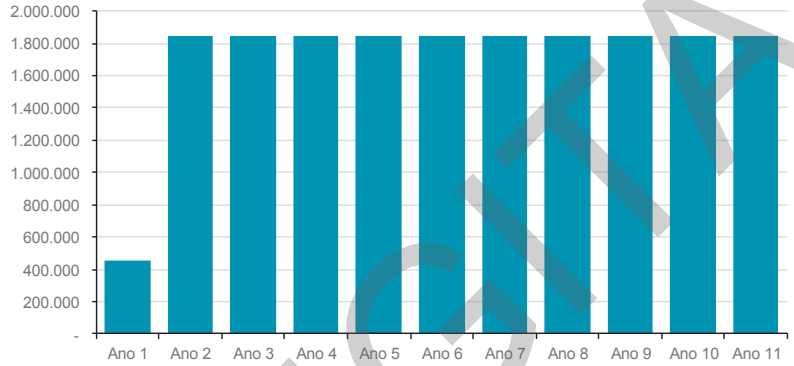
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

RECEITA DE MALL & MERCHANDISING

Para a receita de "mall & merchandising" projetamos R$ 458.862,00 no 1º ano, R$ 1.849.214,00 do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 3,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE MALL

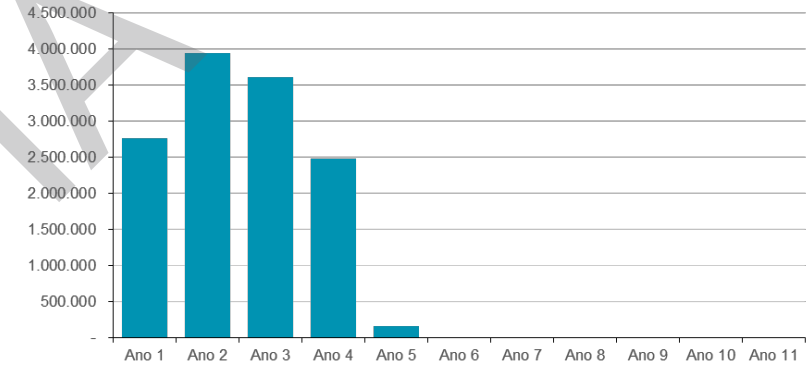


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO

Estimamos o recebimento de CDU – Cessão de Direito de Uso dos contratos de locação em R$ 2.768.321,00 no 1º ano, R$ 3.943.045,00 no 2º ano, R$ 3.617.016,00 no 3º ano, R$ 2.479.167,00 no 4º ano, R$ 156.224,00 do 5º ano e R$ 0,00 ao ano, do 6º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 3,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

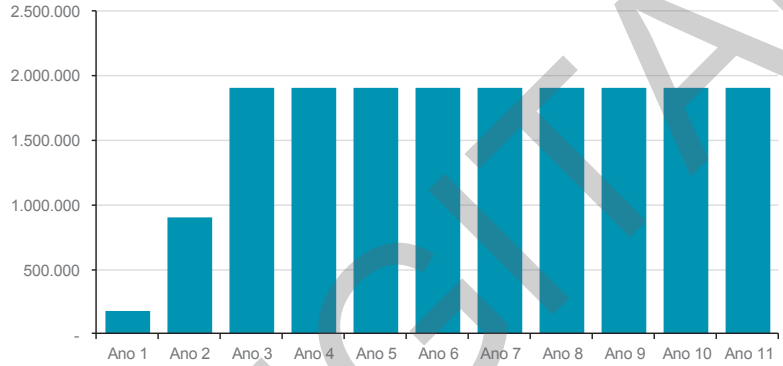
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Para a taxa de administração projetamos R$ 173.563,00 no 1º ano, R$ 904.307,00 no 2º ano, R$ 1.905.122,00 do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 3,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

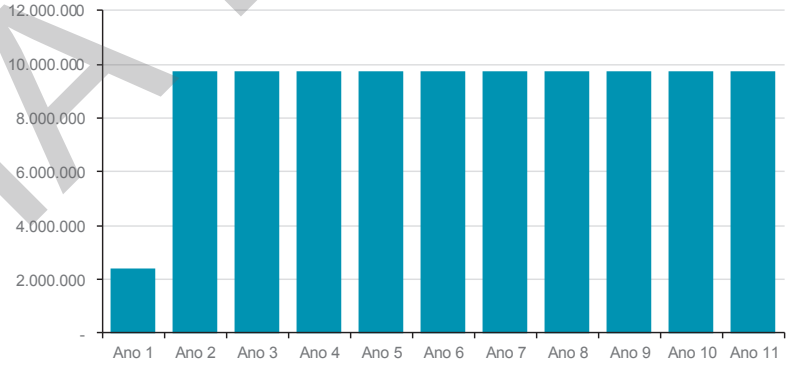


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

RECEITA DE ESTACIONAMENTO

Para a receita de estacionamento projetamos R$ 2.402.480,00 no 1º ano e R$ 9.713.072,00 ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 3,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE ESTACIONAMENTO



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

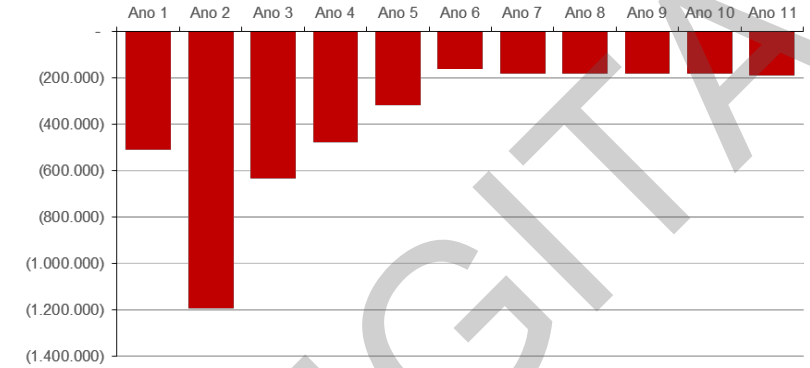
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VACÂNCIA FINANCEIRA

Admitimos o nível de vacância financeira ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando âncoras, cinema, megalojas e lazer) equivalente à 15,00% no 1º ano, 7,50% no 2º ano, 4,00% no 3º ano, 3,00% no 4º ano, 2,00% no 5º ano e 1,00% do 6º ano em diante do período do fluxo de caixa projetado.

VACÂNCIA FINANCEIRA

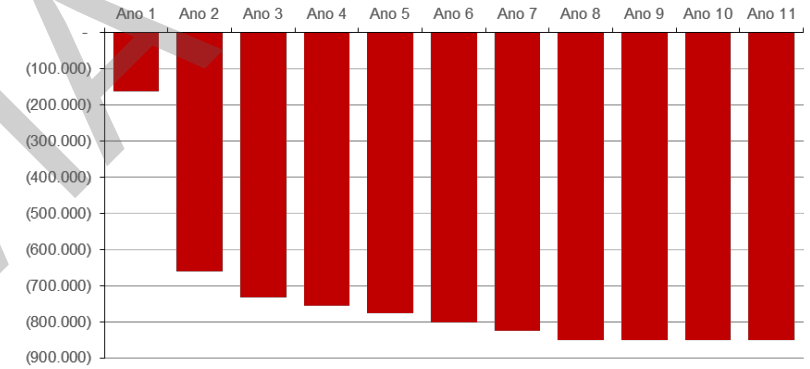


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de em R$ (161.632,00) no 1º ano, R$ (661.620,00) no 2º ano, R$ (733.099,00) no 3º ano, R$ (754.658,00) no 4º ano, R$ (777.298,00) no 5º ano, R$ (800.617,00) no 6º ano, R$ (824.635,00) no 7º ano, R$ (849.374,00) do 8º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

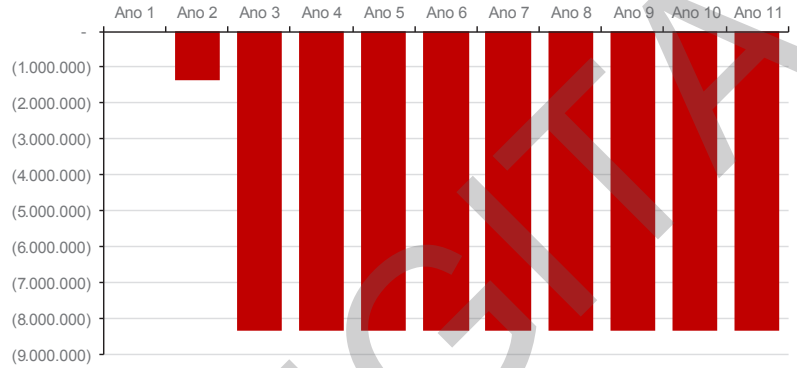
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

DESPESAS DE ESTACIONAMENTO

Para as despesas de estacionamento projetamos R$ 0,00 para o 1º ano, R$ (1.365.017,00) no 2º ano e R$ (8.338.421,00) ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 3,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

DESPESAS DE ESTACIONAMENTO

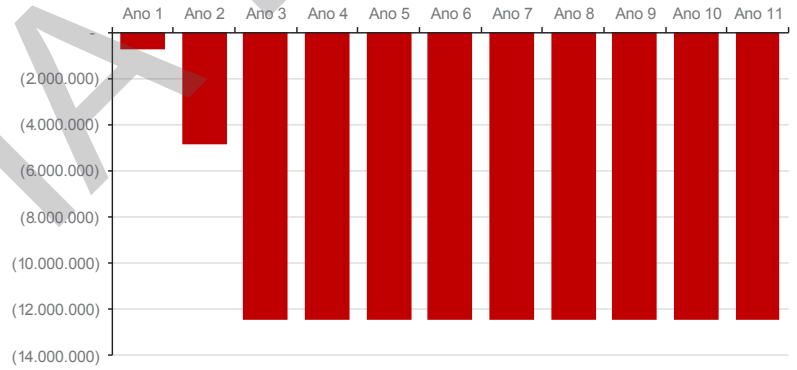


FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS

Para outras despesas não reembolsáveis, projetamos R$ (731.108,00) no 1º ano, R$ (3.476.525,00) no 2º ano e R$ (4.142.081,00) do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado. Os crescimentos reais compreendem 3,00% ao ano, do 2º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

CAPEX

De acordo com orçamento fornecido pelo cliente, a título de CAPEX consideramos o valor de R$ (33.755.375,00) no 1º ano, R$ (6.690.355,00) do 2º ano e R$ 0,00 ao ano, do 3º ano em diante do fluxo de caixa projetado.

CAPEX

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

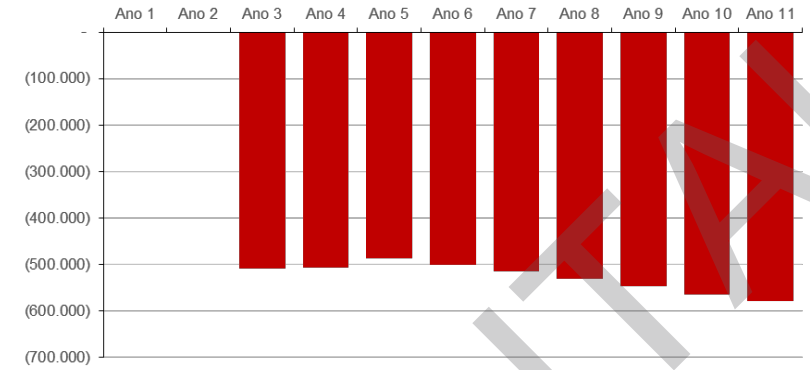
FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o “market share” do Shopping Center, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos em um valor percentual, sobre a receita bruta efetiva, de 1,50% ao ano, no fluxo de caixa projetado a partir de Abril/2020.

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

FRA – FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS



FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

PIS/COFINS

Na análise do empreendimento, conforme solicitado pelo cliente, não foi considerado a taxa de PIS/COFINS.

INFLAÇÃO

Na análise do empreendimento não consideramos a taxa de inflação.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de Shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do projeto do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

"O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa" (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 11,50% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 9,75% ao ano.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS DE DESCONTO UTILIZADAS (%)		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	4,56%	4,56%
Spread Risco Empreendimento	6,94%	5,19%
Inflação	0,00%	0,00%

FONTE: (*) RENTABILIDADE DO TESOURO DIRETO (IPCA+ 2024 - NTN-B PRINCIPAL 150824) – POSIÇÃO EM 29/03/2018

O “spread” de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado do Shoppings centers. Na composição do “spread” foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

EXPANSÃO

Consideramos no presente estudo a projeção do desempenho do projeto do shopping no seu estado atual, sem a influência de futuras expansões.

ANÁLISE DE DESVIOS PARA ALTERAÇÕES NO CENÁRIO ESPERADO

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE					
	TAXA DE DESCONTO (%)				
CAPITALIZAÇÃO (%)	10,50%	11,00%	11,50%	12,00%	12,50%
8,75%	R$168.255.043	R$162.126.757	R$156.260.033	R$150.642.042	R$145.260.648
9,25%	R$163.454.171	R$157.537.809	R$151.872.764	R$146.446.744	R$141.248.123
9,75%	R$159.145.695	R$153.419.522	R$147.935.471	R$142.681.734	R$137.647.139
10,25%	R$155.257.558	R$149.703.019	R$144.382.304	R$139.284.041	R$134.397.470
10,75%	R$151.731.109	R$146.332.237	R$141.159.664	R$136.202.414	R$131.450.097

FONTE: CUSHMAN & WAKEFIELD – VALUATION & ADVISORY

O valor de mercado para compra / venda do Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento) conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 131,4 milhões e R$ 168,2 milhões.

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Considerando-se as características físicas do imóvel, conforme informações fornecidas, as tendências e práticas do mercado imobiliário na região na qual se insere o imóvel, os riscos e premissas apresentados, concluímos o valor de mercado para compra/venda do imóvel do **Cidade Jardim Shops (em desenvolvimento)** situado na **Rua Haddock Lobo, 1.644 – Jardins, São Paulo / SP**, em:

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA:

R$ 147.935.000,00 (CENTO E QUARENTA E SETE MILHÕES E NOVECENTOS E TRINTA E CINCO MIL REAIS).

- Conforme solicitado pelo cliente, na projeção da Receita de Estacionamento, foi solicitado admitir o patamar de R$ 2.402.480,00 no ano 1 e 9.713.072,00 ao ano, do ano 2 em diante, durante o período do fluxo de caixa projetado;
- Para o projeto SHOPS, adotamos as linhas de receitas e despesas fornecidas segundo projeção apresentada pelo cliente, a Cushman & Wakefield não recebeu, bem como não realizou nenhum estudo de mercado validando estas projeções. Consideramos verídicas todas informações fornecidas pelo cliente;
- Consideramos que o cliente realizou estudo completo mercadológico que fundamente os unitários de locação solicitados para serem considerados no projeto SHOPS em suas respectivas inaugurações;
- Conforme informação fornecida pelo cliente, "a linha de Encargos Operacionais já considera a penalização do fluxo de alugueis pela vacância";
- Conforme solicitado pelo cliente, foi incluído 889,00 m2 de ABL, a partir de Março/2019, está inclusão não impactou nas demais linhas do Valuation (exceto Receita de Aluguel Mínimo e linhas projetadas com percentuais;
- Data do relatório – 20 de Abril de 2018;
- Data do valor do ativo – 31 de Março de 2018 (data base do fluxo de caixa);
- Este relatório foi elaborado para XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, para fins de transações e registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 516;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador; e
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda não possui ações da XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

Danilo Barbosa
Consultor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Consultor Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, CREA, MRICS, RICS
Registered Valuer
CREA n° 5061069994
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, CAU, MRICS, RICS
Registered Valuer
CAU n° 50812-8
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

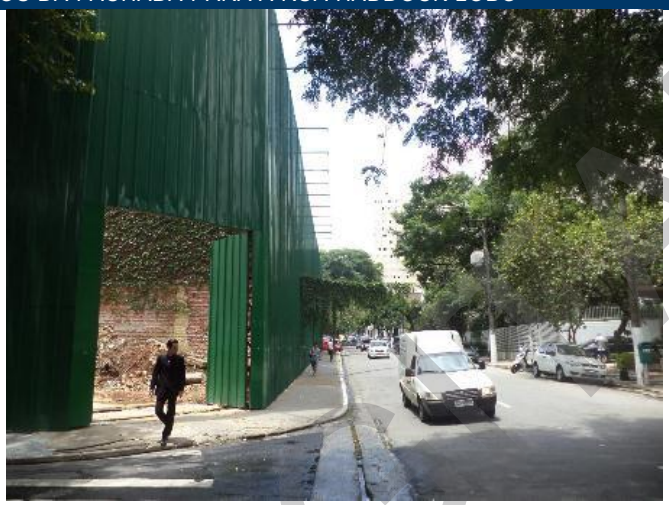
DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DA FACHADA PARA A RUA HADDOCK LOBO

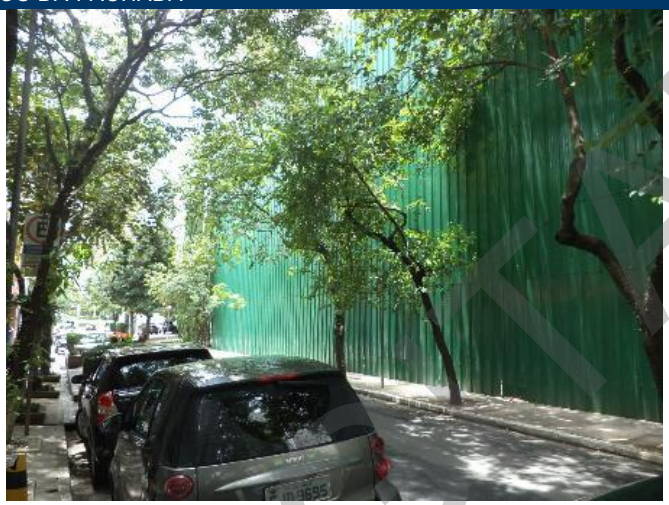


ASPECTOS DA DEMOLIÇÃO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DA FACHADA

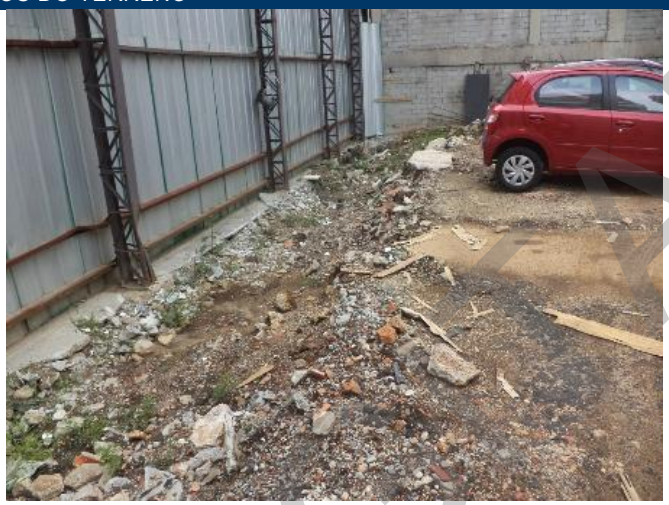


ASPECTOS DA FACHADA

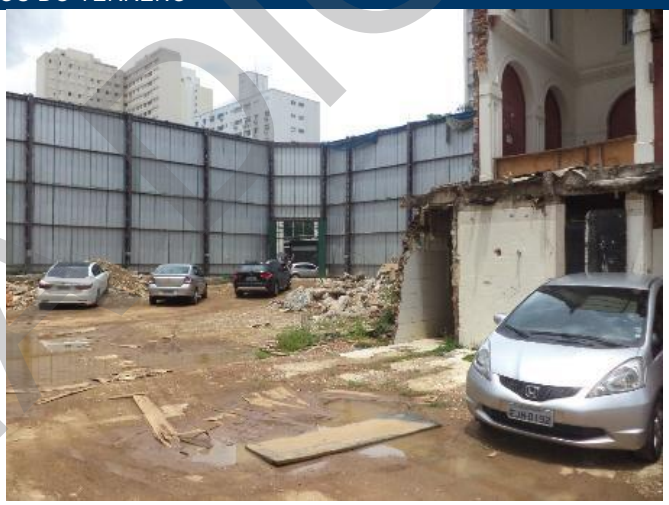
VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO TERRENO



ASPECTOS DO TERRENO

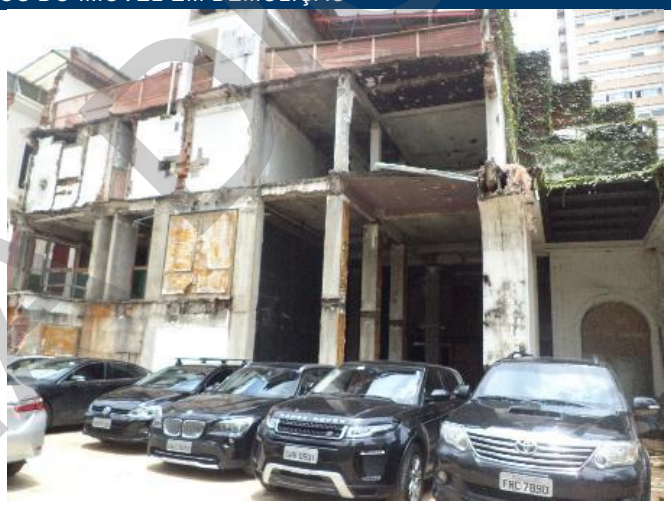


VIA OFICIAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO IMÓVEL EM DEMOLIÇÃO

ASPECTOS DO IMÓVEL EM DEMOLIÇÃO

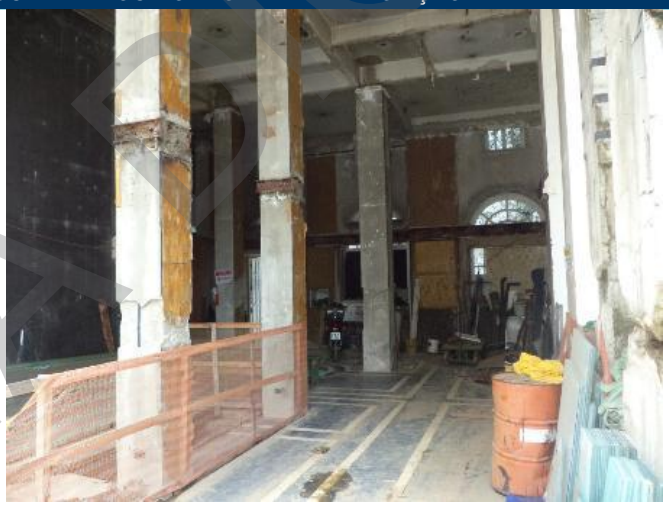


VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL EM DEMOLIÇÃO

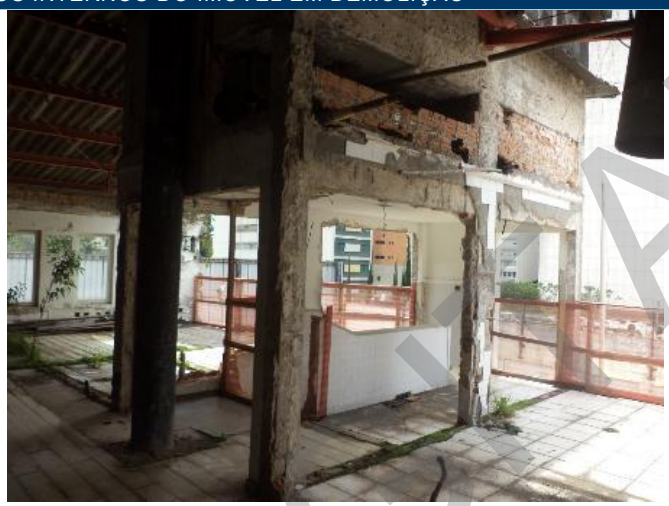
ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL EM DEMOLIÇÃO



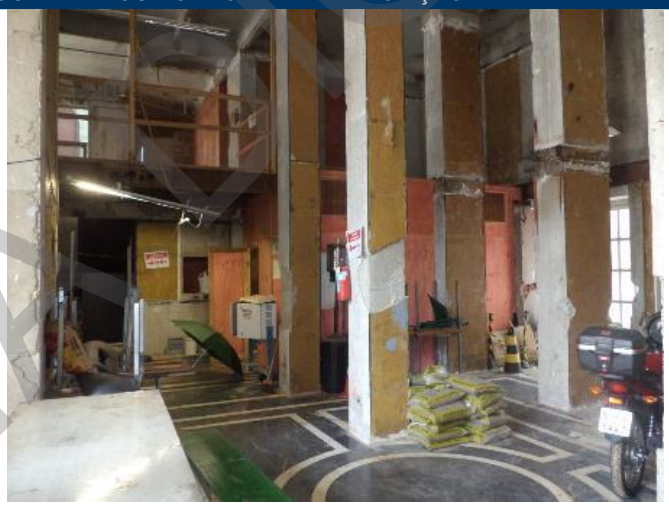
VIA PRIVAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL EM DEMOLIÇÃO



ASPECTOS INTERNOS DO IMÓVEL EM DEMOLIÇÃO

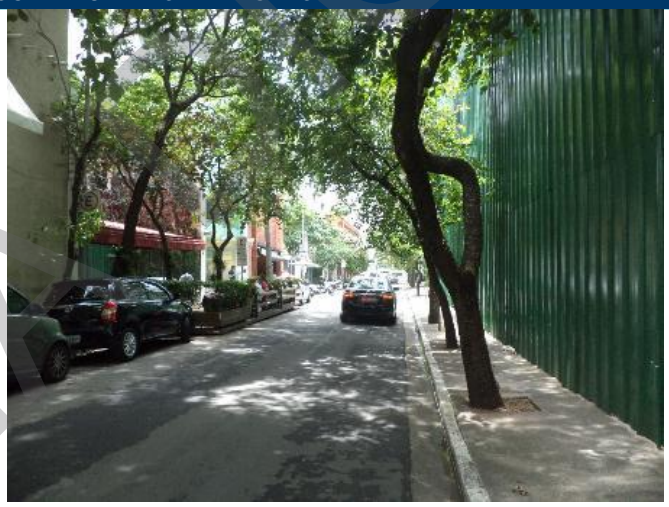


VIA ORIGINAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ASPECTOS DO IMÓVEL EM DEMOLIÇÃO

ASPECTOS DA RUA VITÓRIA FASANO



VIRTUAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

ANEXO II – FLUXO DE CAIXA PROJETADO

SHOPS											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
	Mar-2019	Mar-2020	Mar-2021	Mar-2022	Mar-2023	Mar-2024	Mar-2025	Mar-2026	Mar-2027	Mar-2028	Mar-2029
Receita de Aluguel Mínimo	3.391.141	15.896.341	15.896.341	15.896.341	15.896.341	16.436.462	18.428.215	18.428.215	18.428.215	18.428.215	18.921.624
Ajustes e Crescimentos Reais		101.734	581.676	1.076.016	1.585.189	1.569.513	117.937	674.321	1.247.398	1.837.667	1.819.496
Descontos											
Aluguel Percentual /Complementar	152.954	634.897	653.944	673.562	693.769	714.582	736.020	758.100	780.843	804.269	828.397
Receita de Mall & Merchandising	458.862	1.904.690	1.961.831	2.020.686	2.081.307	2.143.746	2.208.058	2.274.300	2.342.529	2.412.805	2.485.189
CDU - Cessão de Direito de Uso	2.768.321	4.061.336	3.837.292	2.709.053	175.831						
Receita taxa ADM	173.563	931.436	2.021.144	2.081.778	2.144.232	2.208.559	2.274.815	2.343.060	2.413.352	2.485.752	2.560.325
Receita de Estacionamento	2.402.480	10.004.464	10.304.598	10.613.736	10.932.148	11.260.113	11.597.916	11.945.853	12.304.229	12.673.356	13.053.557
Outras Receitas											
Total - Receita Potencial Bruta	9.347.321	33.534.898	35.256.826	35.071.172	33.508.817	34.332.975	35.362.961	36.423.849	37.516.566	38.642.064	39.668.588
Vacância Financeira	(508.671)	(1.192.226)	(635.854)	(476.890)	(317.927)	(164.365)	(184.282)	(184.282)	(184.282)	(184.282)	(189.216)
Inadimplência Irrecuperável	(161.632)	(661.620)	(733.099)	(754.658)	(777.298)	(800.617)	(824.635)	(849.374)	(849.374)	(849.374)	(849.374)
Receita Bruta Efetiva	8.677.018	31.681.052	33.887.873	33.839.624	32.413.592	33.367.993	34.354.044	35.390.193	36.482.910	37.608.408	38.629.998
Despesa de Estacionamento		(1.405.968)	(8.846.231)	(9.111.618)	(9.384.966)	(9.666.515)	(9.956.511)	(10.255.206)	(10.562.862)	(10.879.748)	(11.206.141)
Outras Despesas Não Reembolsáveis	(731.108)	(3.580.821)	(4.394.334)	(4.526.164)	(4.661.949)	(4.801.807)	(4.945.861)	(5.094.237)	(5.247.064)	(5.404.476)	(5.566.611)
Total - Despesas Operacionais	(731.108)	(4.986.789)	(13.240.565)	(13.637.782)	(14.046.915)	(14.468.322)	(14.902.372)	(15.349.443)	(15.809.926)	(16.284.224)	(16.772.752)
Receita Operacional Líquida	7.945.910	26.694.263	20.647.308	20.201.842	18.366.677	18.899.671	19.451.672	20.040.750	20.672.984	21.324.184	21.857.246
Custos de Capital e Locações											
CAPEX	(33.755.375)	(6.891.066)									
FRA - Fundo de Reposição de Ativos			(508.318)	(507.594)	(486.204)	(500.520)	(515.311)	(530.853)	(547.244)	(564.126)	(579.450)
Total - Custos de Capital e Locações	(33.755.375)	(6.891.066)	(508.318)	(507.594)	(486.204)	(500.520)	(515.311)	(530.853)	(547.244)	(564.126)	(579.450)
Fluxo de Caixa Projetado Antes de Dívidas e Impostos	(R$25.809.465)	R$19.803.197	R$20.138.990	R$19.694.248	R$17.880.473	R$18.399.151	R$18.936.361	R$19.509.897	R$20.125.740	R$20.760.058	R$21.277.796

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

VIA DIGITAL

DOCUMENTO DIGITAL ENVIADO POR EMAIL COMPROVADA DOCYOUSIGN

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRAÇÃO DO ART 56 ICVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BTG Pactual

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

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM,** instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob n° 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, abaixo definido, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (**"Lei nº 8.668/1993"**), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (**"Instrução CVM nº 472/08"**), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.546/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante (**"Fundo"**), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (**"Oferta"**), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) o prospecto da Oferta (**"Prospecto"**) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 11 de maio de 2018.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

Nome:	Allan Hadid	Nome:	Bruno Duque Horta Nogueira
Cargo:	Diretor	Cargo:	Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. ANEXO X

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DO ART 56 ICVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

xp investimentos

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

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenador líder, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição líder (**"Coordenador Líder"**) da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, abaixo definido, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (**"Lei nº 8.668/1993"**), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (**"Instrução CVM nº 472/08"**), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.757.546/0001-00, na qualidade de emissor e ofertante (**"Fundo"**), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"** ou **"Comissão"**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (**"Administrador"**), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 400/03"**) declara que:

(i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;

(ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;

(iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, o Administrador e ao Gestor;

(iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;

(v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal;

(vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto da Oferta (**"Prospecto"**), inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão

fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 11 de maio de 2018.

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

Coordenador Líder

Nome: **GUILHERME BENCHIMOL**
Cargo: **Diretor**

Nome: **JULIO CAPUA**
Cargo: **Diretor**

11. ANEXO XI

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE OS ATIVOS ALVO DA SEGUNDA EMISSÃO E O PORTFÓLIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Informações adicionais sobre os Ativos Alvo da Segunda Emissão e o portfólio do Fundo

Ficha Técnica dos Ativos Alvo da Segunda Emissão:

SÃO PAULO- SP

Shopping Cidade Jardim

Participação pretendida: 16,99%[1]
ABL: 37.671 m²
Administração: JHSF Malls S.A

Principais características:
Inauguração: maio/2008
Perfil consumidor: AAA
Vendas/m² (2017): 1.801/m²
Taxa de ocupação média dos últimos 5 anos: 98,1%

Highlights:

- Operações de lojas internacionais como Hermès, Chanel, Prada, Louis Vitton, entre outras;
- Referência de luxo e experiência de consumo na cidade de São Paulo;
- Complexo multi-uso, com 3 torres comerciais e 10 residenciais
- Potencial de 34 mil m² de expansão.

SÃO PAULO- SP

Cidade Jardim Shops

Participação pretendida: 30,00%[1]
ABL: 4.456 m²
Administração: JHSF Malls S.A

Principais características:
Inauguração prevista: março/2019
Perfil consumidor: AAA
Highlights:

- Considerado uma expansão do Shopping Cidade Jardim no bairro dos Jardins, com elevado poder de consumo;
- Contratos assinados e/ou aprovados: Mares Guia, Chocolat Du Jur, Rolex, Trousseau, Pucci, Ralph Lauren, entre outros;
- Número de lojas: 90;
- 63% do CAPEX já incorrido;
- CAPEX remanescente para o Fundo estimado em R$ 12,8 milhões

SÃO ROQUE- SP

Catarina Fashion Outlet

Participação pretendida: 32,00%[1]
ABL: 24.006 m²
Administração: JHSF Malls S.A

Principais características:
Inauguração: outubro/2014
Perfil consumidor: A/B
Vendas/m² (2017): 1.645/m²
Taxa de ocupação média dos últimos 5 anos: 99,3%

Highlights:

- Reconhecido como o melhor *outlet* do país;
- Único *outlet* com lojas internacionais como Burberry, Dolce & Gabbana, entre outras;
- Localização *premium* – fluxo diário de 26,5 mil veículos na Rod. Castelo Branco;
- Potencial de 45 mil m² de expansão.

SALVADOR- BA

Shopping Bela Vista

Participação pretendida: 24,99%[1]
ABL: 50.241 m²
Administração: JHSF Malls S.A

Principais características:
Inauguração: julho/2012
Perfil consumidor: B/C
Vendas/m² (2017): 738/m²
Taxa de ocupação média dos últimos 5 anos: 95,0%

Highlights:

- Um dos maiores shoppings do Estado da Bahia, localizado na zona de expansão da cidade de Salvador;
- Cercado por complexo viário multimodal com ônibus e metrô que integra diversas cidades vizinhas;
- Complexo multi-uso com 9 torres residenciais;
- Expansão de 2,8 mil m² já planejada.

MANAUS- AM

Shopping Ponta Negra

Participação pretendida: 39,99%[1]
ABL: 36.615 m²
Administração: JHSF Malls S.A

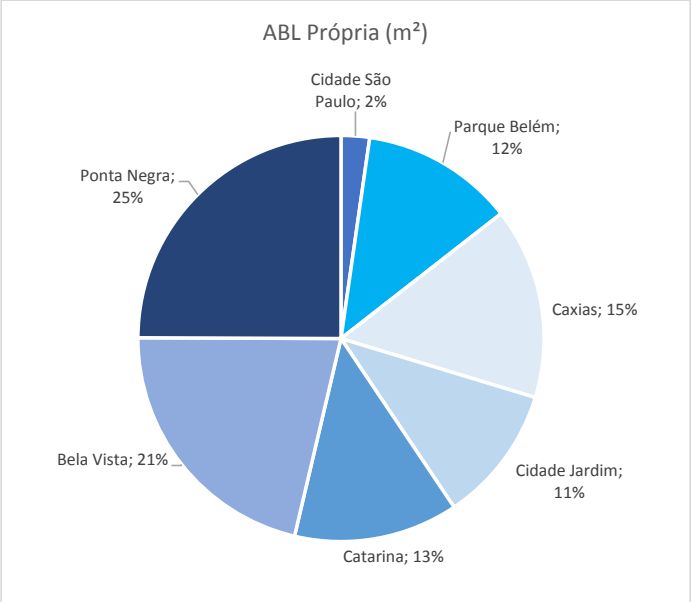
Principais características:
Inauguração: agosto/2013
Perfil consumidor: A/B
Vendas/m² (2017): 683/m²
Taxa de ocupação média dos últimos 5 anos: 82,5%

Highlights:

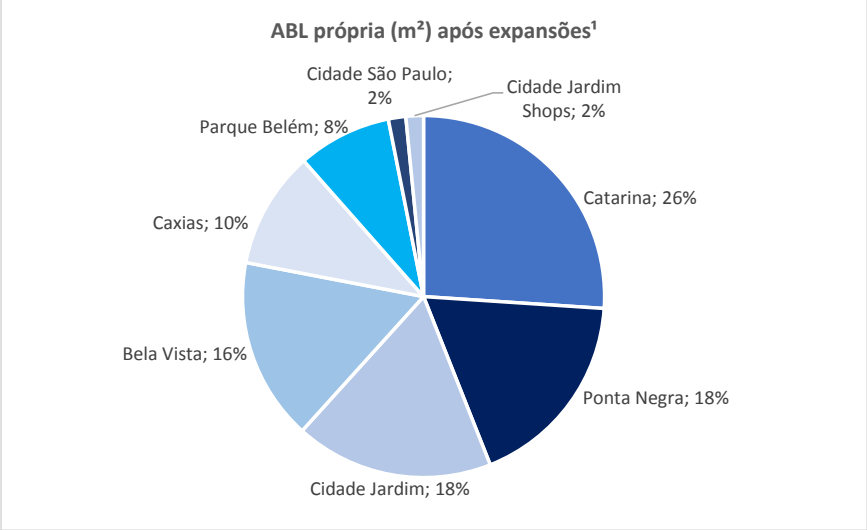
- Mais novo shopping da capital, localizado na rota do turismo da cidade;
- Adensamento demográfico em expansão devido à empreendimentos residenciais vizinhos ao shopping (6.000 unidades);
- Mais moderno cinema da cidade, Cinépolis com 10 salas (VIP e 3D);
- Expansão de 1,4 mil m² já planejada.

Evolução do ABL próprio (mil m²) do Fundo, considerando aquisição dos percentuais inicialmente pretendidos dos Ativos Alvo da Segunda Emissão

Evolução do ABL próprio (mil m²) do Fundo, considerando aquisição dos percentuais inicialmente pretendidos dos Ativos Alvo da Segunda Emissão



Evolução do ABL próprio (mil m²) do Fundo, considerando a aquisição dos percentuais inicialmente pretendidos dos Ativos Alvo da Segunda Emissão após expansões potenciais dos Ativos Alvo da Segunda Emissão.



¹o Fundo terá opção de decidir sobre adesão às expansões após análise e diligência. CAPEX das expansões do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet não fazem parte da Oferta.

Demonstração da Distribuição Geográfica do Portfólio do Fundo após a Oferta[1].

[1] Considera oferta base e aquisição dos 5 ativos | Fonte: XP Gestão

Descrição do Processo de Alocação de Recursos do Fundo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)