

MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO

XP MALLS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

No montante de, inicialmente, até

R\$ 375.000.000,00

(trezentos e setenta e cinco milhões de reais)



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimer

Este Material Publicitário foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”) e pela XP Vista Asset Management Ltda. (“Gestor”), na qualidade de gestor do Fundo, relacionado à distribuição primária de cotas da Terceira Emissão do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Oferta”, “Novas Cotas”, “Emissão” e “Fundo”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Oferta ou Novas Cotas objeto deste Material Publicitário e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“Regulamento”), em especial a seção “Fatores de Risco”, do Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimentos nas Novas Cotas.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelos Coordenador Líder e pelo Gestor. O Prospecto poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), ao Gestor, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Administradora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este Material Publicitário são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento, (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto que se encontram disponíveis para consulta nos sites indicados no slide 49.

Disclaimer

A decisão de investimento em Novas Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas do Fundo.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Novas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Novas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

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 RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, QUANDO DISPONÍVEL, E REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, 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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Disclaimer

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO 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.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO 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.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO 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 ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, NAS PÁGINAS 87 A 105.

O FUNDO NÃO POSSUI 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 HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

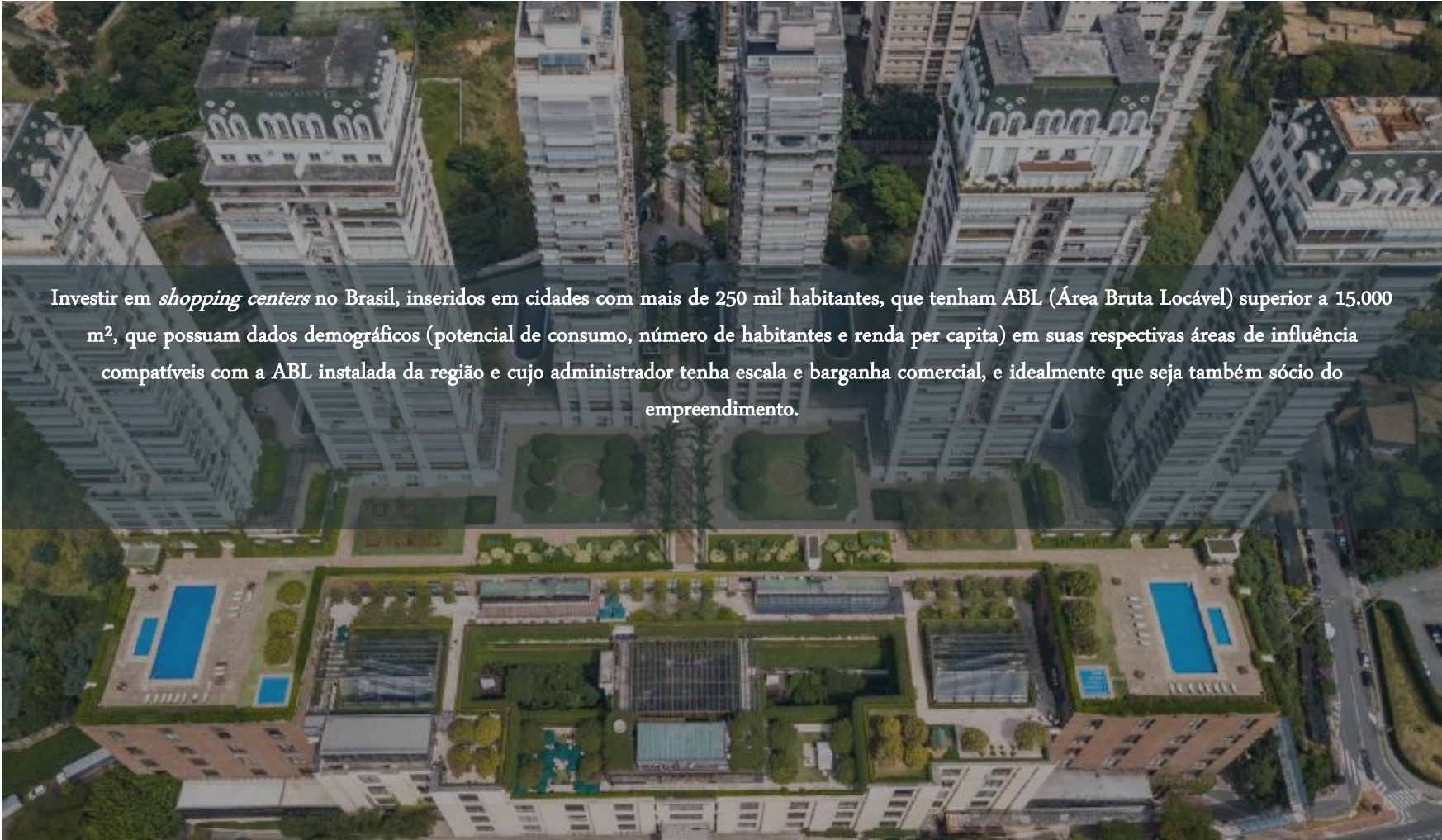
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A
SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Tese de Investimento



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Estratégia



Investir em *shopping centers* no Brasil, inseridos em cidades com mais de 250 mil habitantes, que tenham ABL (Área Bruta Locável) superior a 15.000 m², que possuam dados demográficos (potencial de consumo, número de habitantes e renda per capita) em suas respectivas áreas de influência compatíveis com a ABL instalada da região e cujo administrador tenha escala e barganha comercial, e idealmente que seja também sócio do empreendimento.

Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Pilares Estratégicos

Acreditamos que a uma boa governança, gestão eficiente, qualidade e alinhamento de longo prazo do sócio administrador são chaves na performance dos ativos



Governança

- Sócios com elevado nível de governança corporativa;
- Transparência de informações / *compliance*;
- Acordos de acionistas resguardando os direitos do XP Malls, ainda que este possa ser minoritário (cláusulas de proteção, como direito de preferência e *tag along*).



Gestão Eficiente

- Sociedade com grandes *players* da indústria e atuação nacional;
- Escala: estrutura de custos e, principalmente, barganha comercial;
- Grande preocupação na manutenção / revitalização dos ativos.



Alinhamento de longo prazo

- Aquisição de participações minoritárias nos ativos, ou seja, sócio enxerga *upsides* e acredita nos ativos;
- Liquidez das participações, visando futura reciclagem de portfólio e ganho de capital;
- Relacionamento de longo prazo com os sócios.

Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Tese de Investimento



MOMENTO

Segmento com grande potencial de retorno no cenário atual



RESULTADOS

Alinhamento de interesses junto aos sócios administradores



RESILIÊNCIA

Foco em cidades maduras e relevantes



PORTFÓLIO

Imóveis de qualidade e dominantes em suas áreas de influência



TIME

Ampla experiência em operações e na gestão de *shopping centers*



Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Portfólio



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Processo de Investimento



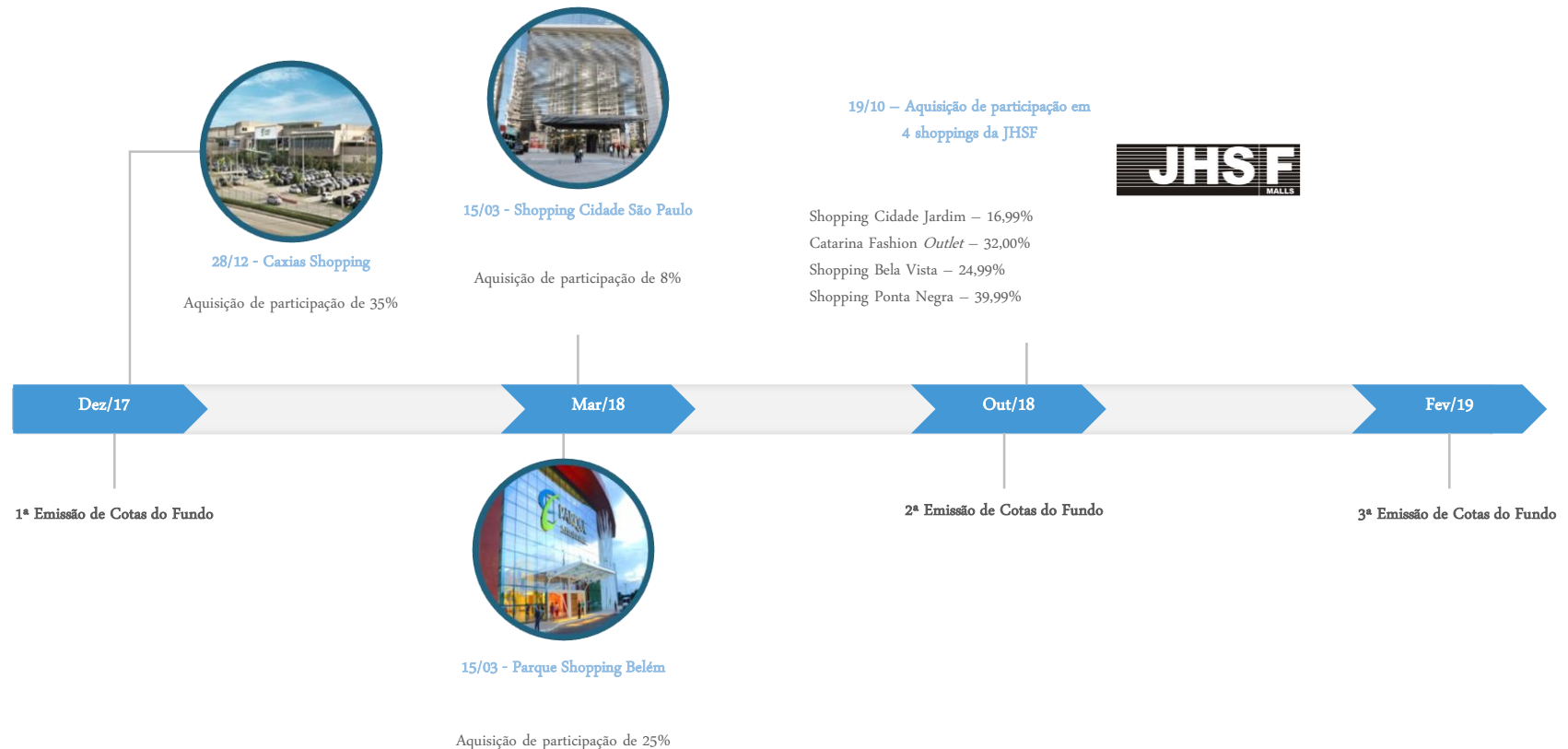
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Gestão do Portfólio



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Histórico do Fundo



Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Portfólio Atual

Alinhamento de longo prazo: 100% dos ativos do portfólio são administrados pelos sócios, sendo estes grandes players do setor de *shopping centers*



Manaus/AM: Shopping Ponta Negra



Belém/PA: Parque Shopping
Belém



São Roque/SP: Catarina Fashion Outlet



São Paulo/SP: Shopping Cidade Jardim



Salvador/BA: Shopping Bela Vista



Duque de Caxias/RJ: Caxias Shopping



São Paulo/SP: Shopping Cidade São Paulo

Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Histórico do Fundo desde o IPO

Valorização da cota desde o IPO, cujo preço de emissão foi de R\$ 100,00, e volume médio diário de negociação superior a R\$ 1,4M¹ no mês de novembro/18

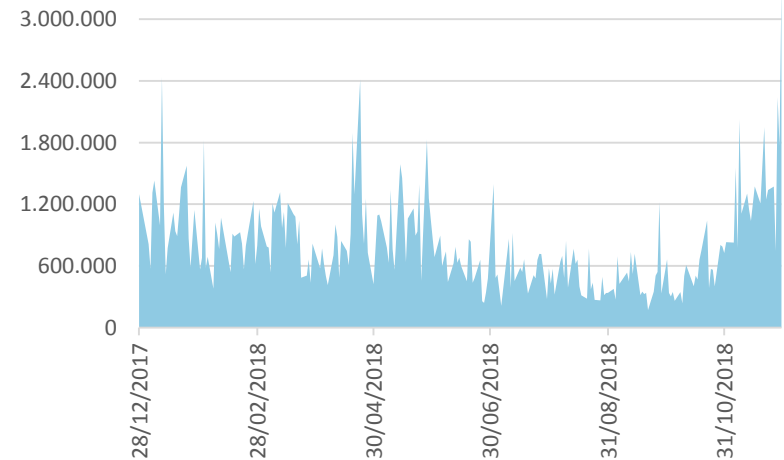
Distribuição de **100% do lucro** gerado desde o IPO até o 3º trimestre de 2018, o equivalente a **R\$ 11,0 milhões²**

FII de *shopping centers* listado na B3 com **maior n° de aquisições realizadas nos últimos 12 meses** (7 ativos adquiridos)²

Valor da Cota na B3 (XPML11)¹



Volume Diário Negociado (R\$)¹



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

² Fonte: XP Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Oferta



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características do Fundo

Fundo	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Taxa de Administração¹

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.

¹ Conforme Fato Relevante divulgado ao mercado, o Gestor diminuiu em 0,20% a sua parcela da taxa de gestão durante 2 (dois) anos. Com isso, a taxa de administração será de 0,75% a.a. com o valor de mercado do Fundo até R\$ 500 milhões; 0,65% a.a. com o valor de mercado do Fundo entre R\$ 500 milhões e R\$ 1 bilhão; e 0,55% a.a. com o valor de mercado do Fundo acima de R\$ 1 bilhão. A redução de 0,20% a.a. se deu a partir de novembro de 2018, perdurando, portanto, até outubro de 2020. Após esse prazo, a taxa de administração voltará a ser cobrada em seu valor original, conforme previsto no regulamento do Fundo e na tabela acima.

Características do Fundo

Auditor	Ernst Young Auditores Independentes S/S
Ambiente de Negociação	B3
Taxa de Performance	20% (vinte por cento) da rentabilidade do valor total integralizado de Cotas do Fundo, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder o Indicador de referência utilizado para fins de cálculo da Taxa de Performance, equivalente a variação acumulada do IPCA, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano, sempre calculado <i>pro-rata temporis</i> para fins de cálculo da Taxa de Performance. A Taxa de Performance será calculada semestralmente para fins de pagamento.
Características das Cotas	(i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas; e (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.
Forma de Condomínio	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica na inexistência de uma data para o resgate das Cotas.
Classificação ANBIMA	FII Renda/Gestão Ativa/Shoppings

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características do Fundo

Objetivo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos (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 (“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.

Características da Oferta

Oferta	ICVM 400
Emissão	3ª Emissão de Cotas
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Assessor Legal	Lefosse Advogados e Stocche Forbes
Regime de Colocação	Melhores esforços de colocação
Montante Inicial da Oferta ¹	Até R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais)
Quantidade de Cotas	Até 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta mil) Cotas
Preço de Emissão	O preço unitário de colocação das Cotas será de R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 2,21 (dois reais e vinte e um centavos) por Cota
Montante Mínimo	Corresponde a 2.400.000 (dois milhões e quatrocentos mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), para a manutenção da Oferta.
Montante Mínimo por Investidor	No mínimo, 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)
Forma de Integralização	À vista e em moeda corrente nacional
Cotas Adicionais	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), correspondente a 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a Última Data de Liquidação das Cotas;

¹ O Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em caso de distribuição parcial.

Características da Oferta

Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado
Forma de Integralização	À vista e em moeda corrente nacional
Público Alvo	A Oferta é destinada a investidores em geral (exceto clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Período de Colocação	Até 06 (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.
Inadequação da Oferta	O COORDENADOR LÍDER DA OFERTA DECLARA QUE O INVESTIMENTO EM COTAS DE FII NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO OU DE MONETIZAR PARTE OU A TOTALIDADE DO VALOR DAS COTAS. Adicionalmente, os Investidores deverão ler atentamente a seção “Fatores de Risco” constante nas páginas 87 a 105 do Prospecto. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Destinação dos Recursos

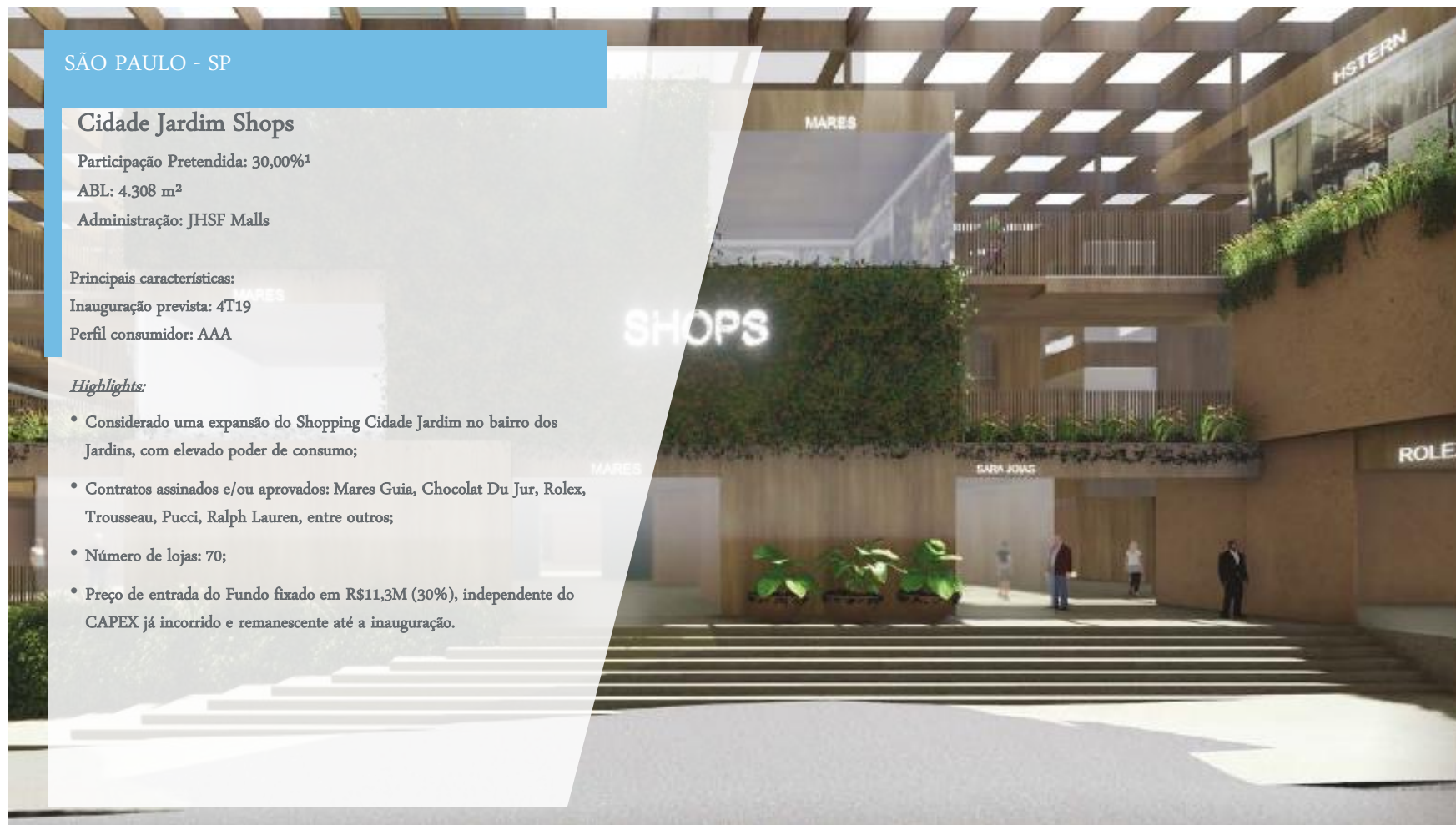
Os recursos da Oferta serão utilizados observando a seguinte ordem de prioridade¹:

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

¹ Considera a aquisição através da emissão de até R\$ 375.000.000,00 (Montante Inicial da Oferta)

Fonte: XP Vista Asset Management

Destinação dos Recursos | Cidade Jardim Shops



SÃO PAULO - SP

Cidade Jardim Shops

Participação Pretendida: 30,00%¹

ABL: 4.308 m²

Administração: JHSF Malls

Principais características:

Inauguração prevista: 4T19

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, Trouseau, Pucci, Ralph Lauren, entre outros;
- Número de lojas: 70;
- Preço de entrada do Fundo fixado em R\$11,3M (30%), independente do CAPEX já incorrido e remanescente até a inauguração.

¹ Considera a aquisição através da emissão de até R\$ 375.000.000,00 (Montante Inicial da Oferta)

Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Destinação dos Recursos | Santana Parque Shopping

SÃO PAULO - SP

Santana Parque Shopping

Participação Pretendida: 16,667%¹

ABL: 26.596 m²

Administração: Aliansce Shopping Centers

Principais características:

Inauguração: outubro/2007

Perfil consumidor: B/C

Vendas/m² (3T18): R\$ 1.070/m²

Taxa de ocupação (3T18): 96,0%

Highlights:

- Aumento da exposição à cidade de São Paulo e num ativo B/C, com alto *beta* em relação à recuperação econômica do país;
- Forte ancoragem, com destaques para Outback, Carrefour Express e cinema UCI com 8 salas;
- Grande adensamento no entorno, com fluxo de 800 mil visitantes por mês.

¹ Considera a aquisição através da emissão de até R\$ 375.000.000,00 (Montante Inicial da Oferta)

Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Destinação dos Recursos | Floripa Shopping

FLORIANÓPOLIS - SC

Floripa Shopping

Participação pretendida: 35,37%¹

ABL: 33.506 m²

Administração: Administração local

Principais características:

Inauguração: novembro/2006

Perfil consumidor: B/C

Vendas/m² (3T18): R\$ 821/m²

Taxa de ocupação (3T18): 96,4%

Highlights:

- Shopping bastante ancorado, com destaque para Supermercado Imperatriz, LASA, Renner, Riachuelo, C&A, Havan e Cinemark;
- Localizado na rodovia que conecta ao Norte da ilha, em região de elevado desenvolvimento imobiliário, com grandes *stand alones* no entorno como Tok Stok, Decathlon e Cassol;
- Potencial de expansão de 41 mil m² de ABL.



¹ Considera a aquisição através da emissão de até R\$ 375.000.000,00 (Montante Inicial da Oferta)

Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Destinação dos Recursos | Expansão Catarina Fashion Outlet

SÃO ROQUE - SP

Expansão Catarina Fashion Outlet

Participação: 32,00%

ABL previsto: 40.000 m²

CAPEX previsto: até R\$50 milhões

Administração: JHSF Malls

Principais características:

Inauguração prevista: fase 1 em 2020 e fase 2 em 2021

Perfil consumidor: A/B

Vendas/m² (3T18): R\$ 1.469/m²

Taxa de ocupação (3T18): 98,7%

Highlights:

- Reconhecido como o melhor outlet do país;
- Único outlet com lojas internacionais como Gucci, Burberry, Dolce & Gabbana, entre outras;
- Localização premium – fluxo diário de 56 mil veículos na Rod. Castelo Branco;
- Expansão terá foco em entretenimento, lazer e gastronomia. Ancoragem em andamento, e pré-comercialização no 1S19.

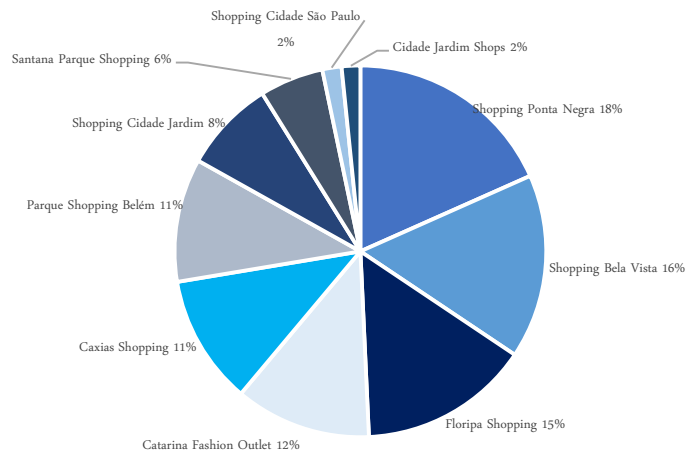


Fonte: XP Vista Asset Management

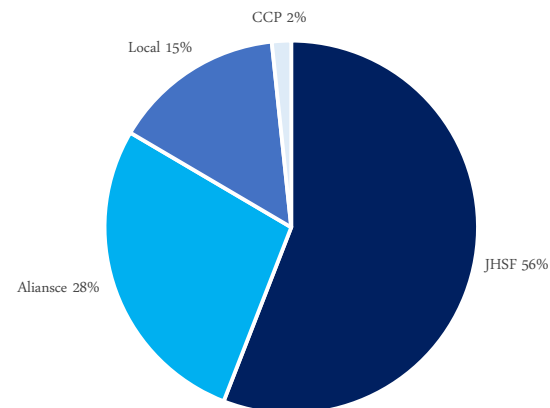
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Portfólio do Fundo (pós-Aquisições)

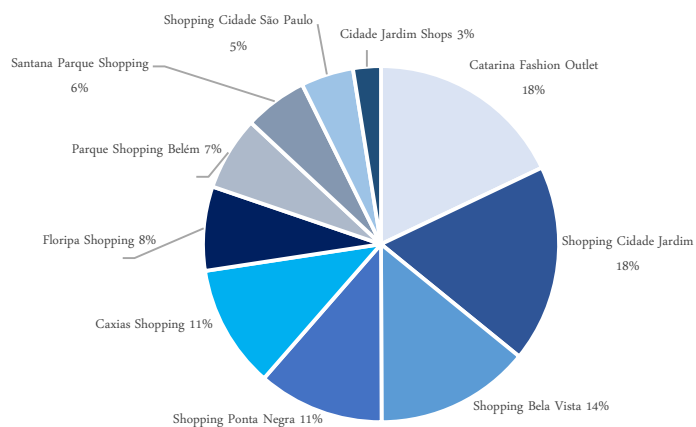
Breakdown por ABL Própria (m²)¹



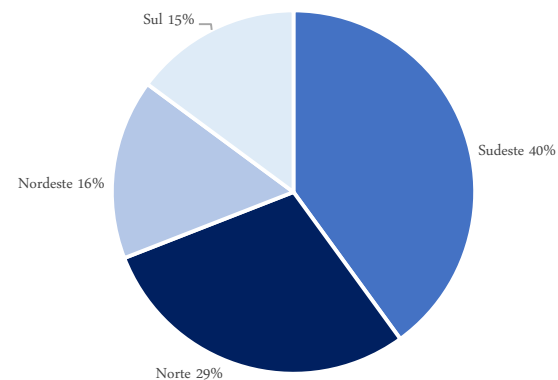
Breakdown por administrador (m² de ABL Própria)¹



Breakdown por NOI Estabilizado (R\$)¹



Breakdown por região do país (m² de ABL Própria)¹



¹ Considera a aquisição através da emissão de até R\$ 375.000.000,00 (Montante Inicial da Oferta)

Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Cronograma Estimado de Oferta

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

- (1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.
- (2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
- (3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta”, nas páginas 55 e 56 do Prospecto.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

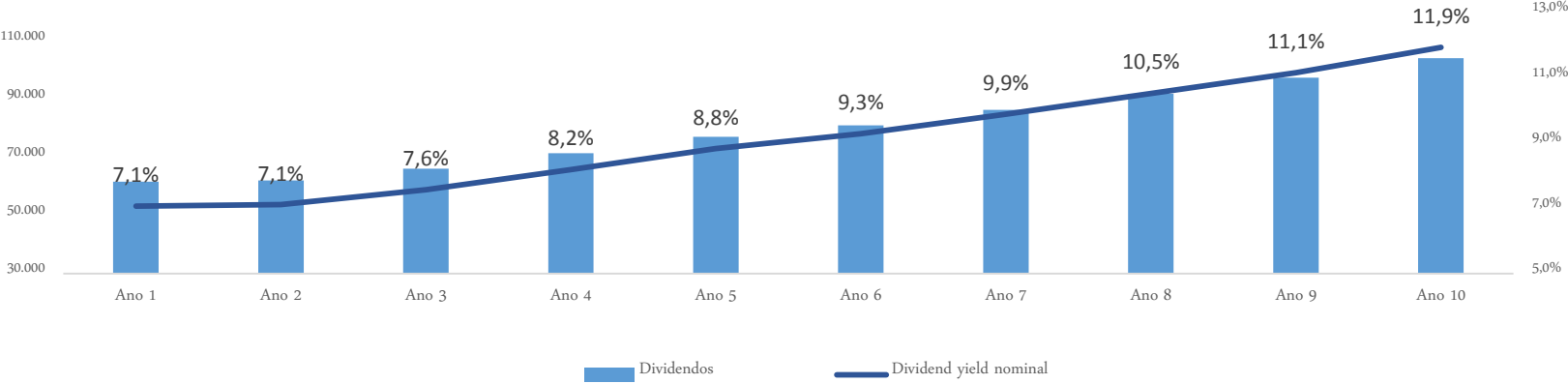
Estudo de Viabilidade



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Estudo de Viabilidade

Valores em R\$ ('000)			Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Resultado do Fundo												
NOI Caixa			83.408	97.880	104.563	110.920	116.986	122.961	128.712	134.364	140.218	145.535
Receita Financeira			6.875	5.680	6.394	6.022	5.525	4.890	4.109	3.139	1.907	735
Despesa Financeira (CRI)			-22.152	-34.245	-36.716	-36.255	-34.973	-35.079	-33.343	-31.061	-29.447	-26.128
Despesas recorrentes do FII			-6.481	-7.259	-8.065	-8.384	-8.714	-9.058	-9.414	-9.784	-10.169	-10.568
Resultado Líquido			61.650	62.056	66.177	72.304	78.823	83.713	90.063	96.658	102.509	109.573
Dividendos			61.650	62.056	66.045	71.438	77.087	81.035	86.283	91.825	97.383	104.095
Nº de cotas total	Preço de emissão	100,00	8.735	8.735	8.735	8.735	8.735	8.735	8.735	8.735	8.735	8.735
Dividend yield nominal			7,1%	7,1%	7,6%	8,2%	8,8%	9,3%	9,9%	10,5%	11,1%	11,9%
Dividend yield (considerando gross-up de IR @15%)			8,3%	8,4%	8,9%	9,6%	10,4%	10,9%	11,6%	12,4%	13,1%	14,0%



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFIVATIVAMENTE DIFERENTES.

Fatores de Risco



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Riscos Referentes ao Ambiente Macroeconômico

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

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

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

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

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

Fatores de Risco

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 governo do Presidente Michel Temer tem enfrentado e o próximo governo do recém-eleito presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo atual e do próximo governo em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

Além disso, investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Tais 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 sendo que a Securitizadora poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”.

Fatores de Risco

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.

Riscos Referentes à Oferta

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

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

Risco do Não Atendimento das Condições Precedentes relacionadas às Aquisições: As aquisições dos Ativos Alvo da Terceira Emissão estão sujeitas a condições precedentes indicadas nas respectivas cartas de intenções, conforme exemplificadas na Seção “Destinação dos Recursos da Oferta” do Prospecto, e, caso não tais condições não sejam cumpridas, um ou mais Ativos Alvo da Terceira Emissão poderão não ser adquiridos.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Conforme descrito no Prospecto as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Nesse último caso favor ver o “Risco de Concentração de Propriedade de Cotas por um mesmo Investidor” descrito abaixo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

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

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

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.

Fatores de Risco

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.

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. 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.

Fatores de Risco

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

Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

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

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

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

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

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

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A

SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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 compoñham 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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A

SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de Desastres naturais e Sinistro: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

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

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário: O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por 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 despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Shoppings pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato.

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

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Imóveis e/ou pelos Ativos Imobiliários.

Fatores de Risco

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 Areladas 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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A

SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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 incluam, mas não se limitam a CRI, a LCI e às 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.

Fatores de Risco

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*. Eventuais quedas nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral podem causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada *shopping center* está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, 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 *shopping centers* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas. Assim, a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro. Adicionalmente, eventuais problemas nos grupos econômicos de tais administradores podem afetar a administração do respectivo *shopping center*. Ainda, determinado administrador de algum dos *shopping centers* integrantes da carteira do Fundo poderá também ser sócio no respectivo empreendimento ou ter alguma empresa do seu grupo econômico com o sócia neste empreendimento, de modo que o dessas empresas podem ser diferentes ou conflitantes com os almejados pelo Fundo.

De tal forma, não é possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos *shopping centers* ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo: O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Em caso de venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer Imóveis da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

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

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

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

Risco de reclamação de terceiros: Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas.

Fatores de Risco

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 artesanais 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.

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

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

Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos: Os condôminos do Santana Parque Shopping e/ou do Floripa Shopping terão a preferência na aquisição dos respectivos Ativos Alvo da Terceira Emissão, em igualdade de condições, devendo a Vendedora em questão dar-lhe conhecimento do negócio por meio de comunicação ou carta entregue mediante protocolo, conforme o caso. Adicionalmente, caso haja alteração nas condições estabelecidas na Carta de Integridade de condições, devendo a Vendedora em questão dar-lhe conhecimento do negócio por, a Vendedora aplicável deverá enviar nova notificação ao outro condômino do Santana Parque Shopping e/ou do Floripa Shopping, concedendo novamente a preferência na aquisição do respectivo Ativo Alvo da Terceira Emissão pelas novas condições estabelecidas.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

O eventual exercício da preferência na aquisição do Santana Parque Shopping e/ou do Floripa Shopping poderá frustrar a intenção do Fundo em adquirir os respectivos Ativos Alvo da Terceira Emissão, o que poderá impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo. Para mais informações sobre os referidos direitos de preferência, veja a seção “Direito de Preferência” do Prospecto.

Risco do Drag Along existentes nas convenções de condomínio dos Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo e dos Ativos Alvo da Terceira Emissão que podem diminuir ou restringir a liquidez das participações detidas pelo Fundo: As convenções de condomínio dos Shoppings Cidade São Paulo, Shopping Cidade Jardim, Shopping Ponta Negra, Shopping Bela Vista e Catarina Fashion Outlet preveem que os co-proprietários nesses empreendimentos, possuem o direito de obrigar o Fundo à venda conjunta (*drag along*).

Nesse sentido, caso os respectivos co-proprietários obtenham de um terceiro interessado uma proposta firme, irrevogável e irretroatável para adquirir a totalidade de sua fração ideal de tais shoppings, então tais co-proprietários terão o direito de exigir que o Fundo venda a tal terceiro interessado a totalidade de sua fração ideal, juntamente com a fração ideal dos co-proprietários, por idênticos preço, termos e condições. Adicionalmente, cláusula similar a esta deverá constar dos documentos definitivos da operação de aquisição de participação no Cidade Jardim Shops pelo Fundo. Caso o referido direito seja exercido, o Fundo poderá se ver obrigado a alienar sua participação por um valor que não considere vantajoso, o que poderá impactar adversamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, não há como garantir que o Fundo encontrará novos Ativos Imobiliários para investir nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que o Ativo Imobiliário alienado.

Risco da Não Conclusão da Transferência Integral dos Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo: No período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela de aquisição de Ativos Imobiliários, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado. Isto pode ocorrer por diversos fatores, inclusive por conta do inadimplemento, por parte dos Cotistas, de suas obrigações de integralização de Cotas ou pela atualização monetária ou ajuste de preço acordado nos contratos de aquisição dos Ativos Imobiliários, o que pode resultar na situação de o Fundo vir a não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Caso o Fundo não consiga cumprir com as obrigações negociadas com os vendedores dos Ativos Imobiliários nos respectivos instrumentos de compromisso de compra e venda, a efetiva transferência dos Ativos Imobiliários adquiridos pode não ser concretizada, o que pode impactar adversamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Além disso, até a transferência da propriedade efetiva do do Shopping Cidade Jardim, do Catarina Fashion Outlet e do Shopping Ponta Negra ao Fundo, há ônus constituídos sobre os referidos ativos e os direitos creditórios deles decorrentes; caso os credores dos antigos proprietários em questão venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos referidos ativos para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes ativos relativos.

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

Além disso, disputas entre o Fundo e os co-proprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

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

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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A

SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Riscos Relacionados a Ações Cíveis Públicas Relativas a Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo: Há duas ações cíveis públicas relacionadas ao Catarina Fashion Outlet sendo que (i) a primeira visa à declaração de nulidade do Estudo de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) e de todo o processo de licenciamento ambiental de empreendimento em que o ativo está localizado, bem como a determinação da recomposição ao meio ambiente e pagamento de indenização pelos danos coletivos e (ii) a segunda visa à declaração de nulidade de todos os atos que autorizaram a construção do empreendimento, para impor a obrigação de realizar estudo prévio de impacto ambiental, demolição ou remoção de qualquer construção em Área de Preservação Permanente (APP) e de reflorestar a área degradada localizada nos limites do empreendimento, bem como a condenação ao pagamento de indenização pelos supostos danos ambientais e urbanísticos decorrentes da implantação do empreendimento. Os resultados decorrentes dessas duas ações cíveis públicas podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação do Catarina Fashion Outlet podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, 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 Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo: No âmbito de inquérito civil relativo ao Shopping Bela Vista que visa à investigação sobre potencial supressão de vegetação de Mata Atlântica pelo Shopping Bela Vista Ltda. foram firmados três Termos de Ajustamento de Conduta (TACs): (i) Primeiro TAC, firmado em 21/10/2009; (ii) Segundo TAC (aditivo), firmado em 03 de julho de 2012; e (iii) Terceiro TAC (aditivo), firmado em 06 de fevereiro de 2014, em decorrência da supressão de 1,7 hectares de vegetação de Mata Atlântica na área do stand de vendas sem anuência do órgão ambiental competente. O escopo dos TACs envolve a implementação de medidas para mitigar e compensar os impactos decorrentes da instalação do empreendimento Horto Bela Vista na cidade de Salvador, no qual está localizado o Shopping Bela Vista. Ainda, estão pendentes algumas das obrigações com custo previsto em R\$1.500.000,00 e a somatória das obrigações estabelecidas nos TACs é em torno de R\$ 5.000.000,00. Em caso de descumprimento de qualquer das cláusulas dos TACs, haverá multa no valor de R\$5.000,00 por dia útil de descumprimento.

Além disso, o descumprimento das obrigações determinadas nos TACs poderá ensejar a respectiva execução judicial. Não há como garantir que as obrigações determinadas nos TACs serão cumpridas bem como que serão consideradas satisfatórias pelo Ministério Público para cumprir com os objetivos dos TACs. Além de incorrer em multa pelo descumprimento dos TACs, os resultados decorrentes desse inquérito civil, podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação do Shopping Bela Vista podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, 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 Ativos Imobiliários Adquiridos Recentemente pelo Fundo: Há ação Reivindicatória nº 1000433-19.2016.8.26.0586, em trâmite na 2ª Vara Cível do Foro de São Roque/SP, ajuizada em 22/2/2016, por Espólio de Pedro Xocaira e Espólio de Olímpio de Barros, contra JHSF Incorporações Ltda., relativo à propriedade da área em que se localiza o Catarina Fashion Outlet, cujo valor foi estimado pelo juiz em R\$5.270.854,00. O valor efetivamente envolvido é inestimável.

Os resultados decorrentes dessa ação podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados. Decisões contrárias que alcancem valores substanciais, que impeçam a continuidade da operação do Catarina Fashion Outlet ou ainda que impliquem a perda da propriedade e da posse em que se localiza o empreendimento, podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, 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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A

SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

O Gestor e o Administrador não têm como garantir que o Cidade Jardim Shops será desenvolvido, executado e concluído de forma satisfatória, nem como garantir que os resultados mercadológicos ou financeiros de tal projeto atingirão as expectativas ou as premissas de investimento pelo Fundo. Em tal hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser impactada de forma adversa e relevante.

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

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

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

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

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

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

Riscos Relacionados à Realização de Obras e Expansões que Afetem as Licenças dos Ativos: Os Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo e os Ativos Alvo da Terceira Emissão estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes.

Fatores de Risco

O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários que compõem atualmente a carteira do Fundo e nos Ativos Alvo da Terceira Emissão. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Risco de Questionamentos na Aquisição de Ativos Imobiliários da JHSF

No primeiro semestre de 2016, foram publicadas na mídia notícias dando conta de que, no contexto da Operação Acrônimo (que apura, dentre outros, o recebimento, pelo Sr. Fernando Damata Pimentel, Ex-Ministro de Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior e atual Governador do Estado de Minas Gerais, de pagamentos indevidos), a JHSF teria feito pagamentos indevidos ao Sr. Pimentel, em troca de seu apoio no desenvolvimento do Aeroporto Catarina na cidade de São Roque, no estado de São Paulo (“Pagamentos Indevidos”).

Em conexão com as alegações de Pagamentos Indevidos acima, em agosto de 2016, a Polícia Federal do Brasil fez procedimento de busca e apreensão nos escritórios da JHSF Participações, assim como tomou depoimentos do Sr. Auriemo Neto, acionista controlador indireto da JHSF Participações e Presidente do Conselho de Administração e do Conselho de Administração da JHSF Participações, do Sr. Rogério Coelho Lacerda, Diretor da JHSF Aeroporto, a subsidiária da JHSF Participações que é responsável pelo desenvolvimento do Aeroporto Catarina, e do Sr. Humberto Luis Polati, Diretor de Desenvolvimento de Negócios da JHSF Participações. Adicionalmente, em novembro de 2017, notícias veiculadas na imprensa deram conta da existência de delação premiada do Sr. Gazani Junior no contexto da Operação Greenfield, que apura desvios financeiros e corrupção em alguns dos maiores fundos de pensão do Brasil. Segundo a notícia veiculada no jornal “O Estado de S. Paulo”, em 11 de dezembro de 2017, o Sr. Gazani Junior afirmou ter recebido pedido de vantagem indevida por parte do ex-presidente do Postalís, fundo de pensão detido pelos funcionários dos Correios, em valor equivalente a 3% do montante investido pelo Postalís na compra de debêntures emitidas pela JHSF Participações. Eventuais desdobramentos desses processos e investigações poderão afetar a imagem do grupo JHSF que administra ativos que integram o patrimônio do Fundo bem como impactar adversamente a operação e resultados financeiros dos empreendimentos, caso em que os Cotistas poderão incorrer em perdas patrimoniais e a rentabilidade do Fundo pode ser impactada de forma adversa e relevante.

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO 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.

Equipe de Distribuição



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Equipe de Distribuição



Coordenador Líder

Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Ana Alves
Lucas Sacramone
Fernando Miranda

Investidor Não Institucional

Marcos Corazza
Leonardo Lombardi
Luiza Stewart

(11) 4871-4401
(11) 3075-0554

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto Definitivo. Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas nos endereços abaixo mencionados. Os investidores que desejarem obter o exemplar do Prospecto Definitivo ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

Administradora: <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 Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, no Comunicado de Encerramento do Período 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 3ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, no Comunicado de Encerramento do Período 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 Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, do Comunicado de Encerramento do Período 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 Link para acesso à Prospecto Definitivo: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ (neste *website*, clicar em “XP MALLS FDO INV IMOB FII [bvmf.bmfbovespa.com.br]”; no menu disponível logo abaixo do nome do Fundo, clicar em “Informações Relevantes”, categoria “Oferta Pública de Distribuição de Cotas” e, por fim, clicar no Anúncio de Início, no Anúncio de Encerramento, no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Gestor: <http://www.xpasset.com.br/xpmalls/> (neste site, no item “Governança”, clicar em “Emissões de Cotas”).

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Anexo I – Portfólio Atual



Shopping Cidade Jardim (SP)

SÃO PAULO - SP

Shopping Cidade Jardim

Participação: 16,99%

ABL: 37.671 m²

Administração: JHSF Malls

Principais características:

Inauguração: maio/2008

Perfil consumidor: AAA

Vendas/m² (3T18): R\$ 1.799/m²

Taxa de ocupação (3T18): 96,6%

Highlights:

- Operações de lojas internacionais como Hermès, Prada, Louis Vuitton, Gucci, entre outras;
- Referência de luxo e experiência de consumo na cidade de São Paulo;
- Complexo multi-uso, com 3 torres comerciais e 10 residenciais;
- Escola Avenues inaugura em jan/19;
- Potencial de expansão de 31 mil m² de ABL.

Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Shopping Cidade São Paulo (SP)

SÃO PAULO - SP

Shopping Cidade São Paulo

Participação: 8,00%

ABL: 16.619 m²

Administração: Cyrela Commercial Properties

Principais características:

Inauguração: abril/2015

Perfil consumidor: A/B

Vendas/m² (3T18): R\$ 2.607/m²

Taxa de ocupação (3T18): 99,3%

Highlights:

- Localizado na Av. Paulista, centro financeiro e uma das regiões mais valorizadas de SP;
- Complexo multi-uso, com torre comercial alugada para o BB sobre o shopping;
- Elevado fluxo de pessoas (mais de 800 mil visitantes por mês);
- Projeto com certificação LEED Gold.



Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Catarina Fashion Outlet (SP)

SÃO ROQUE - SP

Catarina Fashion Outlet

Participação: 32,00%

ABL: 29.506 m²

Administração: JHSF Malls

Principais características:

Inauguração: outubro/2014

Perfil consumidor: A/B

Vendas/m² (3T18): R\$ 1.469/m²

Taxa de ocupação (3T18): 98,7%

Highlights:

- Reconhecido como o melhor outlet do país;
- Único outlet com lojas internacionais como Gucci, Burberry, Dolce & Gabbana, entre outras;
- Localização premium – fluxo diário de 56 mil veículos na Rod. Castelo Branco;
- Potencial de expansão de 40 mil m² de ABL e alta demanda de lojistas.



Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Shopping Bela Vista (BA)

SALVADOR - BA

Shopping Bela Vista

Participação: 24,99%

ABL: 50.241 m²

Administração: JHSF Malls

Principais características:

Inauguração: julho/2012

Perfil consumidor: B/C

Vendas/m² (3T18): R\$ 691/m²

Taxa de ocupação (3T18): 97,2%

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 5,5 mil m² de ABL já planejada.

Fonte: XP Vista Asset Management



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Caxias Shopping (RJ)

DUQUE DE CAXIAS - RJ

Caxias Shopping

Participação: 35,00%

ABL: 25.558 m²

Administração: Aliansce Shopping Centers

Principais características:

Inauguração: outubro/2008

Perfil consumidor: B/C

Vendas/m² (3T18): R\$ 1.068/m²

Taxa de ocupação (3T18): 96,8%

Highlights:

- Localizado às margens da Rodovia Washington Luiz, que liga o RJ à região serrana, Dutra, Av. Brasil, Linha Vermelha e Linha Amarela;
- Área de influência de 1,5 milhões de habitantes;
- Potencial de expansão de 11.917 m² de ABL;
- Inauguração do Poupatempo em dez/18, com elevado fluxo diário de pessoas.

Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Parque Shopping Belém (PA)

BELÉM - PA

Parque Shopping Belém

Participação: 25,00%

ABL: 33.628 m²

Administração: Aliansce Shopping Centers

Principais características:

Inauguração: abril/2012

Perfil consumidor: B/C

Vendas/m² (3T18): R\$ 637/m²

Taxa de ocupação (3T18): 95,7%

Highlights:

- Localizado na principal área de desenvolvimento da cidade;
- Estação de BRT inaugurou na frente do shopping no 2º semestre de 2018, bem como IPOG, UNAMA e Selfit;
- Complexo multi-uso, com 2 torres comerciais interligadas ao mall;
- Potencial de expansão de 19.792 m² de ABL.

Fonte: XP Vista Asset Management



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Shopping Ponta Negra (AM)

MANAUS - AM

Shopping Ponta Negra

Participação: 39,99%

ABL: 36.615 m²

Administração: JHSF Malls

Principais características:

Inauguração: agosto/2013

Perfil consumidor: A/B

Vendas/m² (3T18): R\$ 759/m²

Taxa de ocupação (3T18): 85,0%

Highlights:

- Mais novo shopping de Manaus, 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 de ABL já planejada, contemplando área de escritórios e centro médico.

Fonte: XP Vista Asset Management

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”