

MATERIAL PUBLICITÁRIO

MALLS BRASIL PLURAL

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª EMISSÃO

No valor de até R\$ 400.000.007,65 (quatrocentos milhões e sete reais e sessenta e cinco centavos)

Administrador



Gestor



BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

Coordenadores Líder



Coordenadores Contratados



Assessor Legal



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.



MATERIAL PUBLICITÁRIO

ESCLARECIMENTOS INICIAIS

Este material publicitário (“**Material Publicitário**”) foi elaborado exclusivamente para as apresentações relacionadas à distribuição pública de cotas do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário (“**Fundo**”), conforme procedimentos previstos na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**ICVM n.º 472/08**”) e na Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**ICVM n.º 400/03**” e “**Oferta**”, respectivamente), com base em informações constantes do Regulamento e do Prospecto. As Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizam por quaisquer perdas que possam advir como resultado de decisão de investimento tomada com base nas informações contidas neste documento.

Este material não deve ser considerado pelos destinatários como um substituto ao exercício de seu próprio julgamento. Quaisquer opiniões expressas neste material estão sujeitas a alteração sem aviso prévio. Nem o Fundo, nem as Instituições Participantes da Oferta e seus respectivos representantes, agentes, dirigentes, parceiros e colaboradores são responsáveis por qualquer perda ou dano de qualquer espécie decorrentes do uso de toda ou qualquer parte deste material publicitário.

Este material não contém todas as informações que um potencial investidor deve considerar antes de tomar sua decisão de investir nas cotas do Fundo. Os potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto nos endereços eletrônicos disponibilizados no slide “Sites” deste documento, particularmente, mas não se limitando, as seções sobre os fatores de risco, bem como utilizar outros elementos que considerem necessários para avaliar o possível investimento.

Parte das informações deste Material Publicitário são um resumo dos termos e condições da Oferta, que serão detalhados no Regulamento e no Prospecto. A leitura deste Material Publicitário não substitui a leitura dos demais documentos da Oferta. Assim, potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto antes de decidir investir nas cotas do Fundo. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto.

O investimento nas cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelos potenciais investidores o quais deverão tomar a decisão de investimento nas cotas do Fundo considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco (*suitability*). Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento.

Este material foi preparado com finalidade exclusivamente informativa e não deve ser interpretado como uma recomendação de investimento.

O REGISTRO DA OFERTA, NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

1. **CREDENCIAIS DO GESTOR**
2. **MERCADO DE FIIs**
3. **MERCADO DE SHOPPING CENTERS E VAREJO**
4. **O FUNDO – MALL11**
5. **ATIVOS – PORTFOLIO ATUAL E NOVAS AQUISIÇÕES**
6. **OFERTA PÚBLICA – 3ª EMISSÃO**
7. **FATORES DE RISCO**

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.



CREDENCIAIS DO GESTOR

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

EQUIPE DE GESTÃO E CONSULTOR ESPECIALIZADO

RODRIGO SELLES – Gestor

Rodrigo Sells é diretor da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. e sócio do Grupo Brasil Plural desde 2010, possuindo mais de 20 anos no mercado imobiliário. Em 1999 entrou para o Banco CR2 de Investimentos para estruturar, captar e gerir fundos de investimentos com foco no desenvolvimento imobiliário. Em 2007 a CR2 Empreendimentos foi listada no mercado de ações através de um IPO de R\$300 mi e o Rodrigo, como diretor de incorporações, liderou lançamento de R\$1,3 bi em VGV.

No Grupo Brasil Plural Rodrigo participou e liderou diversos projetos, dentre eles: (i) estruturação e gestão do SP Downtown, FII listado na B3; (ii) fundação da ABL Shopping, empresa do Grupo Brasil Plural para desenvolvimento de shopping centers; e (iii) estruturação e gestão do Malls Brasil Plural, FII listado na B3. Rodrigo se formou em Engenharia Civil pela PUC-RJ em 2000.

RAFAEL E. DE VASCONCELOS – Gestor

Rafael Vasconcelos é diretor da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda. e sócio do Grupo Brasil Plural, possuindo 13 anos de experiência no mercado financeiro, atuando nos setores imobiliários e de energia. Iniciou sua carreira no Banco CR2 atuando na gestão de fundos imobiliários. Participou da abertura de capital da CR2 Empreendimentos e, como gerente de incorporação, liderou equipe responsável pelo desenvolvimento de projetos de mais de R\$ 500 mi em VGV.

Em 2010 ingressou na Polo Capital, atuando no segmento imobiliário, onde participou da estruturação de diversos fundos de investimento em participação, mais de R\$ 1 bi em projetos imobiliários, nas principais regiões do país.

Se juntou ao Grupo em 2016 e participa da gestão de veículos de investimento, incluindo o Malls Brasil Plural FII, o SP Downtown FII e o FIP ABL. Rafael é administrador de carteiras de valores mobiliários registrado na CVM, possui certificação em Private Equity pela The Wharton School, MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e da Construção Civil pela FGV/RJ e é Engenheiro Mecânico pela UFRJ.

HENRIQUE CORDEIRO GUERRA – Consultor Especializado

Henrique tem extensa experiência no setor de shoppings no Brasil e no Mundo, coordenando a identificação, aquisição, gestão e monetização de ativos. Liderou mais de 70 transações envolvendo shoppings, terrenos e projetos de uso-misto, representando cerca de US\$2,5 bi no Brasil, Colômbia, México, América Central e EUA.

Participou em 2004 da formação da Aliance Shopping Centers, aonde foi Diretor Executivo (2004-16) e de RI (2010-16). Henrique é Trustee da The Thacher School e Conselheiro do Steers Center for Global Real Estate da Georgetown University. Foi Conselheiro da Spectrum na América Central e da Cimento na Colômbia. Fundou em 1999, com o Bank Boston Capital, o portal imobiliário E-Imóveis. Começou sua carreira em Nova York no Credit Suisse (1994-99). Formou-se em Finanças e Economia pela Georgetown University em 1994. Atualmente está à frente da One Bridge Capital, Consultor Especializado contratado pelo Malls Brasil Plural FII.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

BRRP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA. - GESTOR



BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.

A **BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.**, é uma das empresas do Grupo Brasil Plural, conta com uma equipe de gestão altamente qualificada e especializada, com mais de 20 anos de atuação no mercado financeiro, sendo composta por profissionais com vasta experiência em gestão, negociação, fusões e aquisições (M&A), Private Equity e reestruturação financeira, com **grande foco no setor imobiliário**.

Highlights

- Possui aproximadamente R\$ 10,0 bi sob gestão, a Gestora está **entre as maiores do Brasil¹**
- Equipe com **profundo conhecimento** em estruturação, captação, gestão de fundos de investimentos

Atuação

- A BRPP possui **Gestão Ativa** em seus investimentos, com foco na criação de valor
- Escopo de atuação **bastante abrangente**, atuando nos setores de:
 - Real Estate
 - Energia
 - Óleo e Gás

A EQUIPE DE GESTÃO CONTA COM APOIO DE DIVERSAS ÁREAS

RI | Risco de Mercado | Compliance | Jurídico | Middle Office | Operations

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

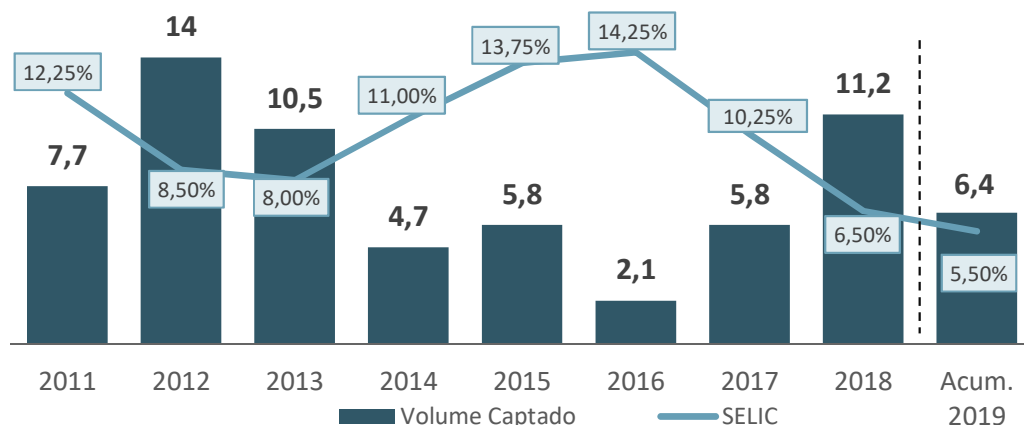


MERCADO DE FII's

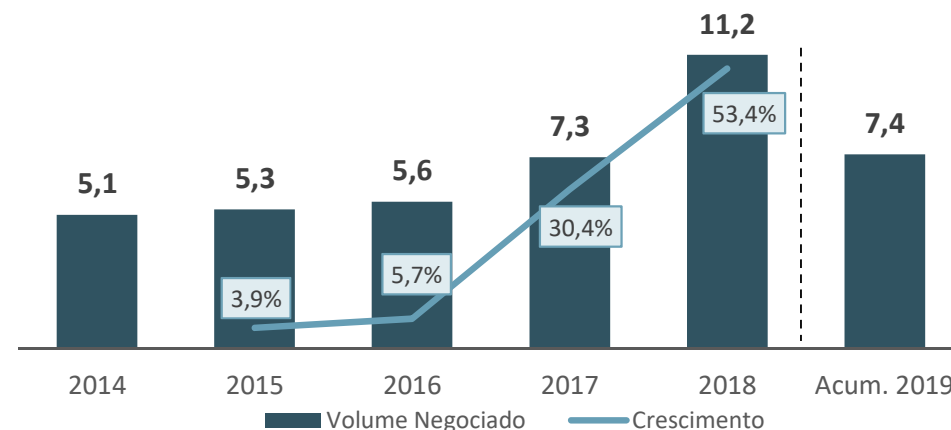
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

MERCADO DE FIIs VEM CRESCENDO ANO A ANO

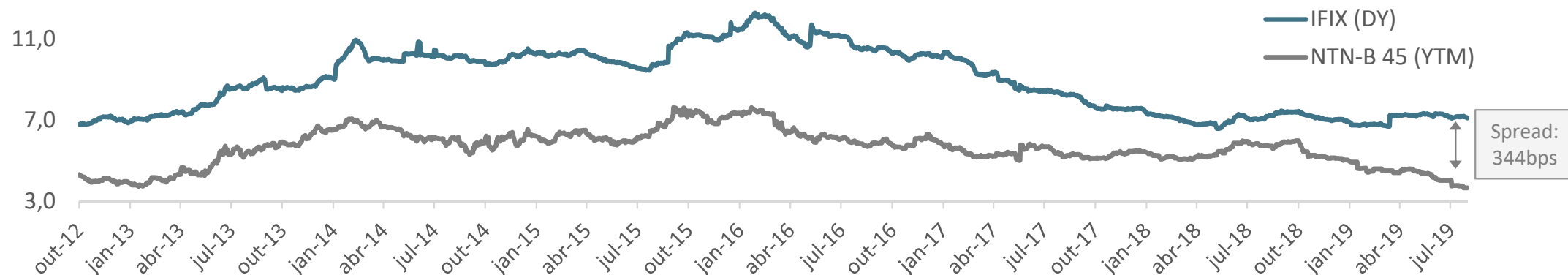
Volume Captado (R\$ bi) x Meta Selic¹



Volume Anual de Negociação (R\$ bi)



DY do IFIX e YTM das NTN-Bs vem caindo, demonstrando uma mudança de percepção de risco



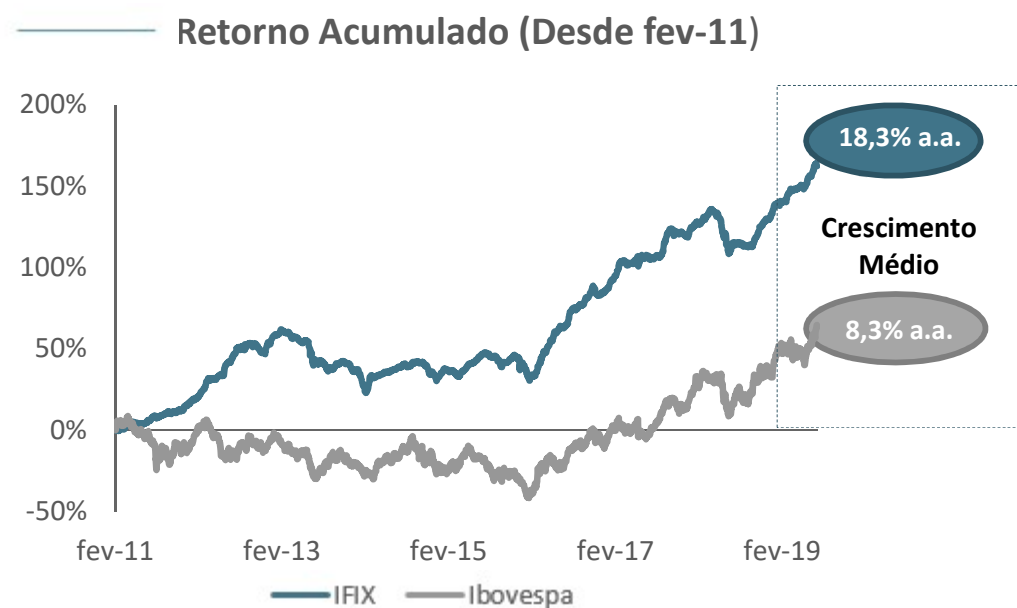
Fonte: Boletim Imobiliário B3 - Jun/19; Bacen (31/07/2019); Bloomberg (31/07/2019)

Nota 1: Fim de Período

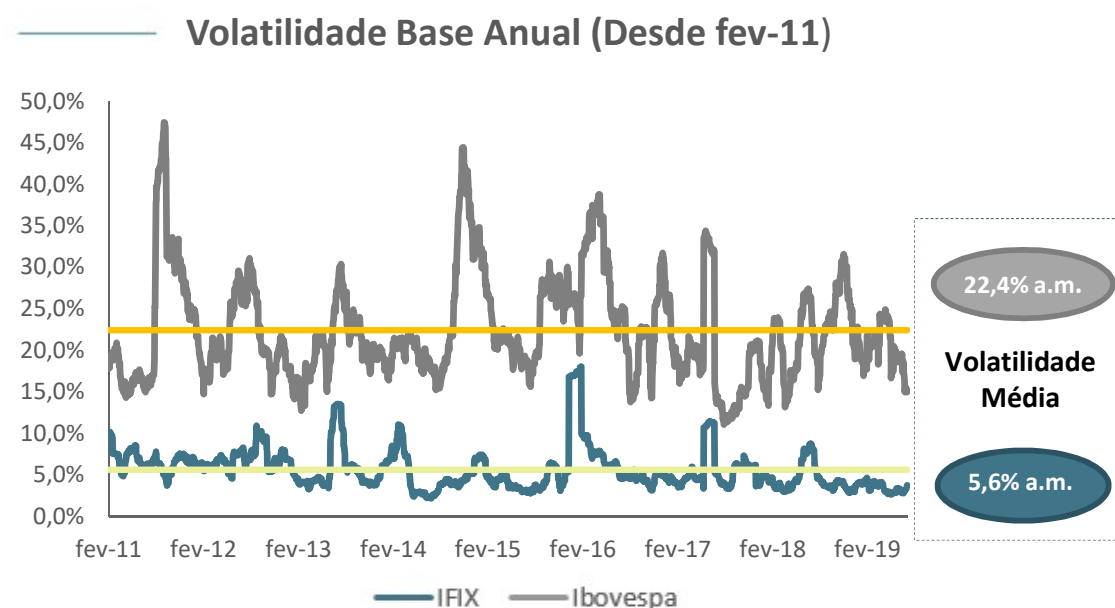
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

IFIX VS. IBOVESPA

Comparando o mercado de FIIs com o mercado de ações, através da análise do IFIX e do Ibovespa, é possível observar que, de 2011 até o momento, o IFIX apresentou maior retorno e menor volatilidade, conforme os gráficos abaixo:



Os índices apresentados para o IFIX e Ibovespa foram construídos a partir de uma base zero em fevereiro de 2011, refletindo a acumulação de seus respectivos retornos desde então.



A volatilidade é calculada a partir dos retornos totais diários do IFIX e Ibovespa, com base numa amostra móvel de 30 dias, sendo anualizada posteriormente.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

PRINCIPAIS FIIs COMPARÁVEIS DE SHOPPING CENTERS

Dentre os principais FIIs comparáveis (FIIs de Shopping com Gestão Ativa), o MALL11 se destaca por apresentar **menor taxa de administração, maior Dividend Yield, menor Volatilidade, maior Giro e maior Desconto sobre o Valor Patrimonial**

Fundo	Ticker	Dividend Yield ¹	Volatilidade ¹	Market Cap	Volume Médio Negociado ²	Giro (Volume Diário/ Market Cap) ²	Prêmio (Desconto) / NAV ³	Taxa Adm/ Gestão ⁴
		% a.a.	% a.a.	R\$ mm	R\$ mil	%	%	a.a.
Malls Brasil Plural FII	MALL11	6,9%	11,9%	287	922	0,32%	(0,6%)	0,50%
Hedge Brasil Shopping FII	HGBS11	6,5%	12,1%	1.686	2.288	0,14%	12,1%	0,60%
XP Malls FII	XPML11	6,3%	15,6%	1.020	2.696	0,26%	8,8%	0,55%
Vinci Shopping Centers FII	VISC11	6,3%	12,1%	917	2.438	0,27%	12,1%	1,35%

Fonte: Bloomberg (em 31/07/2019) e Administradores dos Fundos

Notas: 1 - Últimos 12 meses; 2 - Média dos últimos 12 meses; 3 - NAV – Net Asset Value; 4 - Alíquotas vigentes em 31/07/2018 (não considera taxa de performance)

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

INVESTIMENTO EM FUNDOS IMOBILIÁRIOS

A	Acesso ao Mercado	Fundos de investimento imobiliário possuem maior flexibilidade em termos de aplicação mínima, quando comparado ao investimento em imóveis diretamente, o que permite ao investidor a opção de adquirir o número de cotas que melhor se adequa à sua carteira, podendo assim diversificar os seus investimentos.
B	Diversificação de Investimentos	Maior parte dos fundos tendem a diversificar os seus investimentos em diferentes tipos de imóveis e em títulos de renda fixa. Os investidores deverão assim ler o regulamento/prospecto e outros documentos relevantes para assim analisar a estratégia do fundo.
C	Gestão Ativa	O fundo conta com profissionais qualificados, dedicados à gestão e à administração do Fundo e de seus investimentos. Além disso, possui um Consultor Especializado para auxiliar a gestão dos investimentos do Fundo.
D	Isenção Tributária	O cotista pessoa física terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas. A isenção tributária é aplicável ao Fundo.
E	Liquidez	Cotas de FII's listados são bem mais líquidos que investimentos em imóveis realizados diretamente, o que contribui também para a valorização do investimento.
F	Crescimento do Mercado de FII's	Com a queda de juros na economia, investidores buscam investimentos mais atraentes em termos de rentabilidade, com determinado grau de risco. O volume captado por FII's vem aumentando ano a ano, assim como o número de investidores de FII's na bolsa, que mais que triplicou desde abril de 2017 ¹ .

Nota 1: Boletim imobiliário B3 – Junho 2019.

11

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

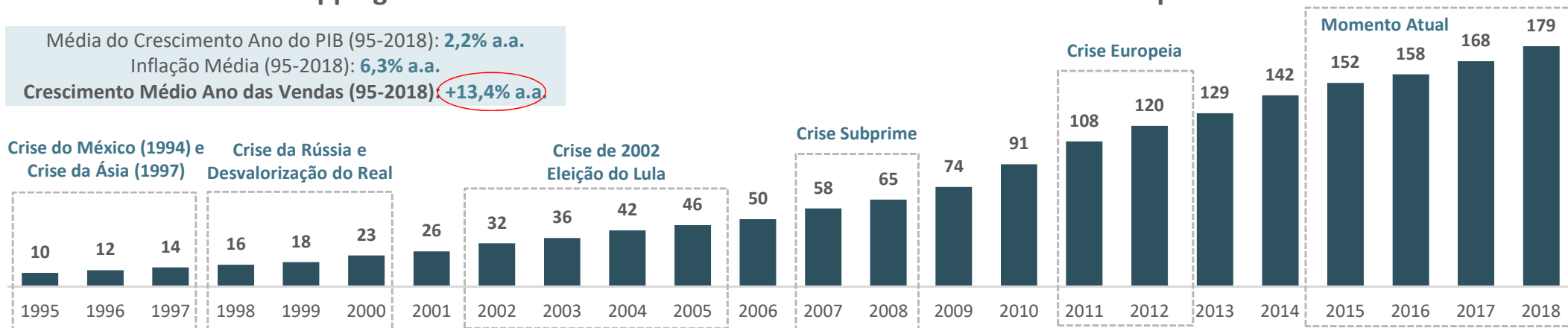


**MERCADO DE SHOPPING CENTERS E
VAREJO**

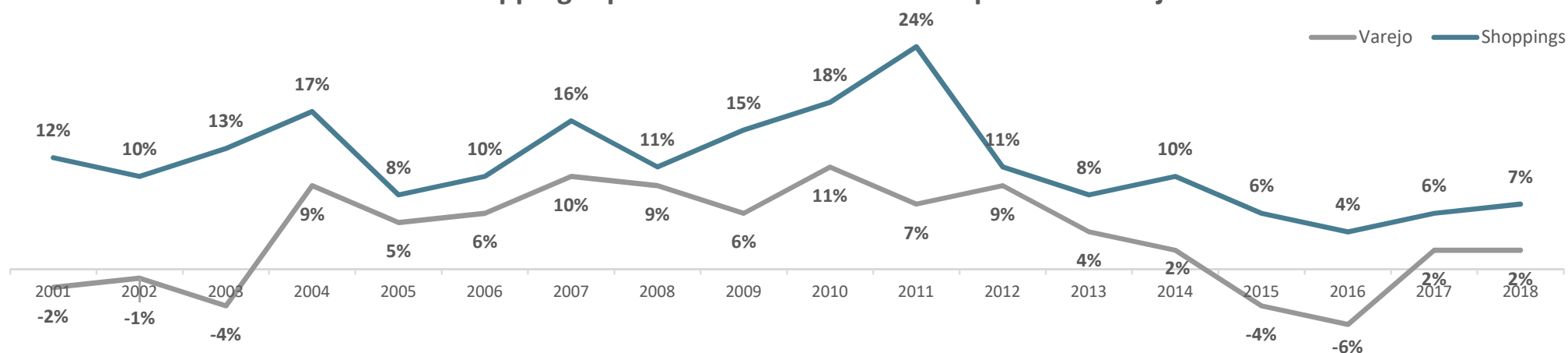
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

INDICADORES DE VENDAS – VAREJO E SHOPPING

Vendas dos shoppings cresceram continuamente nos últimos anos mesmo durante períodos de crise



Historicamente as vendas em shoppings apresentaram crescimento superior ao varejo tradicional



Fonte: IPEA Data; Abrasce, IBGE

13

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

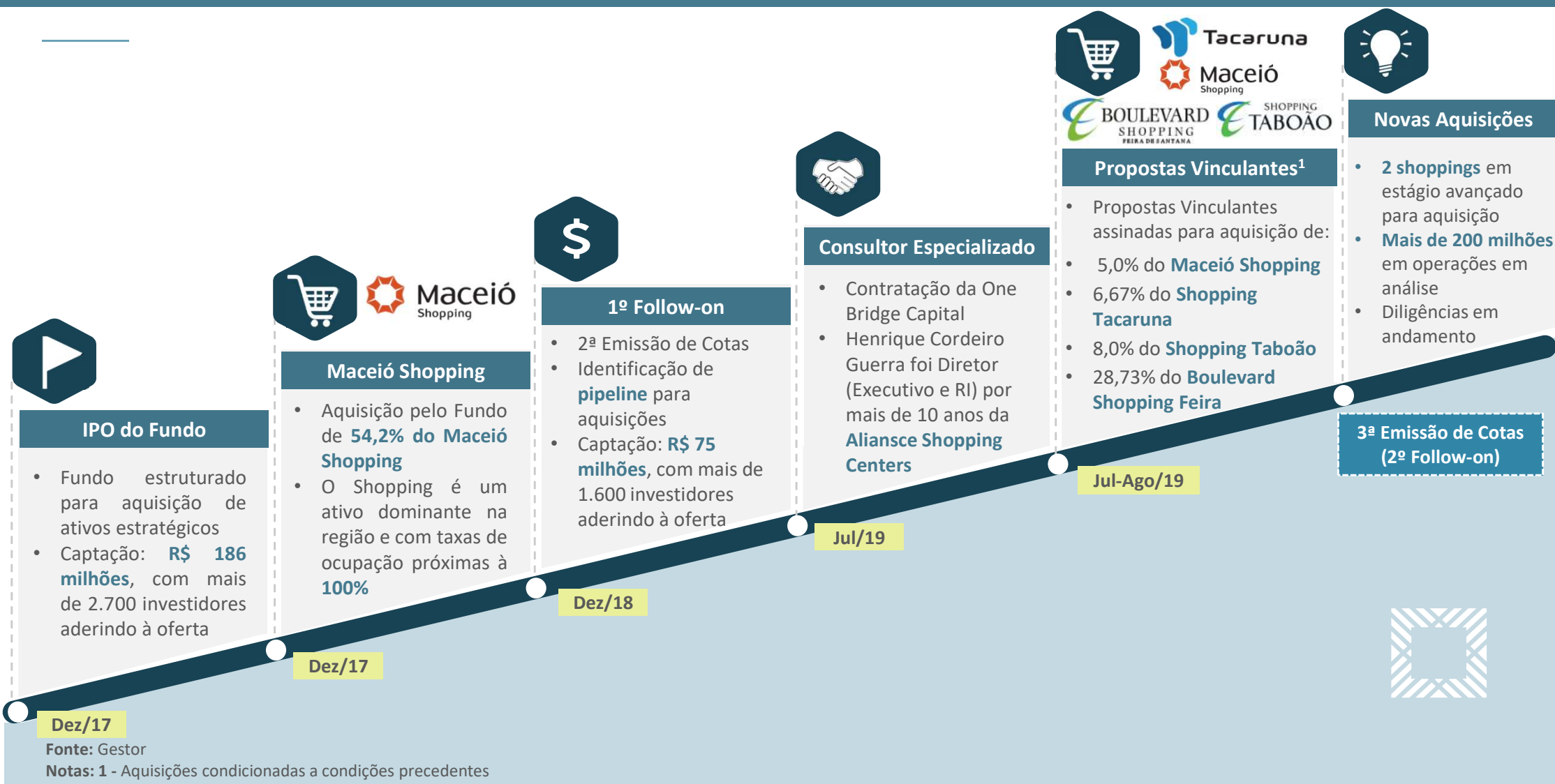
MATERIAL PUBLICITÁRIO



O FUNDO – MALL11

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

TIMELINE DO FUNDO



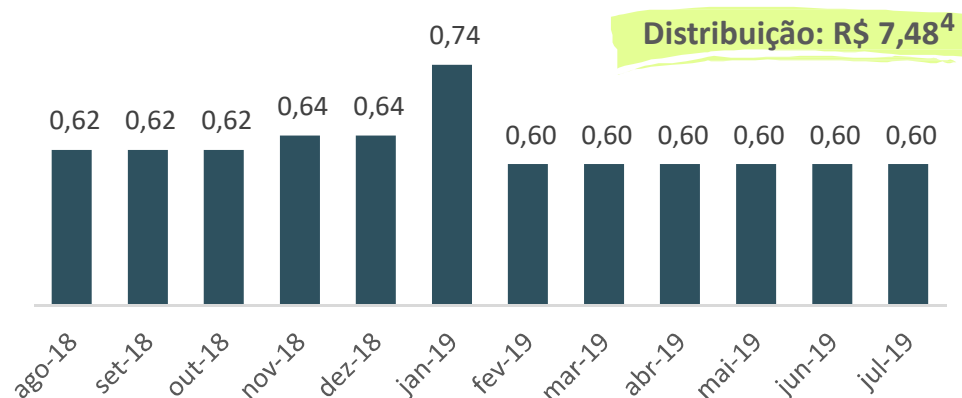
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

MALLS BRASIL PLURAL FII – MALL11

Dados Gerais

- Taxa de Administração¹: **0,5% a.a.**
- Taxa de Performance: **Não possui**
- Valor de Mercado²: **R\$ 287,4 mm**
- Preço da Cota a Mercado²: **R\$ 109,00**
- Valor Patrimonial da Cota³: **R\$ 109,63**
- Ofertas Públicas: **1ª Emissão** (dez/17) e **2ª Emissão** (dez/18)

Distribuição de Dividendos (R\$/cota)



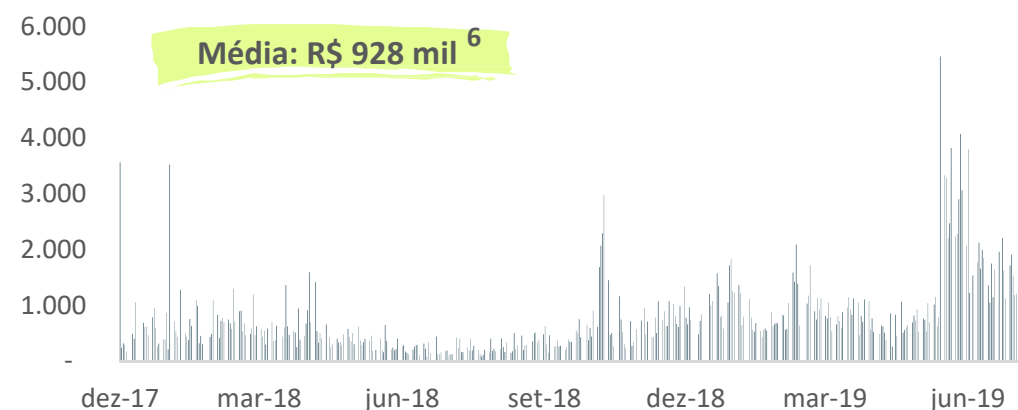
Fonte: Bloomberg e Administrador

Notas: 1 - Incluso Taxa de Consultoria Especializada; 2 - 31/07/2019; 3- 06/2019; 4 - Total dos últimos 12 meses; 5 - Rentabilidade considera a distribuição de dividendos; 6 - Média dos últimos 12 meses

Rentabilidade Acumulada⁵(início do Fundo – dez/17)



Volume Diário de Negociação (R\$)



ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

TESE DE INVESTIMENTOS



Fonte: Gestor

17

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

ESTRATÉGIA DO FUNDO

Momento Atual

- Início em **dez/17** captando cerca de **R\$ 186 mm** para aquisição de **54,2%** do **Maceió Shopping**
- Realizou um *follow-on* em **dez/18** captando **R\$ 75 mm** para novas aquisições
- Contratação de **Consultor Especializado** em **jul/19**, a One Bridge Capital, representada por Henrique Cordeiro Guerra, o qual foi diretor executivo e RI da **Aliansce** por mais de 10 anos
- Em **jul-ago/19** o Fundo assinou **propostas vinculantes** para aquisição de participação nos shoppings **Maceió Shopping**, **Shopping Tacaruna**, **Shopping Taboão** e **Boulevard Shopping**

Direcionamento



Diversificação

Permite a estratégia de diversificação de risco através da construção de portfólio pulverizado



Aumento de Liquidez

Com o aumento do valor de mercado, a liquidez do Fundo tende a se tornar ainda maior



Prospecção

Diversas oportunidades de aquisição totalizando um potencial de R\$ 450 milhões em aquisições



Momento para Aquisições

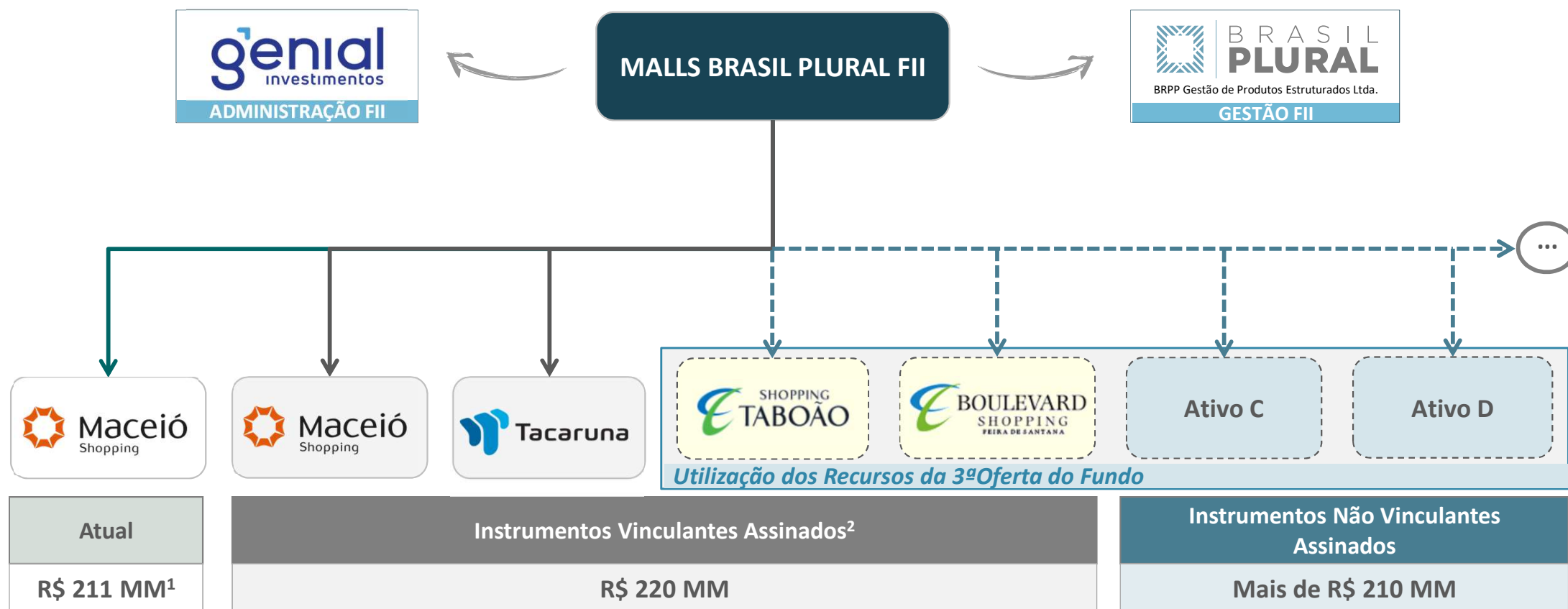
As condições atuais de mercado apontam para a retomada da atividade econômica ao longo dos próximos anos

Potenciais Aquisições

- A proposta do Fundo é adquirir participações em shoppings com *cap rates* na ordem de **7-10% a.a.**, almejando maximizar sua ótica de risco vs. retorno
- A Equipe de Gestão possui negociações avançadas para **aquisição de participação em 2 shoppings** pelo Brasil (**mais de R\$ 200 milhões em investimentos**)
- A prospecção de oportunidades está em linha com a estratégia do Fundo: **diversificação do portfólio** e investimentos que apresentem **rentabilidades atrativas** ao Fundo e a seus cotistas
- Consolidando as oportunidades mapeadas, alcançamos o volume potencial para alocação de **mais de R\$ 450 milhões**
- Os shoppings-alvo são **ativos maduros**, com **dominância regional** e com uma administração **profissional** por trás

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

ORGANOGRAMA DO FUNDO – PORTFOLIO ATUAL E NOVAS AQUISIÇÕES



Fonte: Gestor

Notas: 1 - Valor em carteira do Fundo (jun/19); 2 - Aquisições condicionadas à conclusão satisfatória de diligências, à apresentação das devidas renúncias ao direito de preferência, entre outros.

19

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

QUADRO CONSOLIDADO – PORTFOLIO ATUAL E NOVAS AQUISIÇÕES

A Equipe de Gestão e o Consultor Especializado vêm buscando ativamente **novas oportunidades** para alocação do Fundo. Os recursos desta Oferta poderão permitir que novas aquisições sejam realizadas, melhorando a relação risco-retorno através da **diversificação de seu portfólio** e também podendo propiciar **maior liquidez** ao seus cotistas, dado o aumento no volume de recursos alocados no Fundo.

		Ativo	Localização	Situação do Ativo com o Fundo	ABL (mil m ²)	Valor (R\$ mm)	Part. Shopping	Part. Fundo	Cap Rate ¹ (NOI NTM)
Atual	1	Maceió Shopping	Maceió – AL	▪ Faz parte do portfólio	41	211	54%	31%	10,8% ²
Recursos da 2ª Emissão	2.a	Maceió Shopping	Maceió – AL	▪ Oferta vinculante assinada ▪ Diligência em andamento	41	19	5%	3%	9,1%
	2.b	Shopping Tacaruna	Recife – PE	▪ Oferta vinculante assinada ▪ Diligência em andamento	49	42	7%	6%	8,4%
Recursos da 3ª Emissão	3.a	Shopping Taboão	Taboão da Serra – SP	▪ Oferta vinculante assinada ▪ Diligência em andamento	36	57	8%	9%	7,9%
	3.b	Boulevard Shopping	Feira de Santana – BA	▪ Oferta vinculante assinada ▪ Diligência em andamento	20	97	28%	15%	8,3%
	3.c	C&A Boulevard Shopping	Feira de Santana – BA	▪ Oferta vinculante assinada ▪ Diligência em andamento	2	6	49%	1%	8,7%
	3.d	Confidencial	Nordeste	▪ Oferta não-vinculante assinada ▪ Diligência em andamento	Confidencial	≈115	19%	18%	Confidencial
	3.e	Confidencial	Grande São Paulo	▪ Oferta não-vinculante assinada ▪ Diligência em andamento	Confidencial	≈95	30%	14%	Confidencial
	3.f	Em fase de prospecção	n.a.	▪ Ativos em análise para aquisição	n.a.	30	n.a.	5%	8,0%

Média Ponderada: 7,9%

Notas: 1 – Cap Rate referente à aquisição de participação no ativo, com base no valor já pago (portfólio atual) ou negociado para futuras aquisições e o NOI Caixa dos próximos 12 meses a partir do mês de aquisição; 2 – Considera o valor de aquisição de participação no Maceió Shopping pelo Fundo em 2017 (R\$ 170 mm) e o NOI Caixa do ativo para os próximos 12 meses (contanto a partir do mês subsequente da liquidação da Oferta).

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



ATIVOS – PORTFOLIO ATUAL E NOVAS AQUISIÇÕES

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

MACEIÓ SHOPPING | Maceió – AL (1/2)



Maceió
Shopping

Destaques

- ABL de **40.744 m²**
- Maceió Shopping foi o **primeiro shopping do estado**, responsável por grandes transformações no varejo local
- O shopping possui **30 anos de existência**, sendo um ativo dominante na região
- **Mais de 200 lojas** oferecendo produtos/serviços diferenciados e recebendo mais de 1 milhão de pessoas/mês
- **100%** de Taxa de Ocupação no ativo (jun/19)

Raio de Influência (5km)

População	538.281	Distribuição Pop.	A	6,9%
Emprego	83,9%		B	15,6%
Fluxo pessoas	2,5 MM/dia		C	57,1%
Consumo Mensal	~ R\$ 500 MM		D/E	20,5%

Fonte: Economapas e Gestor

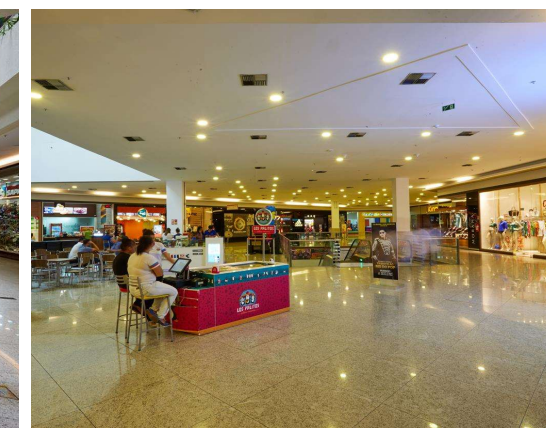
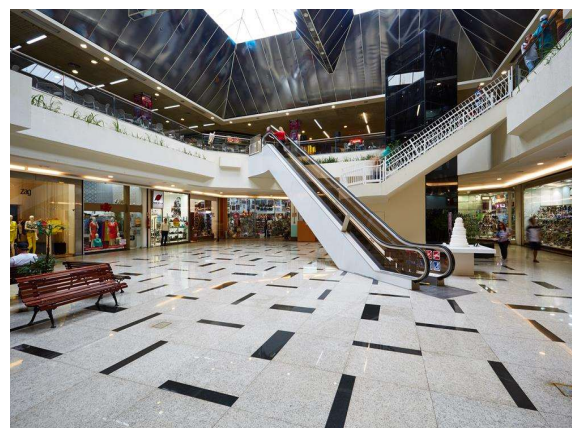
Notas: 1 - Aquisição condicionada à conclusão satisfatória de diligências jurídicas; 2 - Referente a operação em andamento, para aquisição com os recursos da 2ª Emissão de Cotas

Participação atual e participação alvo da aquisição¹

54,2% / 5,0%

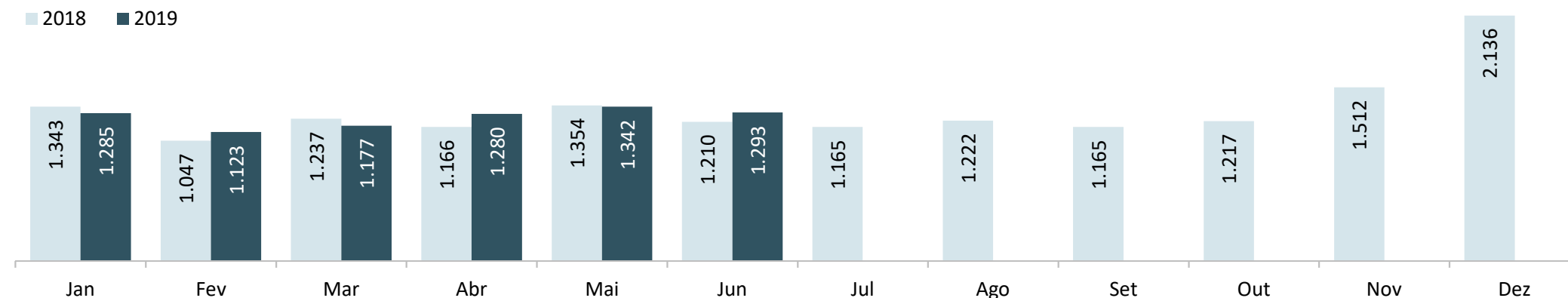
Investimento pelo Fundo²

R\$ 19,0 MM

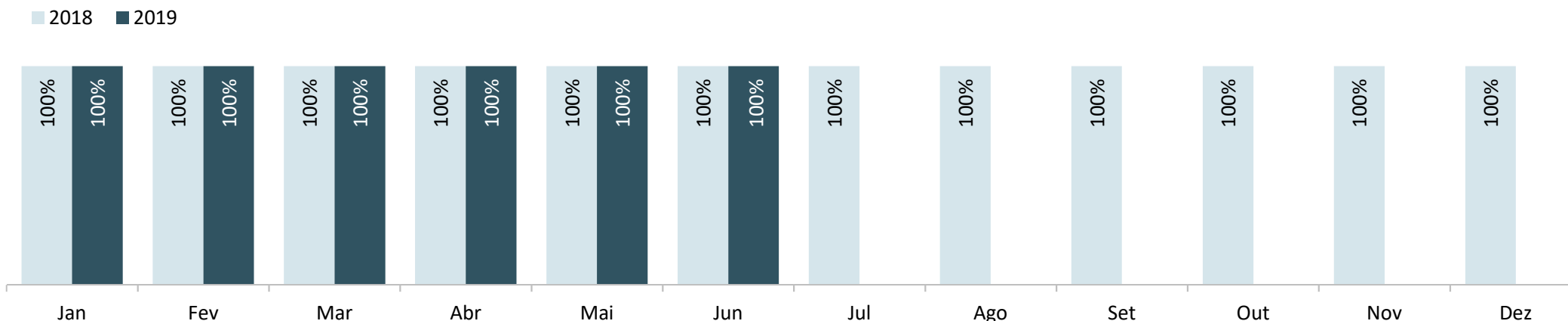


ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

Vendas por m² Lojas Próprias (R\$)



Taxa de Ocupação



Fonte: Gestor

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

SHOPPING TACARUNA



Recife – PE (1/2)

Destaques

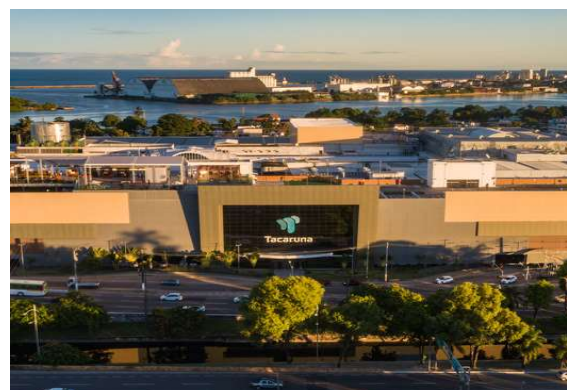
- ABL de **44.829 m²**
- **Mais de 20 anos de existência**, sendo um ativo dominante na região
- **Mais de 200 lojas** oferecendo produtos/serviços diferenciados e recebendo mais de 1,300 milhão de pessoas/mês
- Dispõe de um amplo espaço para estacionamento, contando com aproximadamente **2.600 vagas**
- **99%** de Taxa de Ocupação no ativo (jun/19)

Participação do Fundo Pós Aquisição¹

6,7%

Investimento pelo Fundo

R\$ 42,1 MM



Raio de Influência (5km)

População	756.378	Distribuição Pop.	A	13,7%
Emprego	84,2%		B	16,2%
Fluxo pessoas	4,4 MM/dia		C	50,6%
Consumo Mensal	~ R\$ 1.050 MM		D/E	19,6%



Fonte: Economap e Gestor

Notas: 1- Aquisição condicionada à apresentação das devidas renúncias ao direito de preferência; 2- Referente a operação em andamento, para aquisição com os recursos da 2ª Emissão de Cotas

24

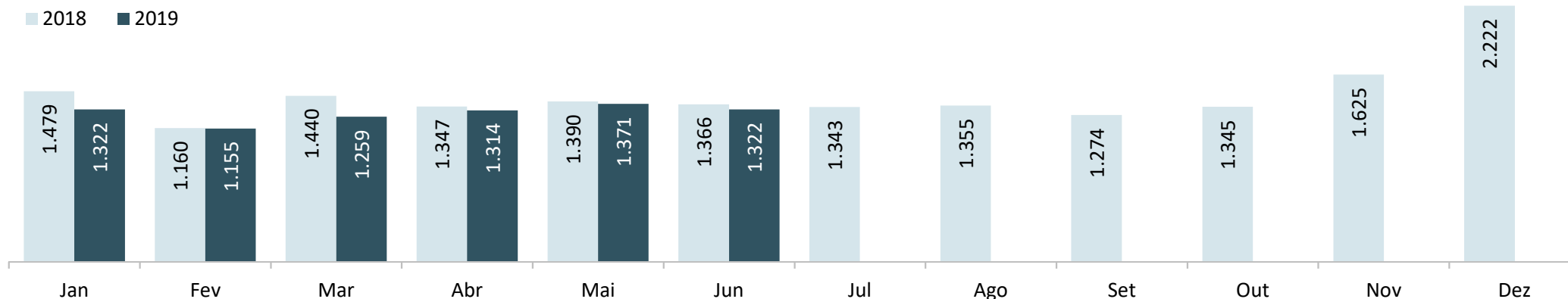
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

SHOPPING TACARUNA

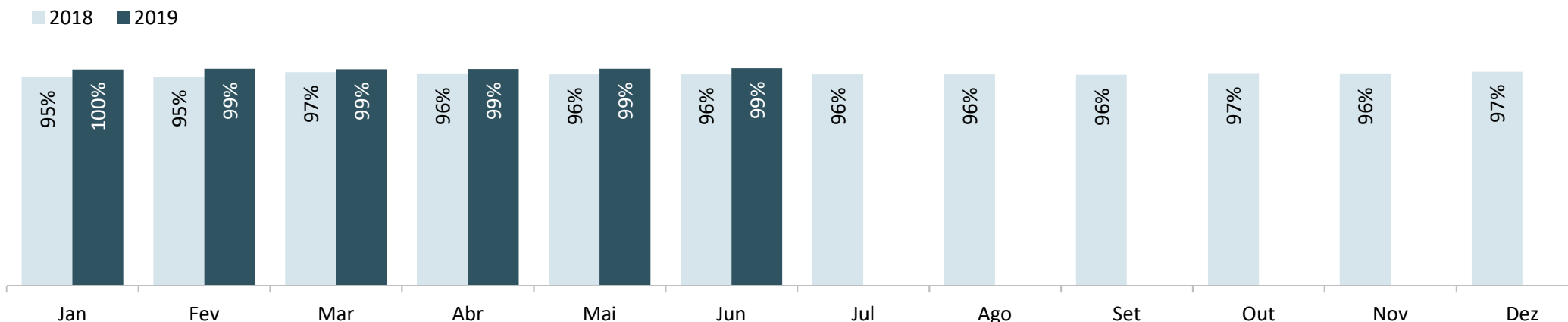


| Recife – PE (2/2)

Vendas por m² Lojas Próprias (R\$)



Taxa de Ocupação



Fonte: Gestor

25

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

SHOPPING TABOÃO | Taboão da Serra – SP

Destaques

- ABL de **36.893 m²**
- **Mais de 200 lojas**, com 9 lojas âncora
- Recebe aproximadamente **1,5 milhão de consumidores por mês**
- Possui **mais de 3 mil vagas** de estacionamento
- **100%** de Taxa de Ocupação no ativo (jun/19)

Participação do Fundo Pós Aquisição¹

8,0%

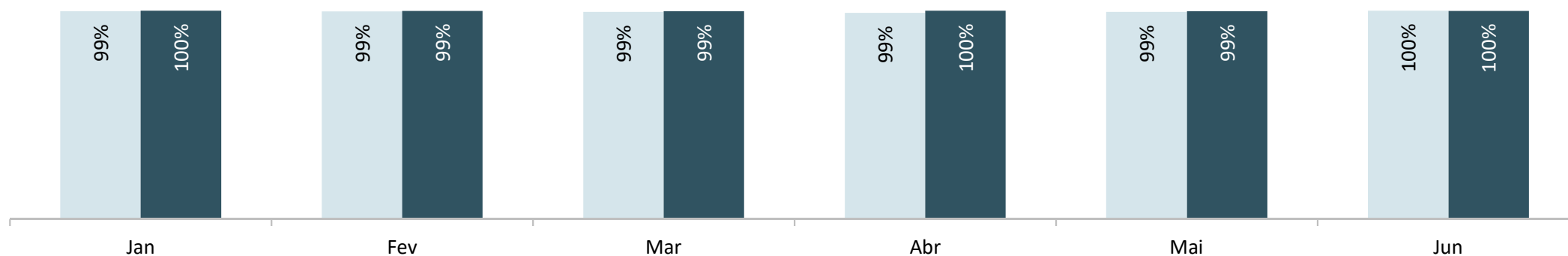
Investimento pelo Fundo

R\$ 57,1 MM



Taxa de Ocupação

2018 2019



Fonte: Gestor

Notas: 1- Aquisição condicionada a condições precedentes

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

BOULEVARD SHOPPING



| Feira de Santana – BA

Destaques

- ABL de aproximadamente **20 mil m²**
- **Mais de 120 lojas**, com 6 lojas âncora e 2 mega lojas
- Recebe aproximadamente **1 milhão de pessoas por mês**
- **97%** de Taxa de Ocupação no ativo (jun/19)

Participação do Fundo Pós Aquisição¹

28,0%

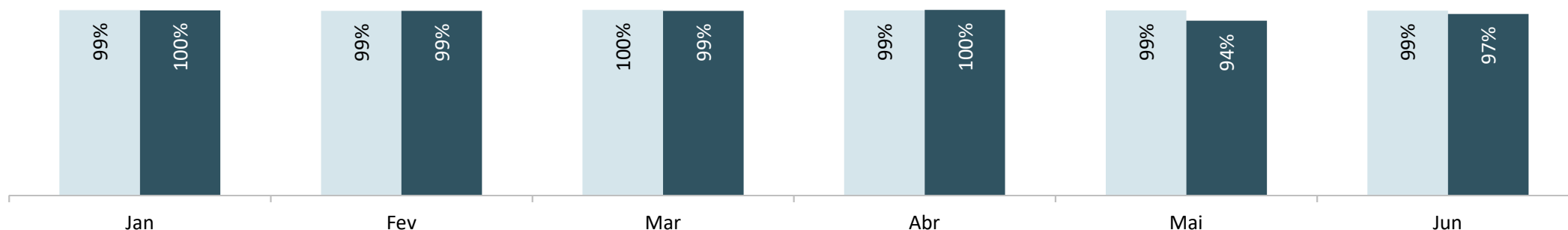
Investimento pelo Fundo²

R\$ 102,1 MM



Taxa de Ocupação

2018 2019



Fonte: Gestor

Notas: 1- Aquisição condicionada a condições precedentes

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



OFERTA PÚBLICA – 3ª EMISSÃO

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA (1/2)

Emissor	Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário
Regime de Distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta, incluindo, conforme o caso, as Cotas Adicionais, serão distribuídas pelo Coordenador Líder sob o regime de melhores esforços.
Administrador	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Gestor	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.
Coordenador Líder	Genial Investimentos Ltda.
Coordenadores Contratados	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais que vierem a aderir ao Contrato de Distribuição.
Escriturador	Itaú Corretora de Valores S.A.
Política de investimento	Investir na aquisição de ativos imobiliários ou ativos financeiros, nos termos e condições da legislação e regulamentação vigente

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA (2/2)

Montante Inicial da Oferta	R\$ 400.000.007,65, correspondente a 4.102.985 cotas, sem considerar as Cotas Adicionais
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 100.000.075,03, correspondente a 1.025.747 cotas para manutenção da Oferta
Preço de Emissão	R\$ 97,49 por cota, definido com base no valor de mercado das cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento no dia 31 de julho de 2019, contemplando um desconto de 10,6% , o qual não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário (abaixo definida)
Taxa de Distribuição no Mercado Primário	Taxa de distribuição devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das cotas, em um percentual fixo de 4,11% sobre o valor unitário da cota, equivalente ao valor de R\$ 4,01 por cota
Aplicação Mínima Inicial	R\$ 4.874,50, correspondente a 50 cotas, a qual não inclui a Taxa de Distribuição no Mercado Primário. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
Prazo	Indeterminado
Taxa de administração	0,50% a.a.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

CRONOGRAMA TENTATIVO DA OFERTA

#	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	- Protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM - Protocolo do pedido de admissão das Novas Cotas à negociação junto à B3	08/08/2019
2	Concessão do registro da Oferta pela CVM	22/08/2019
3	- Divulgação do Anúncio de Início - Disponibilização do Prospecto - Início das Apresentações para Potenciais Investidores (Roadshow)	23/08/2019
4	- Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador - Início do Período de Alocação de Ordens	30/08/2019
5	Encerramento da Negociação do Direito de Preferência na B3	09/09/2019
6	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	13/09/2019
7	Encerramento da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	16/09/2019
8	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	16/09/2019
9	Data de Liquidação do Direito de Preferência	17/09/2019
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	18/09/2019
11	- Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores - Encerramento do Período de Alocação de Ordens	24/09/2019
12	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens	25/09/2019
13	Data de Liquidação da Oferta	30/09/2019
14	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	04/10/2019

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e 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) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação 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 o item “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, na página 57 deste Prospecto.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.



FATORES DE RISCO

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de Imposto de Renda à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

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

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

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do 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

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Capítulo XXIV do 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.

Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Não obstante, existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. 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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

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.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus resultados (continuação)

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm 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 e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Risco Referente à Aquisição de Ativos Imobiliários

O Fundo foi constituído em 28 de dezembro de 2016, e está realizando a sua terceira captação de recursos, possuindo em sua carteira, na presente data, apenas o Maceió Shopping, cujo histórico ainda é recente. Ainda, conforme Fato Relevante divulgado pelo Administrador e pelo Gestor ao mercado em 30 de julho de 2019, foram celebrados, pelo Fundo, instrumentos vinculantes para a aquisição, com recursos decorrentes da 2ª Emissão, de participação nos seguintes ativos:

- (i) 6,67076% (seis vírgula sessenta e sete mil e setenta e seis por cento) do Shopping Tacaruna, situado à Avenida Governador Agamenon Magalhães, nº 153, Santo Amaro, Recife – PE, pelo valor de R\$ 42.100.000,00 (quarenta e dois milhões e cem mil reais); e
- (ii) 5,0% (cinco por cento) do Maceió Shopping, localizado na Cidade de Maceió - AL, na Avenida Comendador Gustavo Paiva, nº 2.990, Mangabeiras, pelo valor de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais).

A aquisição da participação no Shopping Tacaruna está subordinada à comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos coproprietários do Shopping, enquanto a aquisição da participação no Maceió Shopping está condicionada à conclusão satisfatória de diligências jurídicas.

Conforme descrito no item “Destinação dos Recursos” do Prospecto, os recursos captados com a Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, observado que, a aquisição dos ativos pelo Fundo está condicionada a conclusão das negociações, conclusão satisfatória de diligências, comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos proprietários dos ativos, dentre outros fatores, de modo que a rentabilidade do Fundo poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos no prazo e nas condições pretendidas pelo Gestor.

Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos

Na hipótese da transferência da propriedade, integral ou parcial, dos Ativos Imobiliários para o Fundo, condôminos e sócios terão a preferência na aquisição do respectivo Ativo Alvo, em igualdade de condições, devendo o vendedor dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. O eventual exercício da preferência na aquisição do Ativo Alvo poderá frustrar a intenção do Fundo em adquirir o respectivo Ativo Alvo, o que poderá impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Risco de Compartilhamento de Controle

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

Risco do investimento em shopping center

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

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Risco do investimento em shopping center (continuação)

Não obstante, 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, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos Shopping Centers ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

Risco de desvalorização

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

Risco sistêmico e do setor imobiliário

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

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Riscos de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. 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 não é responsável 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 Imobiliários e os Ativos Financeiros 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.

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. Assim, caso seja necessária a 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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

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 nº 8.245/91, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de alterações na lei nº 8.245/91

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

Risco de reclamação de terceiros

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

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

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.

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Riscos ambientais

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

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental – tais como shopping center, estação de tratamento de efluentes, antena de telecomunicações e geração de energia – é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Riscos ambientais (continuação)

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

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

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

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

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

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings

A estrutura concebida para a exploração dos Imóveis 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 Imóveis 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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários

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

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

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

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Risco de Execução das Garantias Areladas aos CRI

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, 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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao 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 artigo 20.5.1 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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

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. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

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 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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no artigo 6.3 do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, na página 35 do Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no artigo 18.1 do Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI, e das LH. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo às novas emissões

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

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

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 Capítulo X do Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos

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 Investimentos, 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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Risco referente a não conclusão satisfatória da auditoria jurídica

Foi realizada auditoria jurídica cujo escopo abrangeu a análise dos aspectos relevantes: (i) dos Ativos Imobiliários; (ii) das proprietárias dos Ativos Imobiliários; (iii) dos antecessores proprietários dos Ativos Imobiliários em um período retroativo de 10 (dez) anos; e (iv) dos entes jurídicos constituídos para realização da operação de shopping centers existente nos Ativos Imobiliários, tais como condomínios pró-indivisos, condomínios edilícios, administradoras e consórcios. No âmbito da referida diligência legal, em consonância com as premissas, escopo e demais disposições constantes do respectivo relatório de due diligence, foram formuladas observações e ressalvas em tal documento, relacionadas, em sua maioria, à falta de apresentação de documentos solicitados pelo assessor legal, à existência de demandas judiciais, procedimentos administrativos e inconsistências relativamente aos quais não foram prestados esclarecimentos, sendo que poderão, eventualmente, impactar de forma mais ou menos relevante a Oferta.

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 e os direitos que deles decorrem poderão ser afetados adversamente, podendo os rendimentos esperados pelos Investidores da Oferta sofrerem impactos negativos.

Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de shopping centers dos Ativos Imobiliários podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, eventual perda nas ações em andamento poderá, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão, ensejar em risco à imagem e reputação do Fundo e dos Ativos Imobiliários.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados ao Fundo

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução nº 472/08.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos na Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 56 do Prospecto, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e no item “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 56 do Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. 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.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto no item “Registro para Distribuição e Admissão à Negociação das Cotas do Fundo na B3”, na página 56 do Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

FATORES DE RISCO

Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas

Riscos relacionados à não realização de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto, incluindo o estudo de viabilidade constante como Anexo I ao Prospecto, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto, de elaboração do estudo de viabilidade constante como Anexo I do Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de Não Confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

O Estudo de Viabilidade foi Elaborado pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade, anexo ao Prospecto, foi elaborado pelo Gestor. Nesse sentido, o Investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo e não por um terceiro independente.

Risco de o Período de Alocação iniciar no mesmo dia do Direito de Preferência

Conforme cronograma indicativo da Oferta, o Período de Alocação inicia-se no mesmo dia para exercício do Direito de Preferência, de modo que não há garantia que todos Pedidos de Subscrição recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Alocação sejam atendidos.

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.

SITES

O Prospecto da Oferta está disponível nos seguintes locais

Administrador/Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1.701 e 1.702, Centro, CEP 20091-020; Rio de Janeiro – RJ
Website: www.genialinvestimentos.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, em seguida clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar no símbolo “+” ao lado de “MALLS BRASIL PLURAL” e, então, localizar o Prospecto).

Gestor

BRPP GESTÃO DE PRODUTOS ESTRUTURADOS LTDA

Rua Surubim, 373, sala 12 (parte), Cidade Monções; CEP 04571-050; São Paulo – SP
Website: www.brasilplural.com.br (neste website clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas” e, em seguida, logo abaixo de “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o Prospecto).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar; CEP 20050-901
Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares; CEP 01333-010 São Paulo – SP
Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, clicar no documento procurado)

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48
CEP 01010-901 São Paulo – SP
Website: www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores, clicar em “ofertas públicas”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário – 3ª Emissão” e, então, localizar o documento procurado).

ANTES DE ACEITAR A OFERTA, LEIA CUIDADOSAMENTE O PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 77, E O REGULAMENTO DO FUNDO.



Coordenador Líder

produtos@genialinvestimentos.com.br
Tel.: (11) 2137-8888



Coordenador Contratado

Fernando Mett Fridman
ofertaspublicas@ourinvest.com.br
Tel.: (11) 4081-4530



Coordenador Contratado

Lucas Buscarioli Stefanini
lstefanini@guideinvestimentos.com.br
Tel.: (11) 3576-6963