As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo; da instituição intermediária responsável pela oferta ou, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Emissora sejam admitidos à negociação; e da Comissão de Valores Mobiliários.

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.896.665/0001-99

("Fundo")

ADMINISTRADORA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

("Administradora")

GESTORA

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

CNPJ nº 41.793.345/0001-27

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano - São Paulo - SP
(**"Gestora"** e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "**Ofertantes**")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCPSHCTF017
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: CPSH11
Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Shoppings

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 47.619.048 (quarenta e sete milhões, seiscentas e dezenove mil e quarenta e oito) cotas (**"Novas Cotas"**), sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (**"Oferta"**), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R$ 10,50 (dez reais e cinquenta centavos) por Nova Cota (**"Preço de Emissão"**).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento da totalidade dos custos e despesas da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R$0,46 (quarenta e seis centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,39% (quatro inteiros por cento e trinta e nove centésimos) do Preço de Emissão (**"Taxa de Distribuição Primária"**), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R$10,96 (dez reais e noventa e seis centavos) ("**Preço de Subscrição**").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R$500.000.004,00*
(quinhentos milhões e quatro reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

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

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$125.000.001,00 (cento e vinte e cinco milhões e um real), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 11.904.762 (onze milhões, novecentas e quatro mil, setecentas e sessenta e duas) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Novas Cotas do Lote Adicional**"), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), a critério da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto) e a Gestora (**"Lote Adicional"**), perfazendo o montante total da Oferta de até R$ 625.000.005,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribruição Primária, equivalente a 59.523.810 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e vinte e três mil, oitocentas e dez) Novas Cotas.

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

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 29 de maio de 2024.

É admissível o recebimento de intenções de investimento a partir de 11 de julho de 2024. Os Documentos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e irretratáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme termos e condições da Oferta.

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

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 17 a 38.

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

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da CVM, a qual ainda não se manifestou a seu respeito.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o Prospecto Definitivo ("Prospectos") estará, disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta (conforme definido neste Prospecto), da CVM, do Fundos.NET e da B3.

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

As Novas Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

A DATA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR É 04 DE JULHO DE 2024.

COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS 20 anos

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1

2.1 Breve descrição da oferta 3

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento 3

2.3 Identificação do público-alvo 3

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 4

2.5 Valor nominal unitário de cada Nova Cota e custo unitário de distribuição 4

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta 5

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 5

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 7

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 9

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 14

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários 15

4. FATORES DE RISCO 17

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 19

Risco Decorrente da Estrutura de Exploração dos Shoppings 19

Risco do investimento em *Shopping Center* 19

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel 20

Riscos tributários 20

Riscos relativos ao setor imobiliário 21

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 21

Risco de crédito 21

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto 21

Risco de Crédito relacionado aos Ativos 21

Fatores macroeconômicos relevantes 22

Risco de mercado das Cotas do Fundo 22

Risco de mercado dos Ativos do Fundo 23

Risco da Marcação a Mercado 23

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 23

Informações contidas neste Prospecto 23

Riscos institucionais 23

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas 24

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo 24

Riscos de alterações nas práticas contábeis 24

Riscos regulatórios 25

Risco imobiliário 25

Risco de Vacância 25

Riscos jurídicos 25

Risco da morosidade da justiça brasileira 25

Risco do Estudo de Viabilidade 25

Risco de potencial conflito de interesse 26

Risco de Compartilhamento do Controle 26

Risco de Alterações na Lei nº 8.245/91 26

Risco de Outras Restrições de Utilização dos ativos alvo da Oferta pelo Poder Público 26

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários 27

Risco de Aumento dos Custos de Construção 27

Riscos relacionados à liquidez das cotas e da carteira do Fundo 27

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 27
Liquidez Reduzida dos Investimentos 28
Risco do Investimento nos Outros Ativos 28
Risco de desempenho passado 28
Risco de desvalorização dos imóveis 28
Risco da Distribuição Parcial 28
Risco de não concretização da Oferta 28
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior 29
A diligência jurídica apresentou escopo restrito 29
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos shoppings e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") 29
Risco de regularidade dos imóveis 29
Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI e a execução de suas garantias 29
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta 30
Riscos relacionados à regularidade de área construída 30
Risco de exposição associados à locação de imóveis 30
Risco operacional 30
Risco de decisões judiciais desfavoráveis 30
Risco relativo à concentração e pulverização 31
A importância da Gestora 31
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos 31
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo 31
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 31
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora 32
Risco de Governança 32
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta 32
Risco de falha de liquidação pelos Investidores 32
Risco de liquidação antecipada do Fundo 32
Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários 33
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos 33
Riscos de despesas extraordinárias 33
Risco de disponibilidade de caixa 33
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo 33
Risco relativo às novas emissões de Cotas 33
Riscos do uso de derivativos 33
Riscos variados associados aos Ativos 34
Risco decorrente de alterações do Regulamento 34
Risco de desastres naturais e sinistro 34
Risco de sinistro 34
Risco de desapropriação 34
Riscos ambientais 35
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora 35
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos 35
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário 36
Inexistência de rendimento pré-determinado 36
Risco relacionado à aquisição de imóveis 36
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis 36
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis 36
Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados 37
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital 37
Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175 37
Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos 37

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre Coordenador Líder e Gestora 38

Risco de desligamento do Participante Especial 38

5. CRONOGRAMA 39

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso: 41

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 43

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 45

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas 46

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) 46

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta 46

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 46

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 47

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 49

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 49

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor 49

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 51

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 53

Distribuição Parcial 53

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 53

Oferta Não Institucional 53

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional 54

Oferta Institucional 55

Critério de Colocação da Oferta Institucional 56

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 56

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 57

8.4 Regime de distribuição 57

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 57

Procedimento de Alocação 59

Liquidação 59

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado 60

8.7 Formador de mercado 60

8.8 Contrato de estabilização 60

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento 60

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 63

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração 65

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 67

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 69

Relacionamento entre Administradora e o Coordenador Líder 69

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora 69

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante 69

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder ... 69
Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante ... 70
Potenciais Conflitos de Interesses ... 70
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO ... 71
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução ... 73
Contrato de Distribuição ... 73
Condições Precedentes da Oferta ... 73
Comissionamento ... 76
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado ... 77
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS ... 79
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: ... 81
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA ... 83
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso ... 85
Regulamento do Fundo ... 85
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período ... 85
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS ... 87
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor ... 89
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto ... 89
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais ... 90
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM ... 90
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado ... 90
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto ... 90
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS ... 91
16. OUTRAS INFORMAÇÕES ... 95
Base Legal ... 97
Prazo de duração do Fundo ... 97
Política de divulgação de informações ... 97
Público-alvo do Fundo ... 97
Objetivo e Política de Investimento ... 97
Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço ... 99
Composição da carteira do Fundo: ... 99
Política de amortização e de distribuição de resultados: ... 101
Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas ... 102
Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente ... 102
Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo ... 102
Perfil da Administradora ... 102
Perfil da Gestora ... 102
Regras de Tributação do Fundo ... 102

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 109

ANEXO II REGULAMENTO VIGENTE 141

ANEXO III ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA E FATOS RELEVANTES 179

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE 217

ANEXO V INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 233

ANEXO VI LAUDOS DE AVALIAÇÃO 251

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS 20 anos

V011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andar, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições da versão vigente do regulamento do Fundo, conforme aprovado por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado pela Administradora, em 03 de julho de 2024 ("Regulamento") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário"* ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 03 de julho de 2024 entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora.

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os "Ofertantes".

A Oferta será conduzida sob o rito de registro ordinário de distribuição perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

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

As Novas Cotas (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada ("Escriturador") em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e (i.b)" acima, mas que formalizem Documento de Aceitação da Oferta (conforme adiante definido), em valor igual ou superior a R$ 1.000.009,50 (um milhão, nove reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 95.239 (noventa e cinco mil, duzentas e trinta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação da Oferta, em valor igual ou inferior a R$ 999.999,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 95.238 (noventa e cinco mil, duzentas e trinta e oito) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º, § 3º do Regulamento.

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

Para os fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 ("Resolução CVM 35"): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação da Oferta, a sua condição de Pessoa Vinculada.

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

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

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

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

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

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo é equivalente a R$10,50 (dez reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e foi estabelecido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 15, § 2, alínea "(a)", item "(ii)" do Regulamento ("Preço de Emissão").

Será devida taxa no valor de R$0,46 (quarenta e seis centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,39% (quatro inteiros por cento e trinta e nove centésimos) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelo Comissionamento do Coordenador Líder que será integralmente arcado com recursos da Taxa de Distribuição Primária.

O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R$10,96 (dez reais e noventa e seis centavos) ("Preço de Subscrição"), correspondente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R$500.000.004,00 (quinhentos milhões e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Montante Inicial da Oferta").

O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 11.904.762 (onze milhões, novecentas e quatro mil, setecentas e sessenta e duas) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R$125.000.001,00 (cento e vinte e cinco milhões e um real), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 59.523.810 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e vinte e três mil, oitocentas e dez) Novas Cotas, equivalente a R$ 625.000.005,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

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

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$50.000.002,50 (cinquenta milhões, dois reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.761.905 (quatro milhões, setecentas e sessenta e uma mil, novecentas e cinco) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 47.619.048 (quarenta e sete milhões, seiscentas e dezenove mil e quarenta e oito) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA OU PELA ADMINISTRADORA, CONFORME RECOMENDAÇÃO DA GESTORA, CONFORME O CASO**, sem prejuízo da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos na regulamentação vigente aplicável, da seguinte forma:

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

Ordem de Aquisição	Localização	Shopping	Valor da Aquisição (R$)	Valor da Transação (R$)*
1º	Novo Hamburgo - RS	I Fashion Outlet	20.188.425,60	21.197.846,88
2º	São Roque, SP	Catarina Fashion Outlet	28.418.070,55	29.838.974,08
3º	Porto Alegre - RS	Praia de Belas	37.500.000,00	39.375.000,00
4º	Fortaleza - CE	Iguatemi Bosque Fortaleza	23.939.689,00	25.136.673,45
5º	Barueri - SP	Alphaville	118.250.000,00	124.062.500,00
		Total:	**228.296.185,15**	**239.610.994,41**

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

O valor total do pipeline indicativo acima é de R$ 228.296.185,15 (duzentos e vinte e oito milhões, duzentos e noventa e seis mil, cento e oitenta e cinco reais e quinze centavos), sem considerar os custos estimados envolvidos na transação, tais como ITBI, custos de cartório, entre outros.

Os Ativos-Alvo Oferta não encontram-se em situação de conflito de interesses. O montante remanescente será utilizado da seguinte forma: (i) aquisição de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER**, inscrito no CNPJ sob o nº 10.869.155/0001-12, por meio de negociação no mercado secundário, até o limite do montante de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); (ii) aquisição de cotas do fundo FII JHSF Institucional, inscrito no CNPJ sob o nº 50.718.976/0001-72 , por meio de negociação no mercado secundário, até o limite do montante de R$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais); (iii) o remanescente não utilizado conforme itens (i) e (ii) acima, será utilizado para cumprimento de obrigações já assumidas referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo e/ou a aquisição de Ativos (conforme definido neste Prospecto) que, na análise da Gestora, possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos imóveis de propriedade do Fundo e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

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

Ordem de Aquisição	Shopping	Localização	Valor da Aquisição (R$)	Valor da Transação (R$)*
1º	I Fashion Outlet	Novo Hamburgo - RS	28.444.331,75	29.582.105,02

O montante remanescente será utilizado para cumprimento de obrigações já assumidas referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo e/ou a aquisição de Ativos (conforme definido neste Prospecto) que, na análise da Gestora, possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos imóveis de propriedade do Fundo e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

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

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

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

I Fashion Outlet de Novo Hamburgo

Descrição do Ativo

Shopping Center denominado "*I Fashion Outlet Novo Hamburgo*", localizado na BR-116, km 236 - Operário, Novo Hamburgo - RS, 93310-460 ("I Fashion").

Área bruta locável: 20.048 (vinte e mil e quarenta e oito metros quadrados).]

Administrador do Shopping I Fashion: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A – CNPJ: 10.917.368/0001-72.]

Atualmente, o **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("FII Hedge"), é proprietário da fração ideal de 49% (quarenta e nove por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 105.276 do Ofício de Registro de Imóveis de Nova Hamburgo, no qual se localiza o I Fashion ("Imóvel I Fashion"), e a fração ideal remanescente, de 51% (cinquenta e um por cento) é de propriedade, em conjunto, das empresas **IGUATEMI OUTLETS DO BRASIL LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.796.511/0001-76 (41% do Imóvel I Fashion), **ALEKIDS LOCAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 16.836.176/0001-18 (5,5% do Imóvel I Fashion); e **MSLP PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.674.081/0001-54 (4,5% do Imóvel I Fashion)

Objeto da aquisição: a fração ideal de 20,625% (vinte inteiros e seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento) do I Fashion a ser adquirida do FII Hedge.

Termos e Condições da Aquisição

O Fundo celebrou, em 08 de fevereiro de 2024, o "*Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel*" com o FII Hedge, na qualidade de vendedor, e com a Gestora, na qualidade de interveniente anuente, tendo por objeto a promessa de compra de uma fração ideal de 10,625% (dez inteiros e seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento) do I Fashion ("Fração Ideal I Fashion"), pelo montante total de R$ 27.464.642,89 (vinte e sete milhões e quatrocentos e sessenta e quatro mil e seiscentos e quarenta e dois reais e oitenta e nove centavos), a serem desembolsados da seguinte forma:

(i) R$ 17.064.544,85 (dezessete milhões e sessenta e quatro mil e quinhentos e quarenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), a serem corrigidos pela variação pro rata die positiva do IPC-A/IBGE desde 01 de fevereiro de 2024, paga pelo Fundo em 08 de fevereiro de 2024. Com o pagamento da Primeira Parcela do Preço, será transmitida a posse da Fração Ideal I Fashion, passando o Fundo a fazer jus, de imediato, aos direitos e obrigações dela provenientes, qual seja, 10,625% (dez inteiros e seiscentos e vinte e cinco milésimos por cento) do I Fashion;

(ii) R$ 5.200.049,02 (cinco milhões e duzentos mil e quarenta e nove reais e dois centavos), corrigidos pela variação pro rata die positiva do IPC-A/IBGE desde 01 de fevereiro de 2024, a ser pago até o dia 8 de agosto de 2024 ("Parcela Intermediária"). Caso o índice não esteja disponível para todos os meses correspondentes, deverá ser utilizada a prévia do indicador publicada pela ANBIMA para tais meses; e

(iii) R$ 5.200.049,02 (cinco milhões e duzentos mil e quarenta e nove reais e dois centavos), corrigidos pela variação pro rata die positiva do IPC-A/IBGE desde 01 de fevereiro de 2024, a ser pago até o dia 8 de fevereiro de 2025, sendo que a escritura definitiva de compra e venda será celebrada contra o pagamento desta última parcela ("Parcela Final"). Caso o índice não esteja disponível para todos os meses correspondentes, deverá ser utilizada a prévia do indicador publicada pela ANBIMA para tais meses.

Adicionalmente, o Fundo celebrou, em 25 de março de 2024, o "*Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel*" com o Hedge Brasil, na qualidade de vendedor e com a Gestora, na qualidade de interveniente anuente, tendo por objeto a promessa de compra de uma fração ideal adicional de 10% (dez por cento) do I Fashion ("Fração Ideal I Fashion Adicional"), pelo montante total de R$ 24.470.818,91 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e setenta mil, oitocentos e dezoito reais e noventa e um centavos de reais), a serem desembolsados da seguinte forma:

(i) Primeira Parcela: R$ 14.682.491,35 (quatorze milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, quatrocentos e noventa e um reais e trinta e cinco centavos) a serem corrigidos pela variação positiva do IPCA, paga pelo Fundo em 28 de março de 2024. Com o pagamento da primeira parcela, foi transmitida a posse da Fração Ideal I Fashion Adicional ao Fundo, passando o Fundo a fazer jus, de imediato, aos direitos e obrigações dela provenientes, qual seja, 10% (dez por cento) do I Fashion;

(ii) Segunda Parcela: R$ 4.894.163,78 (quatro milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, cento e sessenta e três reais e setenta e oito centavos), a serem corrigidos pelo IPCA, serão pagos em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de vencimento da primeira parcela. Caso o índice não esteja disponível para todos os meses correspondentes, deverá ser utilizada a prévia do indicador publicada pela ANBIMA para tais meses; e

(iii) Terceira Parcela: R$ 4.894.163,78 (quatro milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, cento e sessenta e três reais e setenta e oito centavos), a serem corrigidos pela variação positiva do IPCA serão pagos em até 360 (trezentos e sessenta) dias contados da data de vencimento da primeira parcela, sendo que a escritura definitiva de compra e venda será celebrada contra o pagamento desta última parcela. Caso o índice não esteja disponível para todos os meses correspondentes, deverá ser utilizada a prévia do indicador publicada pela ANBIMA para tais meses.

Shopping Catarina Fashion Outlet

Descrição do Ativo

Shopping Center denominado "*Catarina Fashion Outlet*", localizado na R. Rafael Dias Costa, 140 - São Roque, SP, 18147-000, objeto da matrícula nº 39.102 do Registro de Imóveis de São Roque/SP ("Shopping Catarina Fashion Outlet").

Área bruta locável: 29.409 (vinte e nove mil e quatrocentos e nove metros quadrados)

Administrador do Shopping Catarina Fashion Outlet: **COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.878.951/0001-07.

Atualmente, o **XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00 ("XP Malls") é titular dos direitos aquisitivos da fração ideal de 32% (trinta e dois por cento) e usufrutuária da fração ideal de 17,99% (dezessete inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do Shopping Catarina Fashion Outlet. A **JHSF MALLS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.859.510/0001-68, é legítima proprietária e possuidora da fração ideal de 50,01% (cinquenta inteiros e um centésimo por cento) do Shopping Catarina Fashion Outlet, e detentora da nua propriedade da fração ideal de 17,99% (dezessete inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do referido *Shopping Center*.

Objeto da aquisição: fração ideal de 10,00% (dez por cento) do Shopping Catarina Fashion Outlet, sobre a qual o XP Malls é atualmente usufrutuário e possuidor indireto ("Fração Ideal Catarina Fashion Outlet").

Termos e Condições da Aquisição

O Fundo celebrou em 23 de fevereiro de 2023 o "*Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel*", com XP Malls ("Compromisso de Compra e Venda Catarina Fashion Outlet") tendo por objeto a promessa de compra da Fração Ideal Catarina Fashion Outlet, pelo montante total de R$ 92.206.271,84 (noventa e dois milhões, duzentos e seis mil, duzentos e setenta e um reais e oitenta e quatro centavos), a serem desembolsados da seguinte forma:

(i) o montante de R$ 32.272.195,14 (trinta e dois milhões, duzentos e setenta e dois mil, cento e noventa e cinco reais e catorze centavos) pago na data da celebração do Compromisso de Compra e Venda Catarina Fashion Outlet, contra a imissão na posse da Fração Ideal Catarina Fashion Outlet e a outorga da cessão do usufruto de titularidade do XP Malls;

(ii) o montante de R$ 23.051.567,96 (vinte e três milhões, cinquenta e um mil, quinhentos e sessenta e sete reais e noventa e seis centavos) pago no dia 24/08/2023;

(iii) o montante de R$ 13.830.940,78 (treze milhões, oitocentos e trinta mil, novecentos e quarenta reais e setenta e oito centavos) pago no dia 26/02/2024;

(iv) o montante de R$ 13.830.940,78 (treze milhões, oitocentos e trinta mil, novecentos e quarenta reais e setenta e oito centavos) no dia 23/08/2024; e

(v) o montante de R$ 9.220.627,18 (nove milhões, duzentos e vinte mil, seiscentos e vinte e sete reais e dezoito centavos) no dia 24/02/2025.

Shopping Praia de Belas

Descrição do Ativo

Shopping Center denominado "*Praia de Belas Shopping Center*", localizado na Av. Praia de Belas, 1181 - Praia de Belas, Porto Alegre - RS, 90110-001 ("Shopping Praia de Belas").

Área bruta locável: 45.160,28m² (quarenta e cinco mil, cento e sessenta metros quadrados e vinte e oito decímetros quadrados).

Administrador do Shopping Praia de Belas: Iguatemi Empresa de Shopping Centers S/A – CNPJ: 10.917.368/0001-72.]

Atualmente o Shopping Praia de Belas possui como detentores a **PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 55.886.725/0001-10, a **NOVAPARTICIPA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n.º 04.174.211/0001-00, a **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, a **NOVA VICENZA NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, a **BEL-SUL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A** e a **KT NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. – ME**.

Objeto da aquisição: Fração ideal de (a) 10% (dez por cento) dos imóveis descritos nas matrículas nºs 56.972, 56.973, 56.975, 56.976, 56.977, 56.978, 56.980, 56.981, 56.982, 56.983 e 56.984 , todas do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre ("Frações Ideais Shopping PB"); (b) 24,148% dos imóveis descritos nas matrículas nºs 36.200, 36.201, 36.202, 36.203 e 36.204, todas do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre ("Frações Ideais Lojas PO"); e (c) 10% (dez por cento) do imóvel descrito na matrícula nº 44.231 do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona de Porto ("Fração Ideal DP" e, quando referido em conjunto com Frações Ideais Shopping PB e Frações Ideais Lojas PO, "Frações Ideais Praia de Belas").

Termos e Condições da Aquisição

O Fundo celebrou em 28 de dezembro de 2023, na qualidade comprador, em conjunto com a **PARTICIPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 55.886.725/0001-10 ("Participa") e a **NOVAPARTICIPA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n.º 04.174.211/0001-00 ("Nova Participa"), na qualidade de vendedoras, o "*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis*" ("CCV Shopping PB"), tendo por objeto a promessa de compra das Frações Ideais Praia de Belas, pelo montante total de R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), a serem desembolsados da seguinte forma:

(i) o valor de R$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), paga em 28 de dezembro de 2023 pelo Fundo; e

(ii) o valor de R$ 24.140.219,43 (vinte e quatro milhões, cento e quarenta mil, duzentos e dezenove reais e quarenta e três centavos), referente ao saldo das Frações Ideais Shopping PB e Lojas PO, e o valor de R$ 6.035.054,85 (seis milhões, trinta e cinco mil e cinquenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), referente à Fração Ideal DP, serão pagos no dia 30 de setembro de 2024, observado que (i) o pagamento do Preço Fração Ideal DP estará sempre sujeito às disposições das Cláusulas 3.4 e 4.3 a 4.4.1 do CCV Shopping PB;

O valor do item (ii) acima será corrigido pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, levantado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, desde a data do pagamento do item (i) acima até o respectivo pagamento.

Adicionalmente ao preço descrito nos itens (i) e (ii) acima, o Fundo pagará à Participa e à Nova Participa, até o último Dia Útil do mês de fevereiro de 2026, o valor correspondente à diferença entre (i) o resultado operacional líquido ("NOI Caixa") realizado do Shopping PB, das Lojas PO e do Edifício Garagem no ano de 2025; e (ii) o resultado do NOI Caixa realizado do Shopping PB (conforme definido no CCV Shopping PB), das Lojas PO (conforme definido no CCV Shopping PB) e do Edifício Garagem (conforme definido no CCV Shopping PB) no ano de 2023, multiplicado pela participação adquirida de 8% (oito por cento) e dividido pela taxa de 9% (nove por cento), conforme a fórmula descrita no item 2.2. do CCV Shopping PB.

Shopping Iguatemi Bosque Fortaleza

Descrição do Ativo

Shopping Center denominado "*Iguatemi Bosque Shopping*", localizado na Av. Washington Soares, 85 - Edson Queiroz, Fortaleza - CE, 60811-341 ("Shopping Bosque Fortaleza").

Área bruta locável: 89.833,00m² (oitenta e nove mil e oitocentos e trinta e três metros quadrados).

Administrador do Shopping Bosque Fortaleza: **SHOPPING CENTERS IGUATEMI S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.601.496/0001-35.

Atualmente, o **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25 ("Vinci Shopping Centers"), possui a fração ideal de 15% (quinze por cento) do Shopping Bosque Fortaleza.

Objeto da aquisição: a fração ideal de 9% (nove por cento) das matrículas nºs 58.462 a 58.478, 58.483 a 58.485, 59.922 a 60.026, 82.354 a 82.541 e 95.825 a 96.020 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza – CE, de titularidade do Vinci Shopping Centers.

Termos e Condições da Aquisição

O Fundo, na qualidade de promitente comprador e o **VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 17.554.274/0001-25, na qualidade de promitente vendedor, celebraram em 06 de setembro de 2023 o "*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*" ("CCV Shopping Bosque") tendo por objeto a promessa compra de uma fração ideal de 9% (nove por cento) do Shopping Bosque Fortaleza, pelo montante total de R$ 172.505.422,67 (cento e setenta e dois milhões, quinhentos e cinco mil, quatrocentos e vinte e dois reais e sessenta e sete centavos), a serem desembolsados da seguinte forma:

(i) o montante de R$ 36.402.293,47 (trinta e seis milhões, quatrocentos e dois mil, duzentos e noventa e três reais e quarenta e sete centavos) foi pago na data de celebração do CCV Shopping Bosque Fortaleza, contra a imissão na posse do Quinhão Iguatemi Bosque pelo Promitente Comprador;

(ii) o montante de R$ 93.011.689,00 (noventa e três milhões, onze mil, seiscentos e oitenta e nove reais), foi pago no 5º (quinto) Dia Útil de janeiro de 2024;

(iii) o montante de R$ 19.151.751,20 (dezenove milhões, cento e cinquenta e um mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte centavos), a ser pago no 5º (quinto) Dia Útil de julho de 2024; e

(iv) o montante de R$ 23.939.689,00 (vinte e três milhões, novecentos e trinta e nove mil, seiscentos e oitenta e nove reais), a ser pago no 5º (quinto) Dia Útil de janeiro de 2025.

Shopping Alphaville

Descrição do Ativo

Shopping Center denominado "*Shopping Iguatemi Alphaville*", localizado na Al. Rio Negro, 111 - Alphaville Industrial, Barueri - SP, 06454-000 ("Shopping Alphaville").

Área bruta locável: 30.968 m² (trinta mil, novecentos sessenta e oito metros quadrados).

Administrador do Shopping Alphaville: A **IGUATEMI EMPRESA DE SHOPPING CENTERS S.A.**, inscrita no CNPJ sob nº 51.218.147/0001-93 ("Iguatemi") e suas afiliadas. Para fins deste Prospecto: "Afiliada" significa qualquer pessoa jurídica ou outra entidade que (i) controle ou seja controlada, direta ou indiretamente, por uma pessoa ou entidade; (ii) que esteja sob controle comum em relação à uma outra pessoa ou entidade; e/ou (iii) seja identificada pela Iguatemi como uma Afiliada, independentemente do percentual de participação societária ou controle sobre a pessoa jurídica ou entidade.

Atualmente, a **SCIALPHA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 09.015.646/0001-17 ("Scialpha")r detém a posse e o domínio útil de 78% (setenta e oito por cento) dos imóveis situados na Alameda Xingu, nºs 200 e 290, esquina com a Alameda Rio Negro, na cidade de Barueri, estado de São Paulo, descritos e caracterizados nas matrículas nº 161.221 e 161.222, respectivamente, do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Barueri – SP ("Imóveis Alphaville").

Objeto da aquisição: a fração ideal de 18% (dezoito por cento) dos Imóveis Alphaville, a ser adquirida da Iguatemi.

Termos e Condições da Aquisição

O Fundo, em conjunto com a Scialpha e a Iguatemi, celebraram, em 28 de junho de 2024, o "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças*" ("Compromisso de Venda e Compra Alphaville") tendo por objeto pactuar as premissas, termos e condições iniciais relativos à compra de uma fração ideal de 18% (dezoito por cento) do Shopping Alphaville, pelo montante total de R$ 118.250.000,00 (cento e dezoito milhões duzentos e cinquenta mil reais), a serem desembolsados da seguinte forma:

(i) R$ 51.500.000,00 (cinquenta e um milhões e quinhentos mil reais) a serem pagos à vista, em até 7 (sete) Dias Úteis após a notificação de qualquer das partes acerca da superação e/ou renúncia de todas as condições suspensivas previstas no Compromisso de Venda e Compra Alphaville ("Data de Fechamento Shopping Alphaville"), em moeda corrente nacional ("Parcela à Vista");

(ii) R$ 21.250.000,00 (vinte e um milhões duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em 6 (seis) meses contados da Data de Fechamento Shopping Alphaville, em moeda corrente nacional ("Segunda Parcela");

(iii) R$ 21.250.000,00 (vinte e um milhões duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em 12 (doze) meses contados da Data de Fechamento Shopping Alphaville, em moeda corrente nacional ("Terceira Parcela"); e

(iv) R$ 24.250.000,00 (vinte e quatro milhões duzentos e cinquenta mil reais), a serem pagos em 18 (dezoito) meses contados da Data de Fechamento Shopping Alphaville, em moeda corrente nacional ("Quarta Parcela" e, quando referida em conjunto com a Segunda Parcela e Terceira Parcela, "Parcelas a Prazo").

Todas as Parcelas a Prazo deverão ser corrigidas monetariamente pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA, desde a Data do Fechamento até a data do efetivo pagamento.

ALÉM DAS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA, DEVIDO ÀS CLÁUSULAS DE CONFIDENCIALIDADE PREVISTAS NOS DOCUMENTOS VINCULANTES, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS-ALVO OFERTA, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS AOS COTISTAS OPORTUNAMENTE, POR MEIO DE FATO RELEVANTE A SER DIVULGADO PELA ADMINISTRADORA, QUANDO DA CONCLUSÃO DE CADA AQUISIÇÃO, CONFORME APLICÁVEL.

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE.

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

POSTERIOR À OFERTA, A GESTORA CONDUZIRÁ, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO" NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO.

EM QUALQUER DOS CENÁRIOS ACIMA DESCRITOS, A GESTORA TERÁ A LIBERDADE DE DEFINIR A MELHOR FORMA PARA ALOCAÇÃO DOS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA, DE MODO QUE A ORDEM E MONTANTES ACIMAS DESCRITOS SÃO INDICATIVOS E PODERÃO SER ALTERADOS, TENDO VISTA OS MELHORES INTERESSES DO FUNDO.

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

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

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

Nesse sentido, caso o Fundo pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Em 06 de junho de 2023, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia de Conflito de Interesses") que deliberou, entre outras matérias, sobre potenciais situações de conflito de interesses, tendo sido aprovado, por unanimidade dos Cotistas e sem quaisquer ressalvas: **(i)** o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: **(a)** adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pelo Administrador; **(b)** realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; **(c)** ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; **(ii)** que o Fundo adquira e aliene cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FIIs Conflitados Administrador"); **(iii)** que o Fundo adquira e aliene cotas de fundos de investimento geridos pela Gestora e/ou por sociedades de seu grupo econômico desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável ("FIIs Conflitados Gestor" e, quando referido em conjunto com FIIs Conflitados Administrador "FIIs Conflitados"), desde que respeitados os critérios a seguir: **(a)** as aquisições em FIIs Conflitados deverá observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e **(b)** os FIIs Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em

mercado organizado de valores mobiliários; **(iv)** a aquisição e alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários originados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico do Administrador e/ou Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável: **(a)** os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valore mobiliários; **(b)** caso não conte com garantia real, o CRI deverá possuir *duration* (prazo médio ponderado dos vencimentos previstos para tal CRI) igual ou inferior a 4 (quatro) anos; **(c)** caso conte com garantia real, o CRI deverá possuir *duration* igual ou inferior a 8 (oito) anos; **(d)** os CRI deverão contar com a instituição de regime fiduciário ("Situações Conflitadas").

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DA OFERTA, EM RAZÃO DE ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA DO NÚMERO DE COTISTAS DO FUNDO, A ADMINISTRADORA CONVOCARÁ UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E APLICÁVEL.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 26 DESTE PROSPECTO.

Ainda, esclarecemos que os atuais proprietários dos Ativos-Alvo Oferta não são partes relacionadas do Fundo, da Administradora, da Gestora e de qualquer prestador de serviço do Fundo . Dessa forma, a aquisição pelo Fundo dos Ativos-Alvo descritos nesta seção "Destinação dos Recursos" não configura situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

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

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

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas.

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

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

Risco Decorrente da Estrutura de Exploração dos Shoppings

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do investimento em *Shopping Center*

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas, (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Adicionalmente, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito relacionado aos Ativos

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o 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 afetam 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 desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, de forma que os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para arcar com os compromissos inadimplidos pelos devedores. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o ataque do grupo sunita palestino "Hamas" contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado dos Ativos do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

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

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, consequentemente causar prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo e aos cotistas. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo, causando prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

O preço dos ativos alvo da Oferta, dos demais Ativos-Alvo e dos Outros Ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos ativos alvo da Oferta, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos e aluguéis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas e causar perdas aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Vacância

Os veículos investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Estudo de Viabilidade

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

baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Compartilhamento do Controle

A titularidade dos Ativos-Alvo poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Ativos-Alvo. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo e causar prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Alterações na Lei nº 8.245/91

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Outras Restrições de Utilização dos ativos alvo da Oferta pelo Poder Público

Outras restrições aos ativos alvo da Oferta também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento dos próprios ativos alvo da Oferta ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais ativos alvo da Oferta pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Danos por Enchentes

Os imóveis que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos a riscos de danos decorrentes das enchentes ocorridas no Rio Grande do Sul. Tais eventos climáticos extremos podem comprometer a integridade estrutural dos imóveis, gerar custos elevados de reparos e manutenção, e interromper operações de locatários, impactando a ocupação e a geração de receitas. Além disso, a ocorrência frequente de enchentes pode afetar a valorização dos imóveis e, consequentemente, a rentabilidade das cotas do Fundo. As medidas de mitigação, como seguros, podem não cobrir completamente os danos ou a perda de receita, exacerbando os impactos financeiros.

Adicionalmente, o I Fashion e o Praia de Belas, dois dos Ativos-Alvo Oferta, estão localizados no Rio Grande do Sul, uma região que tem sido afetada constantemente por eventos de enchentes significativas no último ano. A exposição desses imóveis a riscos de inundações aumenta a probabilidade de danos materiais e operacionais específicos, o que pode afetar adversamente o desempenho do Fundo e a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Investidores devem estar cientes de que as condições climáticas na região podem resultar em custos adicionais e potenciais desvalorizações associadas a esses imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à liquidez das cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos cotistas. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo, o que os afetará negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Liquidez Reduzida dos Investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do Investimento nos Outros Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os ativos alvo da Oferta, bem como os demais imóveis que possam vir a compor a carteira do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, podendo afetar negativamente os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada ao referido percentual de aquisição dos ativos alvo da Oferta que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, vide item "3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente" deste Prospecto, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

Posteriormente à conclusão da Oferta, a Gestora conduzirá, diretamente e por meio de seu assessor jurídico, a auditoria de aquisição. No âmbito da Oferta, a validação realizada não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição e apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos alvo da Oferta. A não aquisição dos ativos alvo da Oferta em virtude de não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos cotistas.

Faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de regularidade dos imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à regularidade de área construída

No âmbito da auditoria jurídica, para alguns dos Shoppings foram verificadas divergências nas áreas apresentadas nas licenças, cadastros municipais, matrículas e outros documentos, que poderiam resultar na majoração de cobrança de IPTU, incluindo eventual cobrança retroativa. Poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação de imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser detidas por um único cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo, afetando o cotista negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

A importância da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos ativos alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos ativos alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias afetarão adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações ensejará risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos dos ativos alvo da Oferta e podendo, consequentemente, causar prejuízos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos, o que poderá afetar negativamente os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens "A" à "D"; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos cotistas do Fundo, manifestada- na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documento de Aceitação da Oferta das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em assembleia geral de cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os cotistas poderão receber Ativos e/ou Outros Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Outros Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, afetando negativamente os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de cotas e o cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de cotas, os cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos do Fundo estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos do Fundo em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais e sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que 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 relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os ativos alvo da Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), autorização para o uso/intervenção de recursos hídricos (para captação de água e/ou lançamento de efluentes), autorização para manuseio de produtos químicos controlados (emitida pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), autorização para supressão de vegetação e/ou intervenção em áreas ambientalmente protegidas e descarte adequado de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais relacionados à contaminação de solo e água subterrânea, bem como medidas relacionadas ao seu gerenciamento de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos ativos alvo da Oferta, bem como dos demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Inexistência de rendimento pré-determinado

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos

As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, consequentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre Coordenador Líder e Gestora

Conforme descrito na seção 10.1 deste Prospecto, o FIP XP Managers (conforme abaixo definido), detém indiretamente ações representativas da Capitânia Holdings S.A, atual controladora da Gestora. A existência desse relacionamento relevante pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da estruturação da Oferta, o que pode representar um risco aos Investidores e, consequentemente, aumentar o risco do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desligamento do Participante Especial

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Documentos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais. Na hipótese de haver descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Carta Convite, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2)
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	29/05/2024
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina	04/07/2024
3	Início de Apresentação para Potenciais Investidores	05/07/2024
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/07/2024
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/07/2024
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	30/07/2024
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	31/07/2024
8	Data da Liquidação da Oferta	05/08/2024
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	25/01/2025

(1) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item "Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta" da seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", na página 47 deste Prospecto.*

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

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 47 DESTE PROSPECTO.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* clicar em "Fundos BTG Pactual" e na sequência "*FII CAPITÂNIA SHOPP*" e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar a opção desejada);

Gestora: https://capitaniafii.com.br/cpsh11/ (neste *website* clicar na opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em clicar em "Ofertas em Análise", e, na coluna "Primárias", selecionar a opção "Volume em R$" para "Quotas de Outros Fundos", em seguida, buscar por "*Capitânia Shoppings*", e, então, localizar a opção desejada);

Fundos.NET: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar a opção desejada); e

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

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

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

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais – Últimos Cinco Anos[1] Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín (3)**	**Máx (1)**	**Méd (2)**
2024	R$ 10.20	R$ 10.16	R$ 10.21
2023	R$ 10.25	R$ 10.49	R$ 10.29
2022	-	-	-
2021	-	-	-
2020	-	-	-

[1] Até 28 de junho de 2024.

Cotações Trimestrais – Últimos Dois Anos[1] Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín (3)**	**Máx (1)**	**Méd (2)**
2º Tri 2024	R$ 10.20	R$ 10.16	R$ 10.21
1º Tri 2024	R$ 10.77	R$ 10.82	R$ 10.80
4º Tri 2023	R$ 10.69	R$ 10.80	R$ 10.71
3º Tri 2023	R$ 10.25	R$ 10.49	R$ 10.29
2º Tri 2023	-	-	-
1º Tri 2023	-	-	-
4º Tri 2022	-	-	-
3º Tri 2022	-	-	-
2º Tri 2022	-	-	-

[1] Até 28 de junho de 2024.

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	**Mín (3)**	**Máx (1)**	**Méd (2)**
Jun 2024	R$ 10.36	R$ 10.16	R$ 10.21
Mai 2024	R$ 10.20	R$ 10.27	R$ 10.27
Abr 2024	R$ 10.47	R$ 10.59	R$ 10.50
Mar 2024	R$ 10.77	R$ 10.82	R$ 10.80
Fev 2024	R$ 10.80	R$ 10.85	R$ 10.83
Jan 2024	R$ 10.92	R$ 10.98	R$ 10.94

[1] Até 28 de junho de 2024.

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota

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

A renúncia do exercício do direito de preferência pelos Cotistas na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta foi aprovada pelos Cotistas na assembleia geral extraordinária do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, cujo resultado foi divulgado em 24 de junho de 2024.

Conforme disposto no artigo 15, parágrafo 2º do Regulamento, será assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia de Aprovação, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação em vigor.

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

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	4.761.905	68.638.105	790.094.419,61	11,51	7%
2	47.619.048	111.495.248	1.283.380.135,54	11,51	43%
3	59.523.810	123.400.010	1.420.403.946,16	11,51	48%

** Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de maio de 2024 no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, considerando a Taxa de Distribuição Primária.*

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas *Cotas do Lote Adicional, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.*

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 31/05/2024)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 31/05/2024) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 31/05/2024) (R$)
63.876.200	735.284.893,06	11,51

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas em 31 de maio de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

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

O preço de emissão foi estabelecido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 15, § 2, alínea "(a)", item "(ii)" do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas, na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento. As Novas Cotas apenas serão livremente negociáveis em mercado de bolsa mantido pela B3, na data definida no formulário de liberação, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3 para negociação.

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

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa, dessa forma, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

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

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos relacionados aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 17 a 38 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 17 A 38 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

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

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

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM NOVAS COTAS A UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

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

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

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

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

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-

SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

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

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

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. **O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, que o Investidor está ciente de que a oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições.

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

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

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

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

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia do documento de aceitação da Oferta (conforme abaixo definido), de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

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

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

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

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

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA", NA PÁGINA 28 DESTE PROSPECTO

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

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

Oferta Não Institucional

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

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

Os Documentos de Aceitação da Oferta serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação da Oferta, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação da Oferta, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;

(ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Documento de Aceitação da Oferta junto à uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

(iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

(iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;

(v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos Documentos de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(vi)" abaixo, limitado ao valor dos Documentos de Aceitação da Oferta, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);

(vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Subscrição, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, até as 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação da Oferta serão automaticamente cancelados pela Instituição Participantes da Oferta; e

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

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Documentos de Aceitação da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Documentos de Aceitação da Oferta, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação da Oferta, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas ("Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional").

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

O Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional ou alterar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação da Oferta.

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação da Oferta poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação da Oferta.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação da Oferta, todos os Documentos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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

Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação da Oferta, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação da Oferta serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Documento de Aceitação da Oferta os procedimentos e normas de liquidação da B3;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação da Oferta enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;

(iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

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

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação da Oferta serão automaticamente desconsiderados.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário ("Critérios de Colocação da Oferta Institucional"). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável, nos termos deste Prospecto, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento formulário de liberação das Novas Cotas para negociação e ser obtida a autorização da B3 momento em que as Novas Cotas passarão a ser admitidas livremente à negociação no ambiente de bolsa da B3.

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

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

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

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

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

A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do "*Ato do Administrador do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 29 de maio de 2024 ("Ato da Administradora"), rerratificado por meio do "Ato do Administrador do *Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 03 de julho de 2024 ("Ato de Rerratificação"), cujos respectivos fatos relevantes foram divulgados em 29 de maio de 2024 e 03 de julho de 2024 (em conjunto, "Fatos Relevante"). A renúncia do exercício do direito de preferência pelos Cotistas na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta foi aprovada pelos Cotistas na assembleia geral extraordinária do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, cujo resultado foi divulgado em 24 de junho de 2024 ("Consulta Formal" e, quando em conjunto com o Ato da Administradora e com o Ato de Rerratificação, os "Atos de Aprovação da Oferta").

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

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das Regras e Procedimentos ANBIMA (conforme abaixo definido), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a regulamentação vigente aplicável e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

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

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

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

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

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e dos Ofertantes, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas

e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Prospectos e demais Documentos da Operação e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("Plano de Distribuição").

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina ("Lâmina"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3 (em conjunto, "Meios de Divulgação").

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 2º do Regulamento;

(ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina, e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") nos Meios de Divulgação, podendo ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

(iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(v) observado o disposto no item "(ix)" abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;

(vi) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);

(vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, devendo indicar no Documento de Aceitação sua condição de Pessoa Vinculada, caso aplicável;

(viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), devendo indicar no Documento de Aceitação sua condição de Pessoa Vinculada, caso aplicável;

(ix) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão indicar a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Documento de Aceitação da Oferta deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar,

com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

(x) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de Documento de Aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (ix) acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 ("Documento de Aceitação"). As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;

(xi) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Documentos de Aceitação da Oferta enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;

(xii) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;

(xiii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação da Oferta alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta;

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

(xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento") nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

Procedimento de Alocação

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

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

Liquidação

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

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

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

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

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

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

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

8.7 Formador de mercado

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

Apesar da recomendação acima, o Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

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

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

8.8 Contrato de estabilização

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

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por investidor é de 477 (quatrocentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R$5.008,50 (cinco mil, oito reais e cinquenta centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 5.227,92 (cinco mil, duzentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta enviados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao

recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar e nos últimos 12 (doze) meses, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora ou em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos e/ou geridos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Administradora e o Coordenador líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de custódia para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora e Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Gestora e/ou outras sociedades de seu grupo econômico mantém relacionamento comercial com o Coordenador Líder e/ou com as sociedades do seu grupo econômico.

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

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

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção "FATORES DE RISCO", em especial o Fator de Risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses entre Coordenador Líder e Gestora", na página 38 deste Prospecto.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de custódia para o Fundo, aplicam-se as mesmas informações reportadas ao relacionamento da Gestora com a Administradora acima.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção "Fatores de Risco" em especial o Fator de Risco "Risco de potencial conflito de interesses" na página 26 deste Prospecto.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 87 deste Prospecto.

Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de resilição do Contrato de Distribuição e sem prejuízo do reembolso das Despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado a, o atendimento de todas as seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério do Coordenador Líder, até (i) a data de registro da Oferta na CVM, para aquelas que dependam exclusivamente da atuação direta ou indireta do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, as quais devem ser mantidas até a Data de Liquidação; e (ii) a Data de Liquidação, para as demais hipóteses, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta ("Condições Suspensivas"):

(i) Obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para distribuição das Novas Cotas;

(ii) Aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder na Oferta e outro para assessorar a Gestora (em conjunto "Assessores Jurídicos") e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora;

(iii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) Obtenção do registro ordinário da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, neste Prospecto e no Regulamento;

(v) manutenção, pela Administradora, do registro do funcionamento do Fundo, concedido pela CVM;

(vi) admissão das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primário e secundário administrados e operacionalizados pela B3;

(vii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(viii) negociação, formalização e registros, caso aplicável, de toda a documentação necessária para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, o material publicitário da Oferta, os Prospectos, eventuais outros contratos operacionais e documentos que sejam necessários para a estruturação da Oferta, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, entre outros ("Documentos da Oferta"), sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(ix) fornecimento, em tempo hábil, pelos Ofertantes ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;

(x) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, os Prospectos e o estudo de viabilidade, sendo que a Gestora e Administradora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xi) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora e pela Administradora de forma tempestiva, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora e pela Administradora, no âmbito da Oferta e do procedimento de Due Diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

(xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder;

(xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica feita pelos assessores legais, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de *back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal ("*Legal Opinion*") dos assessores legais, elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;

(xv) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xvi) obtenção pela Gestora, suas afiliadas, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; (iii) órgão dirigente competente da Gestora;

(xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas da Gestora ou da Administradora (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedades sob controle comum da Gestora ou da Administradora (sendo a Gestora ou a Administradora e as respectivas sociedades a cada um deles ligadas, em conjunto, "Grupo Econômico"), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;

(xviii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e à Administradora condição fundamental de funcionamento;

(xx) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso da Gestora, de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou da Administradora em juízo, com requerimento de recuperação judicial independentemente do processamento da recuperação judicial ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição;

(xxi) não ocorrência, com relação à Gestora e/ou Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de: (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxii) não ocorrência de alteração na composição societária da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade por eles controlada, direta ou indiretamente, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora ou Administradora que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso;

(xxiii) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de Período de Silêncio (conforme abaixo definido), relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xxiv) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a Data de Liquidação;

(xxv) recolhimento, pelo Fundo e/ou pela Gestora, conforme o caso, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3, observado o disposto no item 5.2 abaixo;

(xxvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção"), pela Gestora ou pela Administradora /ou qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora e/ou por qualquer dos seus respectivos administradores ou funcionários;

(xxvii) rigoroso cumprimento pela Gestora e pela Administradora da legislação ambiental e trabalhista em vigor, aplicáveis à condução de seus negócios ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;

(xxviii) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com as logomarcas da Gestora e da Administradora, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado. A Gestora e a Administradora, este exclusivamente perante o Fundo, obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxix) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do "Código ANBIMA de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("Código ANBIMA de Ofertas" e, em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os "Códigos ANBIMA"), das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("Regras e Procedimentos ANBIMA" e, em conjunto com os Códigos ANBIMA, os "Normativos ANBIMA") do Código ANBIMA; e

(xxx) recebimento, pelo Coordenador Líder, até a data do requerimento do registro da Oferta perante a CVM (exclusive), de checklist de cumprimento das disposições vigentes dos Normativos ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder; e

(xxxi) acordo, entre a Gestora e o Coordenador Líder, quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos Investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a obtenção do registro da Oferta na CVM e à manutenção até a Data da Liquidação ou até a Data de Liquidação, conforme o caso, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

A não implementação/manutenção de qualquer uma das Condições Suspensivas, sem renúncia por parte do Coordenador Líder deverá ser tratado: (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, implicar resilição do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, na forma estabelecida acima, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade.

Fica esclarecido que, desde que a Oferta seja consumada, todos as Despesas pagas pela Gestora serão reembolsados com a utilização dos recursos da Taxa de Distribuição Primária, mediante o envio pela Gestora, à Administradora, de cópias dos documentos comprobatórios do pagamento de tais Despesas.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as Despesas comprovadamente incorridas com relação à Oferta e de realizar o pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pelos serviços de coordenação, estruturação e distribuição da Oferta descritos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento de remuneração, à vista e em moeda corrente nacional, a ser paga, na Data de Liquidação, na conta indicada pelo Coordenador Líder, com os recursos da Taxa de Distribuição Primária, correspondente a:

(i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor total efetivamente subscrito e integralizado das Novas Cotas, incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, a ser paga integralmente com os recursos da Taxa de Distribuição Primária ("Comissão de Coordenação e Estruturação""); e

(ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total efetivamente subscrito e integralizado das Novas Cotas, incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, a ser paga integralmente com os recursos da Taxa de Distribuição Primária ("Comissão de Distribuição" e, em conjunto com a Comissão de Coordenação e Estruturação, a "Remuneração").

A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem ao Contrato de Distribuição, observado que o Coordenador Líder deverá proceder ao pagamento do Comissionamento dos Participantes Especiais na forma prevista no Contrato de Distribuição e na Carta Convite. Neste caso, o Coordenador Líder deverá instruir a B3 para que os recursos da Taxa de Distribuição Primária, referentes ao pagamento da Comissão de Distribuição, sejam direcionados para pagamento diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder.

Nenhuma outra remuneração será devida ou paga ao Coordenador Líder ou aos Participantes Especiais, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais Documentos da Oferta, além daquela prevista acima, sem prejuízo da Remuneração de Descontinuidade.

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

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais emitirão recibo referente ao pagamento da Remuneração ou do Comissionamento dos Participantes Especiais, conforme o caso, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do seu recebimento.

A Taxa de Distribuição Primária será destinada ao pagamento dos custos da Oferta, entre os quais estão incluídos, além de uma parcela da Remuneração e sem limitação, (i) despesas com impressões e publicações, conforme o caso; (ii) despesas com registro dos Documentos da Oferta nos cartórios competentes, conforme o caso; (iii) custos e despesas gerais do assessor legal da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM; (v) taxas para admissão das Novas Cotas à negociação na B3; (vi) despesas com *roadshow*, reuniões e demais comunicações com potenciais

Investidores, necessárias para a implementação da Oferta; e (vii) demais despesas necessárias à realização da Oferta ("Despesas"). Eventuais Despesas não arcadas pela Taxa de Distribuição Primária serão encargos do Fundo, observado o disposto na regulamentação aplicável, e, caso o Fundo não possa arcar com tal encargo em razão de restrição regulatória, estas serão arcadas pela Gestora. Caso, após o pagamento ou o reembolso de todas as Despesas, haja valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária pelos Investidores, tal valor será revertido em benefício do Fundo.

Desde que a Oferta seja consumada, o Coordenador Líder será reembolsado, prioritariamente com a utilização dos recursos da Taxa de Distribuição Primária, por todas as Despesas por ele comprovadamente incorridas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do envio pelo Coordenador Líder, à Administradora, de cópias dos documentos comprobatórios das Despesas com relação às quais foi solicitado o reembolso, desde que tais Despesas sejam condizentes com os objetivos pretendidos no âmbito do Contrato de Distribuição. Fica certo e ajustado que toda e qualquer despesa isolada de valor superior a R$10.000,00 (dez mil reais) deverá ser prévia e expressamente aprovada pela Gestora.

Observado o disposto acima, todos os valores a serem reembolsados ao Coordenador Líder serão pagos líquidos de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os referidos pagamentos, conforme aplicável, de modo que o Coordenador Líder seja devidamente reembolsado no exato montante das Despesas incorridas no âmbito da prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição (*gross-up*).

Caso, por qualquer motivo, a Oferta não seja consumada ou os recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária não sejam suficientes, a Gestora será responsável pelo pagamento ou pelo reembolso, nos termos acima, de todas as Despesas efetivamente incorridas, sem prejuízo da Remuneração de Descontinuidade.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão arcados pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

Custos Indicativos da Oferta[1]	Base R$[2]	% em relação à Emissão	Valor por Nova Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	6.250.000,05	1,25%	0,13	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	667.542,89	0,13%	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição	12.500.000,10	2,50%	0,26	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.335.085,79	0,27%	0,03	0,27%
Assessores Legais	320.000,00	0,06%	0,01	0,06%
Tributos sobre os Assessores Legais	27.986,68	0,01%	0,00	0,01%
CVM - Taxa de Registro	195.714,29	0,04%	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	44.202,96	0,01%	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	175.000,00	0,04%	0,00	0,04%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	16.709,00	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	300.000,00	0,06%	0,01	0,06%
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	**21.846.976,06**	**4,37%**	**0,46**	**4,39%**

(1) *Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.*

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo em "Do Objeto", "Da política de Investimentos", "Da política de exploração dos ativos", "Das ofertas públicas das cotas do fundo", "das emissões de novas cotas", "Da política de Distribuição de Resultados", "Da administração", "Das vedações da administradora", "Da assembleia geral de cotistas", "Das taxas de administração, de gestão e de escrituração", "Da substituição da administradora", "Da divulgação de informações", "Da dissolução, liquidação e amortização parcial de cotas".

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento em "Das obrigações e responsabilidades da administradora".

Para acesso ao Regulamento, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "*Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

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

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

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "*Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-2715
Gestor	**CAPITÂNIA CAPITAL S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, São Paulo – SP E-mail: invest@capitania.net Telefone: (11) 2853-8800

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

Coordenador Líder	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ Telefone: (11) 4871-4448
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar CEP 05426-100, São Paulo – SP At.: Vitor Arantes / Marcela Rivellino Telefone: (11) 3089-6500
Assessor Jurídico da Gestora	**TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.456, 5º, 6º e 7º andares CEP 04543-011, São Paulo – SP At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694 / (11) 2504-4279
Escriturador e Custodiante	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ Telefone: (11) 3383-2715

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

Auditor Independente	**GRANT THORTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA** Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 – 12º andar – Itaim Bibi, São Paulo – SP, 04571-010 Telefone: (11) 3886-5100

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

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

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 06 de dezembro de 2022 sob o nº 0322151 e se encontra atualizado.

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. OUTRAS INFORMAÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Normativos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, observado que o Fundo será adaptado integralmente à Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, no prazo para adaptação previsto no referido normativo.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

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

Considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

Público-alvo do Fundo

Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, até que (i) as cotas de emissão do Fundo sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ou (ii) o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"); somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM 30, e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário, e a negociação das Cotas do Fundo estará condicionada ao cumprimento do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

Objetivo e Política de Investimento

Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, os quais serão primordialmente centros comerciais (*shopping centers*) ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As aquisições, locações ou comercializações dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento e na regulamentação em vigor.

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

II. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

III. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º do Regulamento.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM n.º 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. Cotas de outros FII;

VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. Letras hipotecárias;

IX. Letras de crédito imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em todo território brasileiro.

Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista no Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

O Fundo não poderá realizar operações que tenham início e término no mesmo dia (*day trade)*, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

O Fundo poderá contratar empréstimo de títulos e valores mobiliários nas posições de tomador ou doador.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em ("Aplicações Financeiras"):

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de taxa de administração do Fundo; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; e (c) investimentos em novos Ativos.

O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;

V. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

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

A Administradora e a Gestora farão jus a uma remuneração variável conforme percentual definido na tabela abaixo, a incidir sobre (a) o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE ("IPCA") ("Taxa de Administração e de Gestão"), que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração, observado o Artigo 24º:

Início da faixa	Final da Faixa	%
-	300.000.000,00	0,95%
300.000.000,01	1.000.000.000,00	0,92%
Acima de 1.000.000.000,01		0,90%

Sem prejuízo no disposto do caput, para fins de determinação da Taxa de Administração e de Gestão, durante os 12 (doze) primeiros meses contados da constituição do Fundo, será considerado o valor da última faixa descrita acima (i.e., 0,90%).

A Taxa de Administração e de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e de Gestão.

Adicionalmente à remuneração prevista acima, enquanto o Fundo estiver listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e suas cotas registradas na Central Depositária, a Taxa de Administração e de Gestão será majorada de acordo com a tabela abaixo, incidente sobre (a) o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), além do mínimo mensal da Taxa de Administração e de Gestão, atualizado anualmente pela variação do IPCA:

Início da faixa	Final da Faixa	%
-	500.000.000,00	0,05%
500.000.000,00	1.500.000.000,00	0,04%
Acima de 1.500.000.000,00		0,03%

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída, sem prejuízo da taxa de performance cobrada pela Gestora. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou da Gestora.

Além do previsto no Regulamento, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo à Gestora. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

VT Performance = 0,10 x [(Va)-(Taxa de Correção*Vb+Vb)]

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

M = Mês referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Taxa de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" igual a 6%. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês- calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) deste mesmo artigo; (b) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

Composição da carteira do Fundo:

Na data de 28 de março de 2024, conforme Informe Anual Estruturado, a carteira do Fundo é composta dos seguintes Ativos Imobiliários:

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		
CRI 21I0682465	4.611.259,52	SIM	-0,65%
Catarina Fashion Outlet	111.703.400,00	SIM	0,00%
Iguatemi Bosque Shopping - Fortaleza	173.429.820,00	SIM	0,00%
Shopping Metro Tatuape	50.000.000,00	SIM	0,00%
Shopping Metro Boulevard Tatuape	32.500.000,00	SIM	0,00%
Shopping Praia das Belas	75.000.000,00	SIM	0,00%
AJ MALLS FII	63.307.200,00	SIM	-3,20%
FOF JHSF CAPITAL FII	32.794.501,95	SIM	21,88%
FOF JHSF CAPITAL INSTITUCIONAL FII	133.077.207,12	SIM	44,43%
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS	2.516.850,00	SIM	8,14%
GENESIS MULT FII	10.995.600,00	SIM	0,00%
HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	41.418.528,37	SIM	6,70%
ICON REALTY I FII	4.199.932,00	SIM	0,00%
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	10.061.411,25	SIM	0,61%

Política de amortização e de distribuição de resultados:

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 17º (décimo sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. A Gestora divulgará, até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência, o resultado apurado até o Mês de Competência e os rendimentos que serão distribuídos na forma acima.

Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos acima, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador:

a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos, Ativos Alvo ou na Reserva de Resultado a Distribuir, para posterior distribuição aos cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) despesas extraordinárias conforme descritas adiante.

O Montante Mínimo de Distribuição será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata este item, os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição do Montante Mínimo de Distribuição.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

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

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (i.e., cotistas detentores de 50% das cotas presentes na Assembleia Geral mais uma cota) ("Maioria Simples").

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, por cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração do Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada no Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração e gestão do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleia Geral que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A Gestora adota Política de Exercício de Direito de Voto ("Política de Voto") em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do Fundo (a versão integral da Política de Voto foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do Gestor: https://capitaniainvestimentos.com.br/governanca/), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pela Gestora em assembleias relativas aos Ativos. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto da Gestora são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão da Gestora no melhor interesse dos cotistas do Fundo, o procedimento que a Gestora deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos cotistas do Fundo.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

A BTG PSF, controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços relativos à fundos de investimento, como administração fiduciária, controladoria e escrituração de ativos, coordenação de ofertas públicas, distribuição, entre outros. A BTG PSF administra mais de R$ 784 bilhões (setecentos e oitenta e quatro bilhões), conforme dados da ANBIMA referentes ao mês de abril de 2024, e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com mais de 6.000 (seis mil) fundos registrados no Brasil e no exterior.

Fonte: ANBIMA.

Perfil da Gestora

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

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de

sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

"IOF/Títulos" significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("Decreto 6.306").

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

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) cotistas.

(ii) cotistas residentes no exterior.

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

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

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

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

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

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO III	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA E FATOS RELEVANTES
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
ANEXO VI	LAUDOS DE AVALIAÇÃO

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS
20 anos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS
20 anos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRICK 117

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

(a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/1993"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRICK 117** ("Fundo");

(c) assumir as funções de administração, controladoria e escrituração do Fundo;

(d) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;

(e) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento ("Regulamento");

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2022.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRICK 117

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRICK 117,** designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA:**

https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, conforme elencados na IN CVM 472 ("Ativos").

§ 1º - As aquisições dos Ativos pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

§ 3º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2° retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 4º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. Cotas de outros FII;

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. Letras hipotecárias;

IX. Letras de crédito imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento.

Art. 5º A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

Art. 6º - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 7º - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 8º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**,

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 9º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 10 – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DAS COTAS

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

Art. 11 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 12 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá mediante oferta pública as cotas do Fundo.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13 - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO,** estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados "*pro rata temporis*", a partir da data de sua integralização.

Art. 14 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

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

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 15 – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

VI. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência.

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO,** de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo , até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente.

X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (ii) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM no 400/03.

Parágrafo Primeiro - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Parágrafo Segundo - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso II acima.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 16 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17 - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA**

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Imóveis-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18 - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário**.**

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 19 - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Art. 20 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

V. Custódia de ativos financeiros;

VI. Auditoria independente; e

V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO,** exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO;**

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO;**

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capitulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA,** em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

Art. 22 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o gestor, caso contratado entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO;**

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 23 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1% (um por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**; e (b) valor anual de até 0,30% (trinta centésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item b.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo.

§1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação,

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 25 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 26 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 27 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

Art. 28 - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 29 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 30 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

II. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 31 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
II. Alteração do regulamento;
III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO;**
IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO;**
XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 32 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 33 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 34 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 35- Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO,** caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o gestor, caso contratado, entre o **FUNDO** e o Consultor de Investimento caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 36 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 37 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 38 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 39 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;

b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;

c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO,** em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

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

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 41 - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 42 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 43 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 44 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de agosto de cada ano.

Art. 46 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 47 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 48 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 49 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

Art. 50 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.
II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 51 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 52 - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 53 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO FORO

Art. 54 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 31 de agosto de 2022.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRICK 117**

Assinado por 2 pessoas: REINALDO GARCIA ADAO e CAROLINA CURY MAIA COSTA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1 e informe o código 8998-4405-49EC-6BB1

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 8998-4405-49EC-6BB1

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

REINALDO GARCIA ADAO (CPF 092.XXX.XXX-00) em 31/08/2022 20:32:16 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC VALID RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

CAROLINA CURY MAIA COSTA (CPF 002.XXX.XXX-41) em 31/08/2022 20:34:06 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: AC VALID RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://btgpactual.1doc.com.br/verificacao/8998-4405-49EC-6BB1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE

CAPITÂNIA
INVESTIMENTOS
20 anos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 ("Fundo").

CONSIDERANDO QUE:

a) nos termos do Ofício nº 95/2024/CVM/SSE/DSEC, expedido pela CVM em 28 de junho de 2024, no âmbito do processo nº 19957.008285/2024-31 ("Ofício CVM"), a CVM solicitou a seguinte alteração no regulamento do Fundo ("Regulamento"):

> **"***no art. 24, excluir a "Taxa de Escrituração" ou incorporá-la à "Taxa de Administração e de Gestão" disposta no art. 23, considerando que os custos do serviço de escrituração de cotas devem ser arcados pela Administradora do Fundo, nos termos do art. 29, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08*";

b) nesse sentido, em razão do previsto no artigo 36, §4º, do Regulamento e do previsto no artigo 17-A, inciso I, da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 ("ICVM 472") e nos termos do Ofício CVM, a Administradora aprova a alteração do Regulamento, cujo teor segue na íntegra como anexo a este instrumento, para alterar os seguintes termos:

b.1) O artigo 23 do Regulamento, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> ***Art. 23.*** *A Administradora e a Gestora farão jus a uma remuneração variável conforme percentual definido na tabela abaixo, a incidir sobre* ***(a)*** *o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX;* ***ou (b)*** *sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE ("IPCA") ("Taxa de Administração e de Gestão"), que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração, observado o Artigo 24º:*

Início da faixa	*Final da Faixa*	*%*
-	*300.000.000,00*	*0,95%*
300.000.000,01	*1.000.000.000,00*	*0,92%*

Acima de 1.000.000.000,01	*0,90%*

b.2) O artigo 24 do Regulamento, que passará a vigorar com a seguinte redação:

> ***Art. 24.*** *Adicionalmente à remuneração prevista no artigo 23 acima, enquanto o Fundo estiver listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e suas cotas registradas na Central Depositária, a Taxa de Administração e de Gestão será majorada de acordo com a tabela abaixo, incidente sobre* ***(a)*** *o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX;* ***ou*** ***(b)*** *sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), além do mínimo mensal da Taxa de Administração e de Gestão, atualizado anualmente pela variação do IPCA:*

Início da faixa	***Final da Faixa***	***%***
-	*500.000.000,00*	*0,05%*
500.000.000,00	*1.500.000.000,00*	*0,04%*
Acima de 1.500.000.000,00		*0,03%*

b.3) A exclusão do §1º e do §2º do artigo 24 do Regulamento.

Estando, assim, deliberado, e o presente instrumento assinado com a dispensa de testemunhas.

São Paulo, 3 de julho de 2024.

DocuSigned by
SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO
Assinado por: SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO:08695722880
CPF: 08695722880
Data/Hora da Assinatura: 7/3/2024 | 2:28:49 PM CDT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALID RFB v5
ICP Brasil
ED9EB7680EDC432...

DocuSigned by
Reinaldo Garcia Adao
Assinado por: REINALDO GARCIA ADAO:09205226700
CPF: 09205226700
Data/Hora da Assinatura: 7/3/2024 | 2:29:08 PM CDT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC VALID RFB v5
ICP Brasil
ED9EB7680EDC432...

BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS

REGULAMENTO DO
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 47.896.665/0001-99

DO FUNDO

Art. 1. O **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como Fundo, é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º – O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônic o indicado no § 3º abaixo.

Art. 2. – Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria

§1º – O Fundo é gerido pela Capitânia Capital S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Tavares Cabral, n.º 102, 6º andar, cj. 61 e 63, Pinheiros, CEP 05423-030, inscrita no CNPJ n.º 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 19133, de 1 de outubro de 2021, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao Fundo ("Gestor").

§2º – Nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII n.º 10, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado de acordo com as normas como "*FII renda gestão ativa – shoppings".*

§3º – O Fundo é destinado a pessoas físicas *e* jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, sendo certo que, até que (i) as cotas de emissão do Fundo sejam objeto de oferta pública nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro

de 2003, conforme alterada, ou (ii) o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágraf o segundo do artigo 15 da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"); somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário, e a negociação das Cotas do Fundo estará condicionada ao cumprimento do prazo previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

DO OBJETO

Art. 3. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, os quais serão primordialmente centros comerciais (*shopping centers*) ("Ativos Alvo"); (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

§1º – As aquisições, locações ou comercializações dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer às formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

§2º – Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§3º – Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 4. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2° retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;

II. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

III. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

Art. 5. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM n.º 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. Cotas de outros FII;

VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. Letras hipotecárias;

IX. Letras de crédito imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas.

§1º – O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§2º – Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em todo território brasileiro.

§3º – Os Ativos que vierem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Regulamento, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

§4º – O Fundo não poderá realizar operações que tenham início e término no mesmo dia (*day trade*), independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

§5º – O Fundo poderá contratar empréstimo de títulos e valores mobiliários nas posições de tomador ou doador.

§6º – Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

Art. 6. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 7. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Art. 8. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de taxa de administração do Fundo; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do Fundo; e (c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 9. A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;

V. Realizar a emissão de novas cotas dentro do limite do Patrimônio Autorizado (conforme abaixo definido), ou caso necessário ao pagamento dos encargos e despesas do Fundo.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 10. Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei n.º 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único. De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

DAS COTAS

Art. 11. As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§1º – O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, nos casos em que os valores mobiliários por ele detido não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Instrução CVM n.º 543.

§2º – A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

§3º – Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Artigo 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93"), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§4º – As cotas poderão ser depositadas pela Administradora para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Instrução CVM 476. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento. A Administradora fica, nos termos deste Regulamento, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§5º O titular de cotas do Fundo:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

§6º – As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;

II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da Instrução CVM 476; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§7º – Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

§8º – Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 12. – A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 2.000.000 (dois milhões) de cotas, com valor unitário inicial de R$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em série única ("Primeira Emissão"). A oferta de cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), ocasião em que as cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pela Administradora.

§1º – As cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

§2º – As cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas no ato da subscrição, à vista e em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável: (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Administradora; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

§3º – A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do Fundo no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§4º – Caso não seja subscrita a quantidade mínima das cotas da Primeira Emissão prevista no *caput*, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação

financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13. – As ofertas públicas de distribuição de cotas do Fundo se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis. §1º – No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§2º – Durante a oferta pública das cotas do Fundo, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de cotas do Fundo, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;

II. que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do Fundo, e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste regulamento, em Prospecto de Distribuição Pública e no informe anual do Fundo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§3º – Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá declarar:

I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§4º – O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§5º – As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em

que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

§6º – As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do Fundo, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos do Fundo, nos termos do art. 47 da Instrução 472 CVM e de qualquer outra regulamentação aplicável e do disposto no Art. 19 deste Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo, o que poderá ocorrer via Capital Autorizado.

Art. 14. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

II. Se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Único. A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 15. – Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

§1º – Sem prejuízo do disposto no Art. 15 acima, por proposta da Administradora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da

Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§2º O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no §1º do Art. 15, seja na forma prevista no caput deste Art. 15, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

(b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação em vigor;

(c) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

(d) É admitido que nas novas emissões de cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

(f) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

§3º – A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

§4º – Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 16. – Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 17. – O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição").

§1º – Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 17º (décimo sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("Mês de Competência" e "Data de Distribuição", respectivamente), observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição. O Gestor divulgará, até o 12º (décimo segundo) dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência, o resultado apurado até o Mês de Competência e os rendimentos que serão distribuídos na forma acima.

§2º – Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do Parágrafo Primeiro deste artigo, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador:

a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos, Ativos Alvo ou na Reserva de Resultado a Distribuir, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação

aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto.

§3º O percentual mínimo a que se refere o caput do Artigo 15 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§4º – Farão jus aos rendimentos de que trata o caput do Art. 17, os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§5º – Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput do Artigo 16 acima.
§6º – Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§7º – O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18. A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§1º – Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título**.** A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

§2º – A Administradora deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios

negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§3º – A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei n.º 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Art. 19. Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, às expensas do Fundo, serviços relativos a:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do Fundo.

Art. 20. A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

§1º – Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§2º – É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§3º – Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais. III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e dos representantes de cotistas.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§1º – O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§2º – Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do Fundo, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 22. É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como administradora do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo;

IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

VII. Vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º – A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º – O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º – As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

DAS TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E DE GESTÃO

Art. 23. A Administradora e a Gestora farão jus a uma remuneração variável conforme percentual definido na tabela abaixo, a incidir sobre **(a)** o patrimônio líquido total do Fundo,

ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX; **ou (b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE ("IPCA") ("Taxa de Administração e de Gestão"), que engloba os serviços de administração, gestão e escrituração, observado o Artigo 24º:

Início da faixa	Final da Faixa	%
-	300.000.000,00	0,95%
300.000.000,01	1.000.000.000,00	0,92%
Acima de 1.000.000.000,01		0,90%

§1º – Sem prejuízo no disposto do caput, para fins de determinação da Taxa de Administração e de Gestão, durante os 12 (doze) primeiros meses contados da constituição do Fundo, será considerado o valor da última faixa descrita acima (i.e., 0,90%).

§2º A Taxa de Administração e de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º – A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e de Gestão.

Art. 24. Adicionalmente à remuneração prevista no artigo 23 acima, enquanto o Fundo estiver listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e suas cotas registradas na Central Depositária, a Taxa de Administração e de Gestão será majorada de acordo com a tabela abaixo, incidente sobre **(a)** o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX; **ou (b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), além do mínimo mensal da Taxa de Administração e de Gestão, atualizado anualmente pela variação do IPCA:

Início da faixa	Final da Faixa	%

-	500.000.000,00	0,05%
500.000.000,00	1.500.000.000,00	0,04%
Acima de 1.500.000.000,00		0,03%

Art. 25. Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída, sem prejuízo da taxa de performance cobrada pelo Gestor, conforme Art. 27 abaixo. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso, ou caso tal taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da Administradora ou do Gestor.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 26. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a: (a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e (b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§2º – É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o §1º, alínea “a”, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§3º – No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

§4º – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no §1º, alínea "b".

§5º – Aplica-se o disposto no §1º, alínea "b", mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidaç ão extrajudicial da Administradora, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§6º – Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§7º – Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§8º – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§9º – A Assembleia Geral que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§10º – Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Art. 27. Além do previsto neste Regulamento, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance") a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, diretamente pelo Fundo ao Gestor. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0{,}10 \times [(Va)-(\text{Taxa de Correção}*Vb+Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pela Taxa de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{N}^{M} Rendimento\ mês * Índice\ de\ Correção\ (M)$$

M = Mês referência;
N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Taxa de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" igual a 6%. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração do fundo, deduzido de eventuais amortizações de cotas.

§1º As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§2º Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído *ex performance*.

§3º É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do Fundo, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§4º Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo; (b) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

§5º A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

§6º A taxa de correção será acumulada desde o início da cobrança da performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

DAS FUNÇÕES E REMUNERAÇÃO DO GESTOR

Art. 28. A gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, composta pelos Ativos-Alvo e pelos Outros Ativos, é exercida pelo Gestor, que participará da análise e seleção dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste Regulamento.

Art. 29. A competência para gerir a carteira do Fundo, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do Fundo, cabe com exclusividade ao Gestor, sem prejuízo dos poderes de representação do Fundo que cabem à Administradora e das demais disposições deste Regulamento.

§1º A Administradora confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos mencionados na política de investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na regulamentação em vigor, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§2º O Gestor adota Política de Exercício de Direito de Voto ("Política de Voto") em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do Fundo (a versão integral da Política de Voto foi registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do Gestor: https://capitaniainvestimentos.com.br/), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo Gestor em assembleias relativas aos Ativos. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do Gestor são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do Gestor no melhor interesse dos cotistas do Fundo, o procedimento que o Gestor deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos cotistas do Fundo.

Art. 30. Não obstante o estabelecido acima, é de responsabilidade do Gestor:

(i) proceder à análise e seleção dos Ativos adquiridos pelo Fundo;

(ii) realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos Ativos;

(iii) supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a política de investimentos descrita neste Regulamento;

(iv) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento, que deverão passar pelo crivo da Assembleia Geral de Cotistas, no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo ou qualquer outra que julgue necessária; e

(v) propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

(vi) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de Interesses, os Ativos e ativos financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(vii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento, sugerindo e instruindo a Administradora a sua aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômicofinanceiras, se for o caso;

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

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

(x) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

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

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

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

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

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

(xvi) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos imóveis;

(xvii) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos imóveis; e

(xviii) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 31. A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Art. 32. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único. O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Art. 33. Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônic o previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 34. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 35. A Administradora, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472, poderá contratar Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

II. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

Parágrafo Único. Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 36. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

II. Alteração do regulamento;

III. Destituição ou substituição da Administradora;

IV. Emissão de novas cotas, ressalvada a possibilidade de novas emissões de cotas por iniciativa da Administradora, no limite do Capital Autorizado, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;

V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI. Dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

IX. Alteração do prazo de duração do Fundo;

X. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;

XI. Alteração da Taxa de Administração e de Gestão da Administradora; e

XII. Deliberar sobre a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais.

§1º – A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§2º – A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§3º – A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 37. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§1º – A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§2º – A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 38. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§2º – A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§3º – A Administradora do Fundo deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

(a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;

(b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§4º – Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§5º – O pedido de que trata o §4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM n.º 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§6º – Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no Art. 37, §1º, no Art. 38, §4ºe no artigo Art. 40, §1ºdeste Regulamento, serão considerados pela Administradora os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 39. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 40. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (i.e., cotistas detentores de 50% das cotas presentes na Assembleia Geral mais uma cota) ("Maioria Simples").

§1º – Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, por cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25**%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo**,** caso este tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas mencionados no §3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; e (vii) alteração da taxa de administração e gestão do Fundo, observados os termos da regulamentação aplicável.

§2º – Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleia Geral que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 41. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

§1º Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§2º – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela Administradora até o início da respectiva Assembleia Geral.

Art. 42. A Administradora poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º – O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§2º – É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos

documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º – A Administradora deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§4º – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

Art. 43. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 37 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§1º – Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§2º – Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(a) Sua Administradora ou seu Gestor;

(b) Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor;

(c) Empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(d) Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

(f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§3º – A verificação do §2º(e) º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

(a) Os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos §2º(a) a §2º(f);

(b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

(c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 44. O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do Fundo;

II. Não exercer cargo ou função de Administradora ou de controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

§2º – Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§3º – A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§4º – O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

§5º – A função de representante dos cotistas é indelegável.

§6º – Sempre que a Assembleia Geral do Fundo for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 38, §3ºdeste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM n.º 472; e (b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.

Art. 45. Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM n.º 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. Denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V. Examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e

VIII. Fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472.

§1º – A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§2º – Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º – Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 46. Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 47. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM n.º 472.

Art. 48. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 49. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 50. As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

§2º – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

Art. 51. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 52. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo**.**

Art. 53. Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Art. 54. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 55. O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 56. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 57. Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 58. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 59. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Art. 60. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA E FATOS RELEVANTES

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS
20 anos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DA ADMINISTRADORA DO
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 47.896.665/0001-99

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio deJaneiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 demarço de 2006, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 ("Fundo"), **RESOLVE**, por meio do presente instrumento particular, nos termos do Artigo 15 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que estabelece que o Administrador poderá realizar novas emissões de cotas, até o valor total agregado correspondente a R$ 10.000.0000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas do Fundo, **aprovar:**

(a) a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Emissão"), com as características abaixo:

Registro e Regime de Distribuição das Novas Cotas:	Oferta pública de distribuição primária, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição perante a CVM, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").
Montante Inicial da Oferta:	O valor total da Emissão será de até R$ 500.000.004,00 (quinhentos milhões e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Quantidade de Novas Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, 47.619.048 (quarenta e sete milhões, seiscentas e dezenove mil e quarenta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade

de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo, é equivalente a R$ 10,50 (dez reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Cotas") já emitidas, nos termos do inciso "(a.ii)" do §2º do artigo 15 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento ("Preço de Emissão").

Preço de Subscrição: O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R$ 10,96 (dez reais e noventa e seis centavos) ("Preço de Subscrição"), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Novas Cotas do Lote Adicional: O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a gestora do Fundo e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 11.904.762 (onze milhões, novecentas e quatro mil setecentos e sessenta duas) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R$ 125.000.001,00 (cento e vinte e cinco milhões e um real), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando 59.523.810 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e vinte e três mil, oitocentas e dez) Novas Cotas, equivalente a R$ 625.000.005,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote

Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.002,50 (cinquenta milhões e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.761.905 (quatro milhões, setecentos e sessenta e uma, novecentas e cinco) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Direito de Preferência:

Será convocada assembleia geral de cotistas do Fundo para deliberar sobre o tratamento a ser dado em relação ao exercício do Direito de Preferência.

Em caso de aprovação da renúncia ao direito de exercício do Direito de Preferência por Cotistas reunidos em Assembleia

Geral, observados os quóruns previstos no Regulamento, não será outorgado o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas no âmbito da Oferta. No entanto, caso a renúncia não seja aprovada até a data de início da Oferta, este Ato do Administrador deverá ser retificado para refletir o operacional do Direito de Preferência.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e (i.b)" acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação da Oferta"), em valor igual ou superior a R$ 1.000.009,50 (um milhão e nove reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 95.239 (noventa e cinco mil, duzentas e trinta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido), em valor igual ou inferior a R$ 999.999,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade

máxima de 95.238 (noventa e cinco mil duzentas e trinta e oito) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º, § 3º do Regulamento.

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

Período de Distribuição: As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a gestora do Fundo, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Período de Distribuição").

Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a gestora do Fundo.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

Forma de Subscrição e Integralização: As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário

por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas eletronicamente na B3. Os Investidores que subscreverem Novas Cotas no âmbito da Oferta integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, terão suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e do formulário de liberação das Novas Cotas.

Investimento Mínimo por Investidor: O investimento mínimo por investidor é de 477 (quatrocentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 5.008,50 (cinco mil e oito reais e cinquenta centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 5.227,92 (cinco mil duzentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta enviados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir

	o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que condicionou a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.
Destinação dos Recursos:	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida nos artigos 4 e seguintes do Regulamento, observados os limites estabelecidos nas normas aplicáveis.
Taxa de Distribuição Primária:	Será devida taxa no valor de R$ 0,46 (quarenta e seis centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,39% (quatro inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelo Comissionamento do Coordenador Líder que será integralmente arcado com recursos da Taxa de Distribuição Primária.
Demais Termos e Condições:	Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(D) a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, e dos Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Exceto quando especificamente definidos neste ato, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

São Paulo, 29 de maio de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

GUSTAVO COTTA PIERSANTI:01669708756 Digitally signed by GUSTAVO COTTA PIERSANTI:01669708756 Date: 2024.05.29 16:49:16 -03'00'	BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Digitally signed by BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889 Date: 2024.05.29 16:49:04 -03'00'
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: ba49416700ecd5c539c21c6d8e687249

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o nº de protocolo 1976685

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 273,71
Distribuidor: R$ 28,21
Lei 3217/99: R$ 59,20
Lei 4.664/05: R$ 14,79
Lei 111/06: R$ 14,79
Lei 6281/12: R$ 17,75
ISSQN: R$ 15,88
Selo: R$ 5,18
Total: R$ 429,51

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EESZ49748-HAE
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 20/06/2024
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725

Características do documento original

Arquivo:	47896665000199_SOCIET_29.05.2024_29.05.2024_ATO DA ADMINISTRADORA.pdf
Páginas:	8
Nomes:	1
Descrição:	Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=BRUNO DUQUE HORTA NOGUEIRA:28495490889, OU=14151445000187, OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL, OU=AC VALID RFB V5, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: **Válida**
Validade: **09/08/2023 à 08/08/2024**
Data/Hora computador local: **29/05/2024 12:49:04**
Carimbo do tempo: **Não**

Certificado:
CN=GUSTAVO COTTA PIERSANTI:01669708756, OU=AC SyngularID Multipla, OU=30722213000198, OU=Videoconferencia, OU=Certificado Digital PF A1, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: **Válida**
Validade: **03/05/2024 à 03/05/2025**
Data/Hora computador local: **29/05/2024 12:49:16**
Carimbo do tempo: **Não**

FATO RELEVANTE

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.896.665/0001-99

Código ISIN: BRCPSHCTF017

Código de Negociação na B3: CPSH11

Nome do Fundo no Pregão: FII CPSH

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio deJaneiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 demarço de 2006, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de administrador do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("Fundo"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o "*Ato Do Administrador do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Ato do Administrador"), por meio do qual o Administrador aprovou a realização da distribuição pública primária de cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do artigo 15 do Regulamento, que estabelece que o Administrador poderá realizar novas emissões de cotas até o valor total agregado correspondente a R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Será convocada assembleia geral de cotistas do Fundo para deliberar sobre o tratamento a ser dado em relação ao exercício do Direito de Preferência.

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

Registro e Regime de Distribuição das Novas Cotas:	Oferta pública de distribuição primária, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição perante a CVM, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Montante Inicial da Oferta:	O valor total da Emissão será de até R$ 500.000.004,00 (quinhentos milhões e quatro reais),sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Quantidade de Novas Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, 47.619.048 (quarenta e sete milhões, seiscentas e dezenove mil e quarenta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Preço de Emissão:	O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo, é equivalente a R$ 10,50 (dez reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Cotas") já emitidas, nos termos do inciso "(a.ii)" do §2º do artigo 15 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento ("Preço de Emissão").
Preço de Subscrição:	O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R$ 10,96 (dez reais e noventa e seis centavos) ("Preço de Subscrição"), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
Novas Cotas do Lote Adicional:	O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a gestora do Fundo e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da

Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 11.904.762 (onze milhões, novecentas e quatro mil setecentos e sessenta duas) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R$ 125.000.001,00 (cento e vinte e cinco milhões e um real), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando 59.523.810 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e vinte e três mil, oitocentas e dez) Novas Cotas, equivalente a R$ 625.000.005,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

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

realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.002,50 (cinquenta milhões e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.761.905 (quatro milhões, setecentos e sessenta e uma, novecentas e cinco) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Direito de Preferência: Será convocada assembleia geral de cotistas do Fundo para deliberar sobre o tratamento a ser dado em relação ao exercício do Direito de Preferência.

Em caso de aprovação da renúncia ao direito de exercício do Direito de Preferência por Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observados os quóruns previstos no Regulamento, não será outorgado o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas no âmbito da Oferta. No entanto, caso a renúncia não seja aprovada até a data de início da Oferta, este Ato do Administrador deverá ser retificado para refletir o operacional do Direito de Preferência.

Público Alvo: A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens

"(i.a)" e (i.b)" acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação da Oferta"), em valor igual ou superior a R$ 1.000.009,50 (um milhão e nove reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 95.239 (noventa e cinco mil, duzentas e trinta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido), em valor igual ou inferior a R$ 999.999,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 95.238 (noventa e cinco mil duzentas e trinta e oito) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º, § 3º do Regulamento.

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

Período de Distribuição: As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a gestora do Fundo, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Período de Distribuição").

Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores

esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a gestora do Fundo.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

Forma de Subscrição e Integralização: As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas eletronicamente na B3. Os Investidores que subscreverem Novas Cotas no âmbito da Oferta integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, terão suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas

na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e do formulário de liberação das Novas Cotas.

Investimento Mínimo por Investidor: O investimento mínimo por investidor é de 477 (quatrocentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 5.008,50 (cinco mil e oito reais e cinquenta centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 5.227,92 (cinco mil duzentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta enviados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que condicionou a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida nos artigos 4 e seguintes do Regulamento, observados os limites estabelecidos nas normas aplicáveis.

Taxa de Distribuição Primária: Será devida taxa no valor de R$ 0,46 (quarenta e seis centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,39% (quatro inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa

	de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelo Comissionamento do Coordenador Líder que será integralmente arcado com recursos da Taxa de Distribuição Primária.
Demais Termos e Condições:	Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O PRESENTE FATO RELEVANTE É DESTINADO PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

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

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, DA LÂMINA, DO REGULAMENTO (ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO), DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 29 de maio de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Administradora

ATO DA ADMINISTRADORA DO
CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 47.896.665/0001-99

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio deJaneiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 demarço de 2006, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 ("Fundo"), nos termos do ato do Administrador datado de 29 de maio de 2024 ("Ato do Administrador"), que aprovou a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("4ª Emissão"), **RESOLVE**, por meio do presente instrumento particular, nos termos do Artigo 15 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que estabelece que o Administrador poderá realizar novas emissões de cotas, até o valor total agregado correspondente a R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas do Fundo, **aprovar:**

(a) As novas características da 4ª Emissão, conforme indicadas abaixo:

Registro e Regime de Distribuição das Novas Cotas:	Oferta pública de distribuição primária, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição perante a CVM, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").
Montante Inicial da Oferta:	O valor total da 4ª Emissão será de até R$ 500.000.004,00 (quinhentos milhões e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Quantidade de Novas Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, 47.619.048 (quarenta e sete milhões, seiscentas e dezenove mil e quarenta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme

abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo, é equivalente a R$ 10,50 (dez reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Cotas") já emitidas, nos termos do inciso "(a.ii)" do §2º do artigo 15 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento ("Preço de Emissão").

Preço de Subscrição: O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R$ 10,96 (dez reais e noventa e seis centavos) ("Preço de Subscrição"), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Novas Cotas do Lote Adicional: O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a gestora do Fundo e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 11.904.762 (onze milhões, novecentas e quatro mil setecentos e sessenta duas) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R$ 125.000.001,00 (cento e vinte e cinco milhões e um real), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando 59.523.810 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e vinte e três mil, oitocentas e dez) Novas Cotas, equivalente a R$ 625.000.005,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos

termos da 4ª Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.002,50 (cinquenta milhões e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.761.905 (quatro milhões, setecentos e sessenta e uma, novecentas e cinco) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Direito de Preferência:

Nos termos do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal, divulgado em 24 de junho de 2024, referente a Assembleia Geral Extraordinária realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, iniciada em 31 de

maio de 2024, os cotistas do Fundo aprovaram a renúncia ao exercício do direito de preferência no âmbito da 4ª Emissão.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e (i.b)" acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação da Oferta"), em valor igual ou superior a R$ 1.000.009,50 (um milhão e nove reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 95.239 (noventa e cinco mil, duzentas e trinta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido), em valor igual ou inferior a R$ 999.999,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 95.238 (noventa e cinco mil duzentas e trinta e oito) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em

qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º, § 3º do Regulamento.

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

Período de Distribuição: As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a gestora do Fundo, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Período de Distribuição").

Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a gestora do Fundo.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

Forma de Subscrição e Integralização: As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas eletronicamente na B3. Os Investidores que subscreverem Novas Cotas no âmbito da Oferta integralizarão

as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, terão suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e do formulário de liberação das Novas Cotas.

Investimento Mínimo por Investidor: O investimento mínimo por investidor é de 477 (quatrocentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 5.008,50 (cinco mil e oito reais e cinquenta centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 5.227,92 (cinco mil duzentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta enviados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que condicionou a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito

pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos provenientes da 4ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida nos artigos 4 e seguintes do Regulamento, observados os limites estabelecidos nas normas aplicáveis.

Taxa de Distribuição Primária: Será devida taxa no valor de R$ 0,46 (quarenta e seis centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,39% (quatro inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelo Comissionamento do Coordenador Líder que será integralmente arcado com recursos da Taxa de Distribuição Primária.

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(D) a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, e dos Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Exceto quando especificamente definidos neste ato, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

São Paulo, 3 de julho de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

FATO RELEVANTE

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 47.896.665/0001-99

Código ISIN: BRCPSHCTF017

Código de Negociação na B3: CPSH11

Nome do Fundo no Pregão: FII CPSH

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio deJaneiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 demarço de 2006, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de administrador do **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 47.896.665/0001-99 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis ("Fundo"), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o "*Ato Do Administrador do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Ato do Administrador"), por meio do qual o Administrador aprovou a as novas características das cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão", respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Oferta"), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do artigo 15 do Regulamento, que estabelece que o Administrador poderá realizar novas emissões de cotas até o valor total agregado correspondente a R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

As principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

Registro e Regime de Distribuição das Novas Cotas:	Oferta pública de distribuição primária, submetida ao rito de registro ordinário de distribuição perante a CVM, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Montante Inicial da Oferta:	O valor total da 4ª Emissão será de até R$ 500.000.004,00 (quinhentos milhões e quatro reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Quantidade de Novas Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, 47.619.048 (quarenta e sete milhões, seiscentas e dezenove mil e quarenta e oito) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).
Preço de Emissão:	O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo, é equivalente a R$ 10,50 (dez reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Cotas") já emitidas, nos termos do inciso "(a.ii)" do §2º do artigo 15 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento ("Preço de Emissão").
Preço de Subscrição:	O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R$ 10,96 (dez reais e noventa e seis centavos) ("Preço de Subscrição"), correspondente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).

Novas Cotas do Lote Adicional: O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a gestora do Fundo e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até 11.904.762 (onze milhões, novecentas e quatro mil setecentos e sessenta duas) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R$ 125.000.001,00 (cento e vinte e cinco milhões e um real), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), totalizando 59.523.810 (cinquenta e nove milhões, quinhentas e vinte e três mil, oitocentas e dez) Novas Cotas, equivalente a R$ 625.000.005,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões e cinco reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 4ª Emissão e da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

Coordenador Líder: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida

Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.002,50 (cinquenta milhões e dois reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 4.761.905 (quatro milhões, setecentos e sessenta e uma, novecentas e cinco) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Direito de Preferência:

Nos termos do Termo de Apuração do Procedimento de Consulta Formal, divulgado em 24 de junho de 2024, referente a Assembleia Geral Extraordinária realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, iniciada em 31 de maio de 2024, os cotistas do Fundo aprovaram a renúncia ao exercício do direito de preferência no âmbito da 4ª Emissão.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na

CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e (i.b)" acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta ("Documento de Aceitação da Oferta"), em valor igual ou superior a R$ 1.000.009,50 (um milhão e nove reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 95.239 (noventa e cinco mil, duzentas e trinta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido), em valor igual ou inferior a R$ 999.999,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 95.238 (noventa e cinco mil duzentas e trinta e oito) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º, § 3º do Regulamento.

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

Período de Distribuição:	As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a gestora do Fundo, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento ("Período de Distribuição").
Procedimento de Distribuição:	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Fundo, o Coordenador Líder, a Administradora e a gestora do Fundo. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").
Forma de Subscrição e Integralização:	As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas eletronicamente na B3. Os Investidores que subscreverem Novas Cotas no âmbito da Oferta integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo Preço de Subscrição, na Data de Liquidação, conforme o caso, junto a

uma única Instituição Participante da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever as Novas Cotas, terão suas Novas Cotas bloqueadas e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e do formulário de liberação das Novas Cotas.

Investimento Mínimo por Investidor: O investimento mínimo por investidor é de 477 (quatrocentas e setenta e sete) Novas Cotas, totalizando a importância de R$ 5.008,50 (cinco mil e oito reais e cinquenta centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R$ 5.227,92 (cinco mil duzentos e vinte e sete reais e noventa e dois centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta enviados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que

condicionou a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos provenientes da 4ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida nos artigos 4 e seguintes do Regulamento, observados os limites estabelecidos nas normas aplicáveis.

Taxa de Distribuição Primária: Será devida taxa no valor de R$ 0,46 (quarenta e seis centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,39% (quatro inteiros e trinta e nove centésimos por cento) do Preço de Emissão, apurada com base nos custos e despesas estimadas da Oferta, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelo Comissionamento do Coordenador Líder que será integralmente arcado com recursos da Taxa de Distribuição Primária.

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O PRESENTE FATO RELEVANTE É DESTINADO PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

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

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO, DA LÂMINA, DO REGULAMENTO (ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO), DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 3 de julho de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Administradora

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 47.896.665/0001-99 ("Fundo")

TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 31 DE MAIO DE 2024

Na qualidade de atual instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 31 de maio de 2024 e encerrada 17 de junho de 2024, vem, por meio do presente termo de apuração, apresentar o quórum de deliberação da matéria colocada para aprovação dos Cotistas do Fundo:

1) Renúncia ao exercício de direito de preferência dos cotistas do Fundo no âmbito da 4ª (quarta) emissão de cotas ("4ª Emissão" e "Direito de Preferência", respectivamente), nos termos aprovados no "Ato da Administradora do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário" realizado no dia 29 de maio de 2024 ("Ato de Aprovação da Oferta"), observado que eventuais alterações nas características constantes no Ato de Aprovação da Oferta não implicarão em necessidade de nova renúncia ao Direito de Preferência.

Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 49,81% das Cotas de emissão do Fundo, sendo que a matéria colocada em deliberação, conforme descrita acima, restou **aprovada** pelos Cotistas, conforme os percentuais detalhados abaixo:

Quórum simples (maioria das cotas que responderam a esta Consulta Formal

	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria 1	99,25%	0,74%	0,01%	**aprovada**

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

20 anos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE – CAPITÂNIA SHOPPINGS FII

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela CAPITANIA CAPITAL S/A ("Gestora"), gestora do Fundo de Investimento CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ: 47.896.665/0001-99 ("FII"). Para realização deste estudo, foram utilizados dados históricos, dados atuais de mercado, expectativas futuras de taxa de juros e inflação e a expectativa de retorno dos ativos que compõe a carteira do Fundo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Capitânia não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto.

As conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento e a Gestora não pode ser responsabilizada por eventos que possam afetar a rentabilidade dos cenários apresentados.

O objetivo do presente estudo é explanar os critérios de aquisição adotados pela Gestora na alocação dos recursos disponíveis em caixa no FII, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito da emissão do FII.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

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

As análises contidas neste Estudo de Viabilidade irão contemplar a análise das distribuições de rendimento esperadas para os cotistas.

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

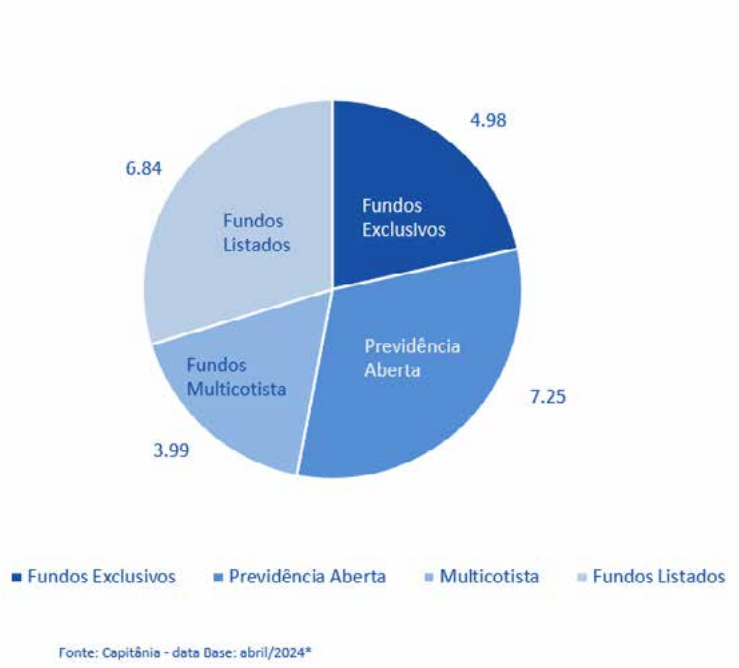
QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O presente Estudo de Viabilidade reflete a visão da Capitânia à época do estudo (data-base a ser considerada 03 de Julho de 2024). Tais informações não devem ser interpretadas como rentabilidade garantida ou rentabilidade-alvo.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda através da aplicação dos recursos nos ativos alvo definidos no regulamento do Fundo ("Ativos Alvo").

2. Sobre a Gestora

A Capitânia Capital S/A é a gestora do segmento de crédito, imobiliário e infraestrutura do Conglomerado Capitânia Investimentos, empresa focada em serviços de gestão de investimentos e de assessoria financeira, fundada em junho de 2003. No final de setembro de 2023, o conglomerado tinha o Patrimônio Líquido de R$ 25.1 bilhões sob gestão (Capitânia e Ranking Anbima de Gestão).



Fonte: Gestora

Os ativos estão investidos em Debêntures, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Caixa, Fundo de investimentos Imobiliários (FII), Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e em imóveis através de Fundo de Investimentos Imobiliários (FII), conforme descrito abaixo:

QUEBRA DO ATIVO (R$ Bilhões)

No segmento imobiliário, o volume já supera R$ 10 bilhões. A Capitânia tem buscado o desenvolvimento da estratégia de fundos de tijolo na área de imobiliário, sendo que dentro dessa nova vertente de fundos, o segmento de shoppings já possuí destaque. Atualmente a casa já conta com mais de R$ 2.3 bilhões em fundos de tijolo no segmento de

shoppings centers. Esse patrimônio está distribuído em 3 fundos, sendo esses o General Shoppings e Outlets do Brasil FII, que possuí participação em 9 ativos (Outlet Premium São Paulo, Outlet Premium Rio de Janeiro, Outlet Premium Grande São Paulo, Outlet Premium Brasília, Outlet Premium Salvador, Shopping Bonsucesso, Parque Shopping Sulacap, Parque Shopping Barueri e Unimart Campinas), o Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário, que possuí participação em 3 ativos (Iguatemi Bosque Fortaleza, Catarina Fashion Outlet, Shopping Cidade Jardim).

Recentemente a gestora também agregou a estratégia de shoppings um novo Fundo de uma rede de Shoppings Centers, sendo essa rede a Almeida Junior. O Fundo conta com participação em todos os 6 ativos da companhia, e tem como estratégia acompanhar o crescimento e desenvolvimento dessa rede de Shoppings. Os shoppings que compõe o patrimônio do Fundo são todos no estado de Santa Catarina, onde a rede mantém a operações de todos os seus ativos (Shopping Neumarkt, Garten Shoppings, Norte Shopping, Continente Shopping, Nações Shopping e Balneário Shopping).

A gestora conta atualmente com 39 profissionais com com os membros do comitê de crédito e imobiliário trabalhando juntos há 16 anos em média.

Capitânia já desembolsou mais de R$ 32 bilhões em operações de crédito. Dentro do segmento de Shoppings Centers a Gestora já transacionou cerca de R$ 7 bilhões no setor (R$ 4.8 bilhões em dívida e R$ 2.3 bilhões em FIIs do setor).

A Capitânia possui como portfólio os principais fundos abaixo:

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTAENEMDEVESERCONSIDERADA,A QUALQUERMOMENTOOU SOBQUALQUERHIPÓTESE,COMOPROMESSA,GARANTIA OU SUGESTÃODE RENTABILIDADE FUTURA*

3. Sobre o Capitânia Shoppings

O Capitânia Shoppings é o veículo de gestão ativa da Capitânia Investimentos para deter participações em Shoppings Centers. Diferentemente dos veículos da Almeida Junior e da General Shoppings e Outlets do Brasil, o Fundo não possuí restrição a administração dos shoppings por somente uma administradora, dessa forma, a gestora possuí maior liberdade na gestão do portfólio. O Fundo já realizou 3 emissões anteriormente, sendo essas restritas a investidores profissionais. A expertise da Capitânia no segmento vem de possuir exposição a 24 shoppings nos fundos que detém participação nessa classe de ativos:

A estratégia da Capitânia Shoppings está centrada na posse de ativos dominantes, geridos pelos principais administradores do país. O Fundo também não necessariamente precisa ter participações diretas nos imóveis, também podendo possuir participações indiretas, atráves de cotas de outros Fundos Imobiliários de Shoppings Centers. A gestão acredita que esses ativos dominantes têm a capacidade ideal de se adaptar às novas tendências do varejo, proporcionando ganhos reais ao longo do tempo. Em nossa visão esses ativos serão capazes de explorar diversas linhas de receita, para além das tradicionais de shoppings centers. Eles têm a flexibilidade de se beneficiar da comercialização mais eficiente de espaços de mall & mídia, bem como de outras fontes de receita que shoppings sem essa dominância geralmente não conseguem explorar.

As participações são detidas tanto de forma direta como indireta, como ativos diretos, com o compromisso de compra e venda já assinado e pagamentos já desembolsados o Capitânia Shoppings possui 6 ativos, sendo esses o Catarina Fashion Outlet, Iguatemi Bosque Fortaleza, Shopping Metro Tatuapé, Shopping Boulevard Tatuapé, Ifashion Outlet Novo Hamburgo, Shopping Praia de Belas.

Em termos dos ativos indiretos, o Capitânia Shoppings possui exposição a 3 ativos, sendo esses:

- Shopping Cidade Jardim – via JCCJ11 e FII FOF JHSF Institucional, gerando uma participação no empreendimento de aproximadamente 8.57%.
- Shopping Rio Design Leblon – JGP Rio Design Leblon, gerando uma participação no empreendimento de aproximadamente 19.51%%.
- Parque Shopping Dom Pedro – via HPDP11, gerando uma participação no empreendimento de aproximadamente 1.68%.

O Fundo Capitânia Shoppings fez o seu primeiro desembolso em fevereiro de 2023, de forma que já possuí um resultado histórico atrelada a sua carteira de ativos até o momento desse estudo:

O Fundo possuí um pipeline de aquisições relevantes ainda a desembolsar para os próximos meses, que fazem parte do *use of proceeds* da oferta. Caso todos os desembolsos sejam realizados, os indicadores operacionais dos ativos que vão compor a carteira consolidada do Capitânia Shoppings é superior aos pares:

Se comparamos a precificação dos Fundos, de forma pós custos, o Capitânia Shoppings negocia hoje (com base na cota do fechamento do dia 31 de maio de 2024), entregando um Dividend/Yield superior aos seus pares, no entanto, possuíndo o portfólio com as melhores métricas operacionais:

Em termos do desempenho histórico o Fundo teve seu ínicio em fevereiro de 2023, com o seu retorno patrimonial corrigido pelos proventos tendo superado o desempenho do IFIX no mesmo período:

O Pipeline de investimentos do Capitânia Shoppings Envolve 5 ativos, sendo esses 2 no estado de São Paulo, 2 no Rio Grande do Sul e 1 no Ceará:

- I Fashion Outlet Novo Hamburgo – Novo Hamburgo/RS
- Praia de Belas – Porto Alegre/RS
- Catarina Fashion Outlet – São Roque/SP
- Iguatemi Alphaville – Barueri/SP
- Iguatemi Bosque Fortaleza – Fortaleza/CE

Pipeline

Destinação dos recursos da 4ª emissão	Volume (R$
Iguatemi Alphaville (novo)	118.250.000,00
Parque Dom Pedro/FII HPDP (aumento de participação	30.000.000,00
Cidade Jardim/FII JCIN (aumento de participçao)	42.000.000,00
Parcelas ativos já adquiridos	110.249.779,79
Pipe novo em potencial	560.000.000,00
Total	860.499.799,79
Oferta Base) + Lote Adicional (R$)	625.000.000,00
Excesso de Pipeline (R$)	235.499.799,79

Iguatemi Alphaville (Barueri, SP) – Participação direta[1]

Preço de Aquisição: R$ 118.250.000
Participação Adquirida: 18%
ABL Total: 30.967 m²
ABL Própria: 5.672 m²
Ocupação: 90.35%
Data Base – Abril/2024
Vendas/m² LTM: 20.247,34
Data Base – Abril/2024
NOI/m² LTM: 1.565,15
Data Base – Abril/2024
Cap de Aquisição (desalavancado): 8.22%
Cap de Aquisição (alavancado): 8.99%
Forma de Pagamento: entrada + 3 parcelas semestrais

O Iguatemi Alphaville possui um mix de lojas diversificado. O empreendimento conta com restaurantes e redes de fast food do país. O projeto arquitetônico é caracterizado pela presença de skylights que favorecem a entrada de luz natural e proporcionam bem-estar aos clientes. As áreas de seating e food garden também fazem parte da singular arquitetura do empreendimento e oferecem conforto, requinte e aconchego.

Shopping Cidade Jardim (São Paulo/SP)[1]

Preço de Aquisição: 105.000.000,00
Participação Adquirida: 8.57%
ABL Total: 47.080 m²
ABL Própria: 4.035
Ocupação: 99%
Data Base – Abril/2024
Vendas/m² LTM: 41.325/m²
Data Base – Abril/2024
NOI/m² LTM: 3.140/m²
Data Base – Abril/2024

O Shopping Cidade Jardim é um centro de compras que oferece lazer, gastronomia eabrange uma seleção de lojas de grife

Parque Shopping Dom Pedro (Campinas/SP)[2]

Preço de Aquisição: R$ 40.499.642,00
Participação Adquirida:
ABL Total: 126,449 m²
ABL Própria: 12,847 m²
Ocupação: 98.0%
Data Base – Abril/2024
Vendas/m² LTM: R$ 16,193 / m²
Data Base – Abril/2024
NOI/m² LTM: R$ 1,500 / m²
Data Base – Abril/2024

O Parque Dom Pedro é um centro de compras, lazer, entretenimento, gastronomia e serviços da Região Metropolitana de Campinas. Conta com 6 entradas, o empreendimento conta com mais de 380 operações, entre lojas, lojas âncora, megalojas e restaurantes, além de 15 salas de cinema, centro de convenções e 8 mil vagas de estacionamento

"Os recursos recebidos no âmbito da Oferta serão aplicados pelo Fundo, no pagamento dos percentuais de aquisição dos imóveis, conforme descritos no item 3.1 do Prospecto Definitivo. No caso de distribuição parcial, a Gestora poderá definir a ordem de prioridade na destinação dos recursos",

– "CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE MATERIAL"; e

– CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS DE FORMA SATISFATÓRIA PARA O FUNDO E/OU CASO AUDITORIA JURÍDICA NÃO SEJA CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, A AQUISIÇÃO DOS RESPECTIVOS ATIVOS PODERÁ SER INVIABILIZADA

[1]O montante remanescente da Oferta, conforme descrito na seção 3.1 do Prospecto, será utilizado aquisição de cotas do fundo FII JHSF Institucional, por meio de negociação no mercado secundário";

– [1]No data-base de 03/07/2024 o Fundo já possui cotas do FII JHSF

[2]O montante remanescente da Oferta, conforme descrito na seção 3.1 do Prospecto, será utilizado para aquisição de cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER, inscrito no CNPJ sob o nº [illegible]";

– [2]No data-base de 03/07/2024 o Fundo já possui cotas do FII Parque Dom Pedro Shopping Center

As redações acima e a análise da gestora sobre os referidos pontos foram feitas com base nas informações públicas e disponibilizadas nos seguintes sites: https://iguatemi.com.br/alphaville/, https://parquedpedro.com.br e https://cidadejardimshopping.com.br

Fonte: Gestora

<u>Informações adicionais sobre ativos da carteira do Fundo e/ou objeto do pipeline:</u>

Catarina Fasion Outlet (São Paulo/SP)[1]

Preço de Aquisição: R$ 97,572,774
Participação Adquirida: 10.0%
ABL Total: 29,409 m²
ABL Própria: 2.941 m²
Ocupação: 100%
Data Base – Abril/2024
Vendas/m² LTM: R$ 38,758 / m²
Data Base – Abril/2024
NOI/m² LTM: R$ 2,854 / m²
Data Base – Abril/2024

O Catarina Fashion Outlet, inaugurado em 2014 pela JHSF Malls, está localizado no km 60 da Rodovia Castello Branco em São Roque, a 45 minutos de São Paulo. Com 51 mil m² de ABL e 300 marcas nacionais e internacionais, é um dos maiores outlets do Brasil. Projetado por Paulo Baruki e Maria João D'Orey, o outlet destaca-se por suas alamedas ao ar livre e paisagismo. Ele abriga lojas exclusivas como Gucci e Carolina Herrera, e restaurantes renomados. Após três expansões, oferece também cinemas e infraestrutura completa para lazer e compras, sendo o outlet mais premiado do Brasil.

Iguatemi Fortaleza (Fortaleza/CE)[1]

Preço de Aquisição: R$ 172,505,422
Participação Adquirida: 9.0%
ABL Total: 90,164 m²
ABL Própria: 8,114 m²
Ocupação: 95.4%
Data Base – Abril/2024
Vendas/m² LTM: R$ 23,093 / m²
Data Base – Abril/2024
NOI/m² LTM: R$ 1,666 / m²
Data Base – Abril/2024

Entregue em 1982 e com mais de 450 lojas e quiosques que reúnem um mix de compras, lazer, gastronomia e serviços de Fortaleza em mais de 90 mil metros quadrados, distribuídos por corredores amplos e projetados para o melhor aproveitamento da iluminação natura.

Fashion Outlet Novo Hamburgo (São Paulo SP)[1]

Preço de Aquisição: R$ 172,505,422
Participação Adquirida: 9.0%
ABL Total: 90,164 m²
ABL Própria: 8,114 m²
Ocupação: 95.4%
Data Base – Abril/2024
Vendas/m² LTM: R$ 23,093 / m²
Data Base – Abril/2024
NOI/m² LTM: R$ 1,666 / m²
Data Base – Abril/2024

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo está na rota turística entre Porto Alegre e a Serra Gaúcha, o I Fashion Outlet Novo Hamburgo é o primeiro outlet premium do Sul do país e primeiro empreendimento desse segmento da Iguatemi Empresa de Shopping Centers. Localizado às margens da BR-116, no km 236, em Novo Hamburgo, o outlet conta com lojas que comercializam mais de 150 marcas nacionais e internacionais, com descontos de até 70%.

O I Fashion Outlet NH recebe cerca de 300 mil visitantes ao mês, atraindo turistas e consumidores da Região Metropolitana de Porto Alegre, Vale dos Sinos e Serra.

[1]O montante remanescente da Oferta, conforme descrito na seção 3.1 do Prospecto, será utilizado para cumprimento de obrigações já assumidas referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo e/ou a aquisição de Ativos que, na análise da Gestora, possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias nos imóveis de propriedade do Fundo e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo

Ativos da carteira do Fundo (data base de 03/07/2024)

Os recursos recebidos no âmbito da Oferta serão aplicados pelo Fundo, no pagamento dos percentuais de aquisição dos imóveis, conforme descritos no item 3.1 do Prospecto Definitivo. No caso de distribuição parcial, a Gestora poderá definir a ordem de prioridade na destinação dos recursos

CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE MATERIAL"; e

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS DE FORMA SATISFATÓRIA PARA O FUNDO E/OU CASO AUDITORIA JURÍDICA NÃO SEJA CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, A AQUISIÇÃO DOS RESPECTIVOS ATIVOS PODERÁ SER INVIABILIZADA

As redações acima e a análise da gestora sobre os referidos pontos foram feitas com base nas informações públicas e disponibilizadas nos seguintes sites: https://catarinafashionoutlet.com.br/sobre, https://www.igtfortaleza.com.br/shopping/, https://cidadejardimshopping.com.br, https://iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

Fonte: Gestora

Shopping Cidade Jardim (São Paulo/SP)[1]

Preço de Aquisição: 105.000.000,00
Participação Adquirida: 8.57%
ABL Total: 47.080 m²
ABL Própria: 4.035
Ocupação: 99%
Data Base – Abril/2024
Vendas/m² LTM: 41.325/m²
Data Base – Abril/2024
NOI/m² LTM: 3.140/m²
Data Base – Abril/2024

O Shopping Cidade Jardim é um centro de compras que oferece lazer, gastronomia e abrange uma seleção de lojas de grife

Shopping Metrô Tatuapé (São Paulo/SP)[3]

Preço de Aquisição: R$ 172,505,422
Participação Adquirida: 9.0%
ABL Total: 90,164 m²
ABL Própria: 8,114 m²
Ocupação: 95.4%
Data Base – Abril/2024
Vendas/m² LTM: R$ 23,093 / m²
Data Base – Abril/2024
NOI/m² LTM: R$ 1,666 / m²
Data Base – Abril/2024

O Shopping Metrô Tatuapé é um centro commercial da zona leste da Cidade São Paulo. Localiza-se no bairro do Tatuapé, conectado à estação de metro e CPTM Tatuapé.

Foi inaugurado em outubro de 1997 e tem uma área construída de 121 mil m² dividida em quatro pisos e mais de duas mil vagas de estacionamento.

Foi um marco no desenvolvimento da zona leste e o primeiro shopping interligado a uma estação de metro.

[1]O montante remanescente da Oferta, conforme descrito na seção 3.1 do Prospecto, será utilizado aquisição de cotas do fundo FII JHSF Institucional, por meio de negociação no mercado secundário

[2]No data-base de 03/07/2024 o Fundo já possui cotas do FII JHSF

[3]Ativo da carteira do Fundo (data base de 03/07/2024)

As redações acima e a análise da gestora sobre os referidos pontos foram feitas com base nas informações públicas e disponibilizadas nos seguintes sites: https://cidadejardimshopping.com.br, https://www.complexotatuape.com.br

Fonte: Gestora

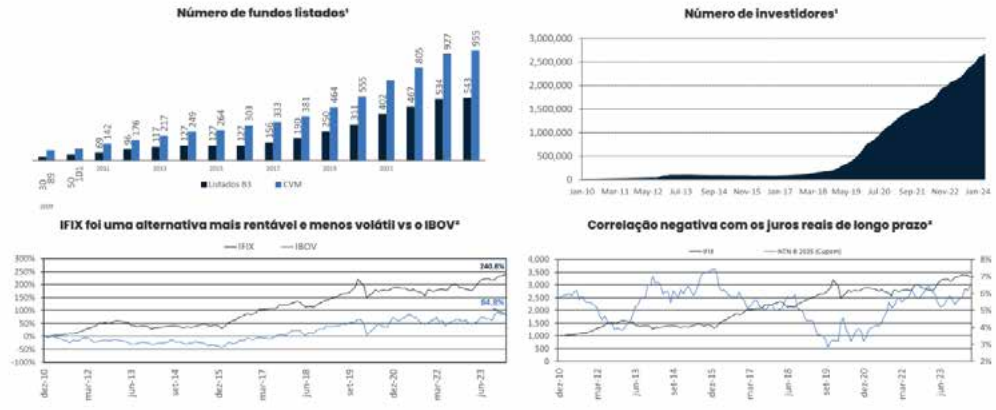
O cronograma de desembolsos programado do Fundo envolve tanto os ativos que já compõe a carteira e possuem parcelas a pagar, como também os ativos que estão sendo adquiridos utilizando de parte dos recursos dessa oferta:

Desembolsos CPSH (R$ MM)	Agosto 2024	Setembro 2024	Janeiro 2025	Fevereiro 2025	Março 2025	Julho 2025	Janeiro 2026	Total
Rua da Oliva	163.4	37.5	48.3	20.7	4.9	23.3	23.3	301.2
Catarina	14.5			15.0				29.5
Iguatemi Fortaleza			26.0					26.0
Cidade Jardim	42.0							42.0
Praia de Belas		37.5						37.5
Fashion Outlet - Tranche I	5.5			5.7				11.2
Fashion Outlet - Tranche 2	4.9				4.9			9.8
Parque Shopping Dom Pedro	30.0							30.0
Iguatemi Alphaville	46.5		23.3			23.3	23.3	116.3

4. Mercado de FIIs

O mercado de Fundo de Investimentos Imobiliários (FIIs) cresceram muito ao longo dos últimos anos e se consolidaram como uma nova classe de ativo para o mercado financeiro brasileiro:

Indústria de Fundos Imobiliários



O HISTÓRICO DOS FUNDOS DA INDÚSTRIA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

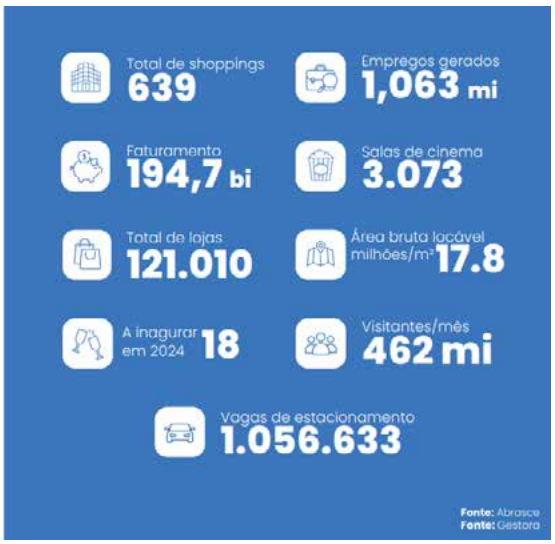
¹ - Fonte: Boletim Mensal de FIIs (B3)

² - Fonte: Quantum Axis

Fonte: Gestora

Segmento de Shoppings Centers

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA".
https://abrasce.com.br/numeros/setor/



O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA".
https://abrasce.com.br/numeros/setor/

Fonte: Gestora

Segmento de Shoppings Centers

Participação dos Fundos de Shopping dentro do segmento como um todo tem sido crescente nos últimos 15 anos. O crescimento não vem somente alinhado com uma migração dos ativos para os Fundos, como também é reflexo da performance dos shoppings centers vir sendo resiliente ao longo do tempo.

Retorno IFIX (2019 – 05/2024) : 43.8%
Retorno Fiis Shopping Gestão Ativa (2019 – 05/2024) : 56.4%
Retorno CDI (2019 – 05/2024) : 50.8%
Retorno Ibovespa (2019 – 05/2024) : 38.9

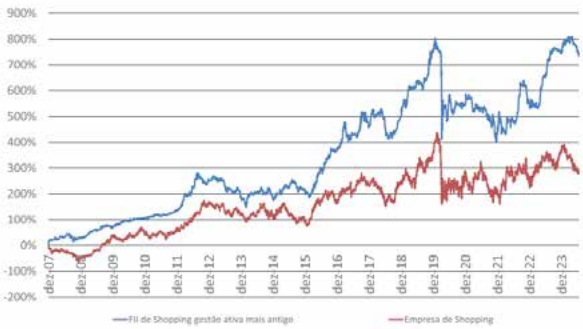
O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA".
https://abrasce.com.br/numeros/setor/

Fonte: Gestora

Segmento de Shoppings Centers

Na visão da Gestora, os Fundos de Shopping, quando observado em janelas maiores do que 15 anos, vem conseguindo entregar uma rentabilidade maior do que as companhias listadas, mesmo com um portfólio pior. Nossa proposta para o CPSH é trazer um portfolio de ativos próximos as listadas para a estrutura eficiente de um Fundo Imobiliário.

Empresa Listada de Shopping x Fundo de Shopping - Desde o Início



Fundo de Shopping/Empresa Listada/CPSH11			
Taxa de Ocupação	93.3%	95.3%	94.0%
Vendas/m² (R$)	14,215	25,452	24,254
NOI/m² (R$)	963	2,008	1,803

[1]Dados referentes ao fechamento de mar/24.
[2]Valor patrimonial da carteira de imóveis dos fundos com classificação de Shopping Centers. (Data Base - 31/05/2024)
[3]Fonte das Informações – RI companhia listada, Planilha de Fundamentos Fundo de Shopping e Planilha de Fundamentos CPSH

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA
[1]Fonte – Quantum Axis

Fonte: Gestora

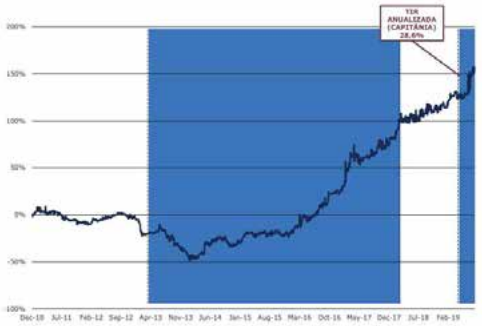
Segmento de Shoppings Centers

Apesar de ser uma adição recente ao mercado, Capitânia Shoppings se beneficia da experiência da Capitânia no setor. Ao longo dos anos, apresentamos cases de sucesso importantes, refletindo nossa postura ativista.

Overview do Floripa Shopping

Nome: Floripa Shopping
Tipo do Imóvel: Shopping
Gestor: BTG Pactual
Taxa de Administração: 9% a.m. sobre a receita
Inauguração: 2006
Data de Início do FII: 2009
Área Bruta Locável: 33.504 m²
Participação do FII: 35.37%
Número de Lojas: 160

FUNDO MONOATIVO



Fonte: Gestora

O fundo pagou renda mínima garantida até setembro de 2013, mas ficou longe do resultado projetado. O shopping ainda estava ajustando seu mix de lojas e seu potencial não era plenamente alcançado. O valor de mercado do fundo era de R$ 23.8MM, implicando um preço por m² de ABL de R$ 2.246,67, porém com altos custos, resultando em uma distribuição de apenas 7,5% do valor de mercado.

Medidas tomadas pela Capitânia incluíram, contratação de um M&A advisor para vender o shopping e aprovação de uma expansão do shopping para um contrato de BTS rentável. Em 2017, foi feita uma proposta de compra por R$ 72,5MM, rejeitada em favor de esperar a maturação da expansão. Em 2019, a posição foi vendida com uma TIR anualizada de aproximadamente 28,6%, optando por novas oportunidades que sugeriam melhor relação risco/retorno.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

5. Principais características do fundo e comparação com os pares:

Principais características do fundo:

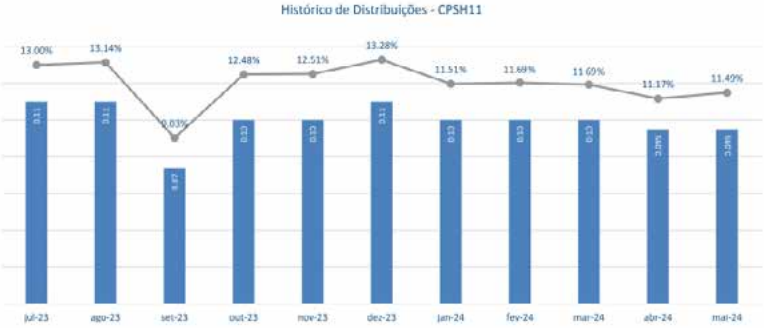
- **Patrimônio líquido atual - R$ 735 milhões - Data base 31/05/2024**
- Público-alvo: investidores em geral;
- Classificação Anbima: FII Renda Gestão Ativa - Shoppings;
- Gestor: Capitânia;
- Administrador: BTG;
- Taxa de Gestão: 0,80%;
- Taxa de adm, custódia e controladoria: 0,10%;
- Taxa de performance: 10% do que exceder IPCA+6%;
- Quantidade de ofertas: 3;
- Divulgação de dividendo: 12º dia útil;
- Pagamento do dividendo: 17º dia útil;
- Cota patrimonial[1]: R$ 11,62 - maio/2024.

Governança do fundo:

- Liderança/Portfolio Manager por Caio Conca;
- Dois co-gestores/analistas dedicados exclusivamente ao segmento de shoppings: Fábio Góes e Adriano Ribeiro;
- Os deals são aprovados, de forma unânime, pelo Comitê Imobiliário, composto por: Ricardo Quintero (Diretor Geral), César Lauro (Diretor de Risco), Arturo Profili (Diretor de Crédito), Carlos Simonetti (Diretor de Relação com Investidores) e Caio Conca (Diretor de Imobiliário);
- No mínimo, duas visitas por ano em cada um dos ativos;
- Reuniões mensais de resultados;
- Uma reunião anual de aprovação de budget;
- Uma reunião anual de aprovação de contas do exercício anterior.

Fonte: Gestora

Informações financeiras do fundo



O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

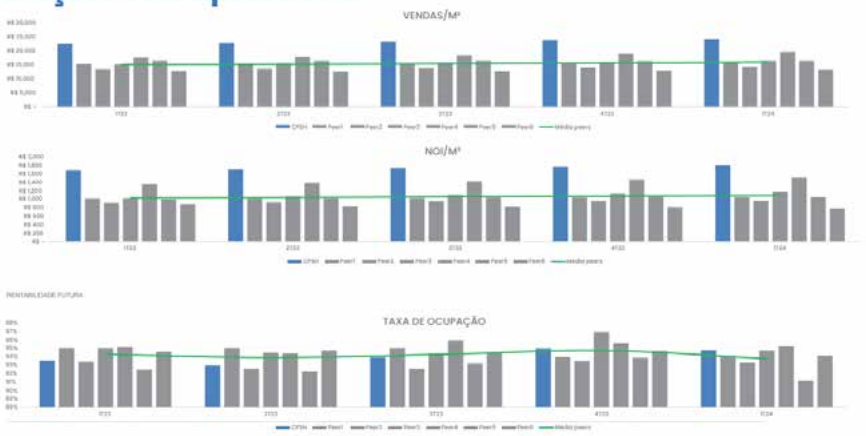
Fonte: Gestora

Tese de investimento:

- Shoppings ou outlets dominantes[1] em seu município ou região;
- Operados pelos principais administradores[2] do país;
- Participações diretas ou indiretas;
- Drivers de crescimento de receita: leasing spread, overage, ganho real no estacionamento, melhoria de mix (redução de lojas e entrada de mais operações, mix mais moderno), otimização de mall & mídia, expansões e/ou melhor aproveitamento de áreas;
- Drivers de valor para o cotista: renda estável e crescente, reavaliações patrimoniais.

Fonte: Gestora

Comparação Peers Operacional



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

Fonte: Gestora

6. Expectativa de retorno no fundo

Na data de confecção deste estudo estamos trabalhando na formalização dos compromissos envolvendo a aquisição de 5 ativos.

O portfolio do Fundo conta atualmente com 6 ativos diretos (Catarina Fashion Outlet, Iguatemi Bosque Fortaleza, Shopping Praia de Belas, I Fashion Outlet Novo Hamburgo, Shopping Metro Tatuapé, Shopping Boulevard Tatuapé) e

um três indiretos (Shopping Cidade Jardim, Rio Design Leblon e Parque Shopping Dom Pedro), além de alocações táticas em FII e CRIs.

O estudo em questão considera a aquisição full do pipeline, além do pagamento das parcelas dos ativos já adquiridos (seller financing).

Dos 5 ativos que estão sendo adquiridos, 4 já tiveram parcelas pagas pelo Fundo, com a captação sendo destinada ao pagamento de parcelas remanescentes. Dentre os ativos, o único que será novo na carteira do Fundo é o Iguatemi Alphaville, com o Compromisso de Compra e Venda já assinado e com o desembolso da primeira parcela estando programada para o mês de agosto de 2024.

A perspectiva é que os desembolsos ocorram entre agosto de 2024 e janeiro de 2026 e os fatos relevantes sejam divulgados quando assinarmos o CCV ou Escritura.

Por fim, o estudo foi realizado considerando a captação da oferta base, R$ 500.000.004,00 milhões (quinhentos milhões e quatro reais).

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O *PIPELINE* ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas no quadro do *pipeline* acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal pipeline que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

O presente estudo estimou os rendimentos futuros, custos e prováveis distribuição de rendimento para os próximos 10 anos (240 meses). Como premissa foi assumido que as amortizações recebidas foram reinvestidas em ativos com as mesmas características de indexador e taxa.

Usamos como premissas econômicas para a projeção do CDI e do IPCA a curva de Juros prefixada brasileira obtida do site da B3 (Bolsa, Brasil & Balcão) do dia 31 de 05 de 2024 (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/).

Em relação as receitas, foram considerados os seguintes itens: dividendo dos shoppings, receita com aplicações financeiras e ganho de capital em CRI e em FII.

Em relação aos custos, foram considerados os seguintes itens: custos operacionais dos shoppings (vacância financeira, taxa de administração) taxa de administração e custódia (do Fundo), despesas de auditoria, taxa B3, taxa ANBIMA, taxa CVM e custo de auditoria.

Como resultado do estudo foi possível se estabelecer a seguinte projeção:

Estudo de Viabilidade – Pós Aquisições

Fonte: Gestora

FII-DRE	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas	**136,790,518**	**132,862,661**	**144,850,309**	**151,317,038**	**159,357,900**	**167,301,828**	**175,708,378**	**184,604,746**	**194,019,739**	**203,983,869**
Resultado operacional shoppings	57,434,151	61,396,396	65,575,180	70,078,940	74,938,314	79,434,613	84,200,690	89,252,731	94,607,895	100,284,369
Resultado extraordinário shoppings	-	-	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000	15,000,000
Resultado operacional Fundos	31,196,367	33,400,824	35,770,816	37,917,065	45,782,289	48,529,226	51,440,980	54,527,438	57,799,085	61,267,030
Resultado extraordinário Fundos	28,000,000	27,425,441	21,304,313	22,201,033	17,517,297	18,217,988	18,946,708	19,704,576	20,492,759	21,312,470
Receitas financeiras	20,160,000	10,640,000	7,200,000	6,120,000	6,120,000	6,120,000	6,120,000	6,120,000	6,120,000	6,120,000
Despesas	**-10,800,000**	**-11,232,000**	**-12,150,000**	**-12,636,000**	**-13,141,440**	**-13,667,098**	**-14,213,782**	**-14,782,333**	**-15,373,626**	**-15,988,571**
Despesas operacionais	-10,800,000	-11,232,000	-12,150,000	-12,636,000	-13,141,440	-13,667,098	-14,213,782	-14,782,333	-15,373,626	-15,988,571
Despesas financeiras										
Resultado	**125,990,518**	**121,630,661**	**132,700,309**	**138,681,038**	**146,216,460**	**153,634,730**	**161,494,596**	**169,822,413**	**178,646,113**	**187,995,297**
Quantidade de cotas	**109,330,740**	**109,330,740**	**109,330,740**	**109,330,740**	**109,330,740**	**109,330,740**	**109,330,740**	**109,330,740**	**109,330,740**	**109,330,740**
Resultado/cota	**1.15**	**1.11**	**1.21**	**1.27**	**1.34**	**1.41**	**1.48**	**1.55**	**1.63**	**1.72**
Resultado acumulado	**2,200,000**	**2,200,000**	**2,200,000**	**2,200,000**	**2,200,000**	**2,200,000**	**2,200,000**	**2,200,000**	**2,200,000**	**2,200,000**
Resultado acumulado/cota	**0.020**	**0.020**	**0.020**	**0.020**	**0.020**	**0.020**	**0.020**	**0.020**	**0.020**	**0.020**
DY a.a. (preço 4ª emissão)	**10.51%**	**10.15%**	**11.07%**	**11.57%**	**12.20%**	**12.82%**	**13.48%**	**14.17%**	**14.91%**	**15.69%**

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

Fonte: Gestora

03 de julho de 2024

Nome: Caio de Souza Conca

CPF: 348.262.338-41

Assinatura:

Nome: Rafael Piccinini da Silva

CPF: 048.318.479-92

Assinatura:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS

20 anos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	**CNPJ do Fundo:**	47.896.665/0001-99
Data de Funcionamento:	23/02/2023	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0E9LCTF003	**Quantidade de cotas emitidas:**	63.876.200,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Shoppings **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	**CNPJ do Administrador:**	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	**Telefones:**	(11)3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	04/2024		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: CAPITANIA CAPITAL S/A	41.793.345/0001-27	AV BRIG FARIA LIMA, 1485, EDIF TORRE NORTE AND 3 CONJ 31 - JARDIM PAULISTANO, SAO PAULO - SP - 01452-002	(11) 31207870
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.	10.830.108/0001-65	PRAIA DO FLAMENGO 154 SALA 402	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	AV. ATAULFO DE PAIVA, 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ - 22440-032	(11) 3073-1135
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
GENAL MALLS FII	Lucro na Venda	33.301.914,46	Capital
LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FII	Lucro na Venda	16.561.526,02	Capital
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO HBC RENDA URBANA	Lucro na Venda	22.038.234,75	Capital
GAZIT MALLS FII	Lucro na Venda	2.539.545,26	Capital
APEX MALLS FII	Lucro na Venda	239.389,37	Capital
CAPITÂNIA OFFICE FII	Lucro na Venda	34.996.000,00	Capital
JGP DESENVOLVIMENTO I FII	Lucro na Venda	40.000.000,00	Capital
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Renda	27.464.642,89	Capital

I Fashion Outlet Novo Hamburgo	Renda	24.470.818,91	Capital

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O Fundo encontra-se em fase de captação.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

O Fundo encontra-se em fase de captação.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O Fundo encontra-se em fase de captação.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

O Fundo encontra-se em fase de captação.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
Catarina Fashion Outlet	126.362.409,32	SIM	0,00%
Iguatemi Bosque Shopping - Fortaleza	173.697.761,89	SIM	0,00%
Shopping Metro Tatuape	50.000.000,00	SIM	0,00%
Shopping Metro Boulevard Tatuape	32.500.000,00	SIM	0,00%
Shopping Praia das Belas	75.418.455,20	SIM	0,00%
I Fashion Outlet Novo Hamburgo	42.666.497,63	SIM	0,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

O valor justo reflete as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo suportado por: i) laudo de avaliação, realizado por empresa especializada, que é elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam nas condições de mercado; ou ii) valor das transações de aquisição ocorridas próximas a data base;

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

O Fundo encontra-se em fase de captação.

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP
Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:
http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP
Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:
http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.**

i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser

anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpacual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício n° 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("Fundos Net"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat"ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A Administradora e a Gestora farão jus a uma remuneração variável conforme percentual definido em tabela constante no Regulamento do Fundo, a incidir sobre (a) o patrimônio líquido total do Fundo, ou caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX; ou (b) sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE ("IPCA") ("Taxa de Administração e de Gestão"):

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.985.765,95	0,27%	1,00%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Gustavo Cotta Piersanti	**Idade:**	40 anos
Profissão:	Administrador	**CPF:**	016.697.087-56
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	**Formação acadêmica:**	Graduado em administração pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 2005.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	31/01/2023

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2007 até o momento.	Ingressou como analista em Fund Services no Banco UBS Pactual e se tornou sócio do Banco BTG Pactual em 2016, passando a ser head da área em 2023.	Atualmente, ocupa o cargo de MD Partner (Manager Director Partner), Head de Fund Services

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	1.514,00	40.860.212,00	63,97%	18,87%	45,10%
Acima de 5% até 10%	5,00	23.015.988,00	36,03%	0,00%	36,03%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

14.1

Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
COTAS DE FII - HSI RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	31/12/2023	4.199.932,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	31/12/2023	32.794.501,95	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - FOF JHSF CAPITAL INSTITUCIONAL - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	31/12/2023	133.923.468,69	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	31/12/2023	445.181.554,21	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	02/01/2024	29.959,38	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	02/01/2024	1.647.915,08	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - HSI RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	03/01/2024	4.199.932,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	03/01/2024	10.233.904,80	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	03/01/2024	12.092.261,30	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	03/01/2024	11.444.935,89	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	03/01/2024	29.972,43	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	03/01/2024	1.648.632,63	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	04/01/2024	19.499.946,90	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE	aquisição	04/01/2024	4.932.642,67	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	05/01/2024	30.975,55	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	05/01/2024	46.645.827,53	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/01/2024	1.976.598,54	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/01/2024	551.073,16	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/01/2024	30.988,80	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/01/2024	46.665.775,63	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/01/2024	5.884.872,72	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/01/2024	4.936.831,96	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	09/01/2024	106.870,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	11/01/2024	483.361,10	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	12/01/2024	11.131,43	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	15/01/2024	108.000,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	15/01/2024	436.543,75	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	16/01/2024	208.453,65	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	17/01/2024	108.063,58	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	18/01/2024	9.720,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	18/01/2024	4.676,70	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	19/01/2024	488.761,49	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	22/01/2024	353.620,26	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	24/01/2024	24.288,83	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	340.002,98	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	32.258,62	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	234.121,18	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	809.738,08	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	56.753,41	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	437.876,70	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	100.699,46	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	4.684,88	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	489.403,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	245.301,15	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	168.666,12	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	485.257,25	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	11.170,25	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	353.929,88	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/01/2024	24.288,83	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	25/01/2024	124.760,13	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	26/01/2024	3.291.889,07	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/01/2024	533.107,44	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	30/01/2024	23.704,28	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	30/01/2024	11.435.693,70	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	31/01/2024	43.007,18	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	31/01/2024	1.237.735,22	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	02/02/2024	16.872,54	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	02/02/2024	3.997.873,73	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	05/02/2024	3.623.280,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	05/02/2024	24.409,68	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	05/02/2024	100,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	05/02/2024	47,20	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	05/02/2024	100,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	06/02/2024	3.623.280,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	06/02/2024	271.552,14	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	07/02/2024	12.596,07	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/02/2024	3.711.529,63	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/02/2024	24.382,49	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/02/2024	271.663,37	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/02/2024	12.596,07	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/02/2024	11.073.049,66	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE	alienação	08/02/2024	1.240.804,79	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/02/2024	43.113,84	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/02/2024	16.900,31	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	08/02/2024	291.390,80	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	09/02/2024	257.042,25	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	14/02/2024	42.296,28	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	15/02/2024	14.387,55	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	16/02/2024	213.126,89	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	19/02/2024	304.193,40	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	20/02/2024	992,85	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	21/02/2024	21.065,32	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	22/02/2024	14.000.064,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	22/02/2024	427.487,24	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	23/02/2024	1.240.130,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	23/02/2024	223.416.111,96	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	26/02/2024	6.706.008,40	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/02/2024	7.939,12	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/02/2024	21.220.660,28	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/02/2024	3.050,28	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/02/2024	4.888,84	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO APEX MALLS FII	aquisição	27/02/2024	24.288,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	27/02/2024	7.088.021,20	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	27/02/2024	14.371.168,74	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	27/02/2024	25.299.019,09	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO APEX MALLS FII	aquisição	28/02/2024	92,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	28/02/2024	4.164.576,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - CAPITANIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	28/02/2024	34.996.000,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/02/2024	6.712.585,04	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/02/2024	321,09	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	29/02/2024	194.433,61	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	29/02/2024	63.082.528,94	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	29/02/2024	194.433,61	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - CAPITANIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	01/03/2024	15.080.000,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/03/2024	61.247.788,46	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	04/03/2024	65.353,50	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	04/03/2024	49.500,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - CAPITANIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	04/03/2024	1.104,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	04/03/2024	25.382.139,35	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	05/03/2024	288.200,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	05/03/2024	33.061.331,46	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	05/03/2024	38.532,99	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE	aquisição	06/03/2024	42.515.792,80	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	06/03/2024	40.000.000,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - CAPITANIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	07/03/2024	7.499.960,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JGP DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	aquisição	07/03/2024	40.000.000,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	07/03/2024	5.192.205,69	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/03/2024	32.301.184,38	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/03/2024	2.516.871,89	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/03/2024	5.192.205,69	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	08/03/2024	189.699,58	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	08/03/2024	5.836.874,48	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	11/03/2024	115.863,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	11/03/2024	7.780.697,54	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	12/03/2024	80.801,46	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	12/03/2024	1.261.898,48	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	13/03/2024	73.706,40	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/03/2024	2.840.109,69	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	14/03/2024	117.685,36	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	14/03/2024	4.167.913,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	14/03/2024	976.323,76	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - HSI RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	15/03/2024	899.977,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	15/03/2024	227.986,25	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	15/03/2024	374,79	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	15/03/2024	3.970.208,71	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	18/03/2024	158.540,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	18/03/2024	118,25	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	18/03/2024	1.527.063,46	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	18/03/2024	977.140,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	18/03/2024	3.971.823,58	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	18/03/2024	1.264.017,90	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	18/03/2024	2.843.679,30	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	19/03/2024	223.750,76	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	19/03/2024	4.590.734,13	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	19/03/2024	222.172,15	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	19/03/2024	6.050.463,26	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	20/03/2024	448.810,80	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	20/03/2024	3.008.348,80	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	21/03/2024	1.339.938,53	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	22/03/2024	359.529,73	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - HSI RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	25/03/2024	3.651,94	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/03/2024	239.103,66	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/03/2024	3.012.053,70	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	25/03/2024	981.346,60	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	26/03/2024	73.465,39	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	27/03/2024	5.393.673,54	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/03/2024	133.278,23	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/03/2024	793.170,69	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/03/2024	190.797,81	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/03/2024	1.027.497,35	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/03/2024	73.523,70	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/03/2024	6.509.003,16	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/03/2024	38.805,51	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/03/2024	5.395.813,24	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - HSI RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	01/04/2024	3.202,68	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	01/04/2024	8.231,25	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - CAPITANIA OFFICE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	01/04/2024	107,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2024	24.110,61	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2024	401.548,02	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2024	260.580,22	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2024	42.860,29	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2024	306.861,44	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2024	21.301,58	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2024	298.783,02	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2024	23.759,84	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2024	14.573,33	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	01/04/2024	215.788,76	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	03/04/2024	106.448,80	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	05/04/2024	373.484,06	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	05/04/2024	106.532,63	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	08/04/2024	713.854,93	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	10/04/2024	7.976,30	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	11/04/2024	7.979,45	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	11/04/2024	674.237,86	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	12/04/2024	761.721,35	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	15/04/2024	699,50	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	15/04/2024	308.576,90	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	15/04/2024	8.218,84	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	17/04/2024	184.837,77	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO APEX MALLS FII	aquisição	18/04/2024	215.009,37	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	18/04/2024	696.124,01	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	19/04/2024	869.723,03	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	22/04/2024	6.332.358,77	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - HSI RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	23/04/2024	908.821,36	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	23/04/2024	509.445,70	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	23/04/2024	14.207.607,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE	alienação	23/04/2024	51.539,25	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	23/04/2024	6.334.892,29	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	24/04/2024	428.513,37	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	24/04/2024	1.026.098,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/04/2024	1.194,45	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - JHSF CAPITAL CIDADE JARDIM - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	alienação	25/04/2024	15.012.000,00	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	25/04/2024	6.381,81	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - HSI RENDA IMOBILIARIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	26/04/2024	14.918.224,23	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FII - GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	aquisição	26/04/2024	80.857,41	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/04/2024	224.080,01	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	26/04/2024	6.384,34	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	29/04/2024	15.004.042,38	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	30/04/2024	553.725,59	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	30/04/2024	14.430.515,78	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	30/04/2024	553.725,59	06/06/2023	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.

Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

LAUDOS DE AVALIAÇÃO

CAPITÂNIA INVESTIMENTOS
20 anos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I FASHION OUTLET NOVO HAMBURGO

(Valor Justo)

RE092311.166.45236521487-04

ipê avaliações

MINUTA

Aos Srs. Diretores do

18 de dezembro de 2023

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

Praia do Botafogo, 501, Botafogo

Rio de Janeiro - RJ

Prezados Senhores,

A Ipê Avaliações Consultoria Empresarial Ltda. ("**Ipê Avaliações**") apresenta a seguir o laudo de avaliação ("**Laudo**") do Valor Justo de **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** ("**I Fashion Outlet Novo Hamburgo**"), na data-base de **31 de outubro de 2023**("**Data-base**").

A finalidade do presente trabalho é determinar o Valor Justo do **I Fashion Outlet Novo Hamburgo**, em concordância com as normas estabelecidas no Pronunciamento *CPC 46 – Mensuração do Valor Justo* e na ABNT NBR 14.563 para fins de marcação de quotas em FII.

Neste sentido, o presente **Laudo** realizou a de determinação do Valor Justo de **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** com base nos seguintes preceitos:

- Foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado (*free cash flow)* para um período de **6 anos** e, após, foi calculado o valor terminal do ativo com base em um *cap rate* de 8,1%;
- As projeções de fluxo de caixa seguiram um modelo nominal, ou seja, considerando os efeitos da inflação;
- Foi utilizada uma taxa de desconto *Weighted Average Cost of Capital* ("***WACC***") nominal de 11,6%;

MINUTA

Índice

1. Sumário Executivo

Qualificações	3
Visão geral do trabalho	4
Metodologia e resultados	5

2. Informações do Avaliador

A Ipê Avaliações	7
Nossos Clientes	8
Profissionais responsáveis	9

3. Informações sobre I Fashion Outlet Novo Hamburgo

Visão geral da empresa	10
Análise Macroeconômica	13
Visão Geral do Setor	17
Diagnóstico de Mercado	19

4. Avaliação Econômica

Premissas de projeção	20
Taxa de desconto	23
Valor Terminal	24
Valor Econômico	25
Conclusão	26

5. Anexos

Anexo 1: Declarações do Avaliador	27
Anexo 2: Cálculos Avaliatórios	30
Anexo 3: Vistoria e Relatório Fotográfico	33

MINUTA

Sumário Executivo

Qualificação da Solicitante

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário com sede na Praia do Botafogo, 501, Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.896.665/0001-99, doravante denominada "**Capitânia Shoppings FII".**

Qualificação do Objeto

Imóvel do tipo shopping center localizado na BR 116, km 236, bairro Operário, na Cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul, doravante denominada "**I Fashion Outlet Novo Hamburgo".**

Objetivo

Determinação do Valor Econômico do **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** pela abordagem da renda através do método do Fluxo de Caixa Descontado para fins de marcação de quotas em fundo imobiliário.

MINUTA

Visão Geral do Trabalho

Escopo do Trabalho

- O presente trabalho possui como objetivo a determinação do valor econômico do **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** através de uma avaliação independente e livre de conflitos de interesses que represente de forma consistente com o critério de **Valor Justo** conforme estabelecido no *CPC 46 – Mensuração do Valor Justo* e ABNT NBR 14.653.
- Para tanto, foi adotada a metodologia de fluxo de caixa descontado que inclui o estabelecimento de premissas econômicas para as projeções de resultado, investimentos, entre outros.
- A adoção das premissas de projeção buscou maximizar o uso de informações verificáveis, observáveis e objetivas e reduzir a utilização de informações que não sejam observáveis ou que possuam elevado grau de subjetividade.
- Para tanto, as premissas de projeção foram amplamente fundamentadas nos controles gerenciais e financeiros históricos do shopping e em análise econômica da região onde se localiza.
- Desta forma, o escopo de trabalho abrangeu uma extensa análise financeira do shopping.

MINUTA

Metodologia e Resultados

Metodologia	Descrição	Considerações
Fluxo de Caixa Descontado	• A metodologia do Fluxo de Caixa Descontado emprega a **Abordagem da Renda** para se chegar ao valor intrínseco do ativo. Ou seja, o fundamento do valor neste método é a expectativa de geração de benefícios econômicos futuros. • Esta metodologia consiste em realizar a projeção dos fluxos de caixa esperados disponíveis para a remuneração de todos os financiadores, incluindo capital de terceiros (*debt)* e próprio (*equity*) e descontá-los a valor presente através da taxa **WACC** *(Weighted Average Cost of Capital)* que busca capturar a taxa de remuneração exigida para ativos com riscos similares. • Esta projeção é realizada a partir da projeção de resultados (receitas e despesas) e necessidades de investimentos para a continuidade da operação. • O Valor Presente Líquido destes fluxos de caixa é chamado de **Valor Econômico.** .	• É a metodologia mais comumente empregada para determinação do valor intrínseco de shoppings, sendo seu uso disseminado e bem consolidado para diversas finalidades como marcação a mercado, operações de compra e venda de participação acionária, entrada de novos acionistas, entre outros. • Apoia-se, principalmente, em expectativas sobre o futuro. Portanto, depende de eventos que ainda não ocorreram sendo necessário estabelecer diversas premissas sobre a operação do shopping center com graus diversos de incertezas e subjetividade. Consequentemente a precisão do valor resultante dependerá fortemente da precisão com que as premissas definidas representem de forma acurada os acontecimentos futuros. • No estabelecimento das premissas de projeção, busca-se defini-las com base na ótica de um investidor independente, interessado e conhecedor das informações disponíveis à data-base da avaliação. Ou seja, adota-se as premissas que um participante de mercado independente tomaria como razoáveis em relação ao futuro.

MINUTA

Metodologia e Resultados

A partir da projeção de fluxo de caixa do **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** para o período de 6 anos, considerando perpetuidade após este período, descontado a valor presente utilizando uma taxa de desconto nominal de 11,6% ao ano.

O quadro abaixo apresenta o resumo do valor econômico apurado de **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** na data-base de 31 de outubro de 2023:

Composição do Valor Ecônomico			
Taxa de retorno esperado a.a.	**10,6%**	**11,6%**	**12,6%**
Taxa de crescimento perpetuidade a.a.	**3,50%**	**3,50%**	**3,50%**
Fluxo de Caixa Descontado	85.027	83.133	81.311
Valor Residual Descontado	215.127	180.912	154.533
Valor Econômico de I Fashion Outlet Novo Hamburgo (R$ mil)	**300.154**	**264.045**	**235.844**

MINUTA

A Ipê Avaliações

A Ipê é uma empresa que atua no mercado financeiro há mais 10 anos, prestando serviços de consultoria patrimonial para empresas no Brasil e exterior.

Comprometida com um rigoroso padrão de qualidade, a Ipê oferece uma assessoria formada por um time experiente em diversos setores da economia e capaz de identificar com clareza as necessidades de seus cliente.

Os serviços de consultoria econômico-financeira seguem as mudanças e necessidades do mercado, respeitando as normas previstas nas instruções do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e do International Financial Reporting Standards (IFRS).

Setores de Atuação

- AGRONEGÓCIO
- COMÉRCIO E SERVIÇOS
- CONSTRUÇÃO E INFRAESTRUTURA
- ENERGIA
- FUNDOS DE INVESTIMENTOS
- JURÍDICO
- ÓLEO E GÁS
- REAL ESTATE
- RECURSOS NATURAIS
- SERVIÇOS FINANCEIROS
- IMOBILIÁRIO
- INDÚSTRIA
- TECNOLOGIA E TELECOM
- TRANSPORTE E LOGÍSTICA

MINUTA

Nossos Clientes

MINUTA

Profissionais Responsáveis pela Avaliação

Aislan Tito Diretor

Economista, MBA em Finanças pelo IBMEC e especialização em Avaliação de Empresas pelo INSPER, com 8 anos de experiência em consultoria financeira e 12 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou em diversas operações de M&A, tanto na parte de avaliações como na capitação de recursos para diversos setores da economia como Real Estate, Agribusiness, indústria, Tecnologia, Saúde e Varejo.

Leandro Botelho Gerente de Projetos

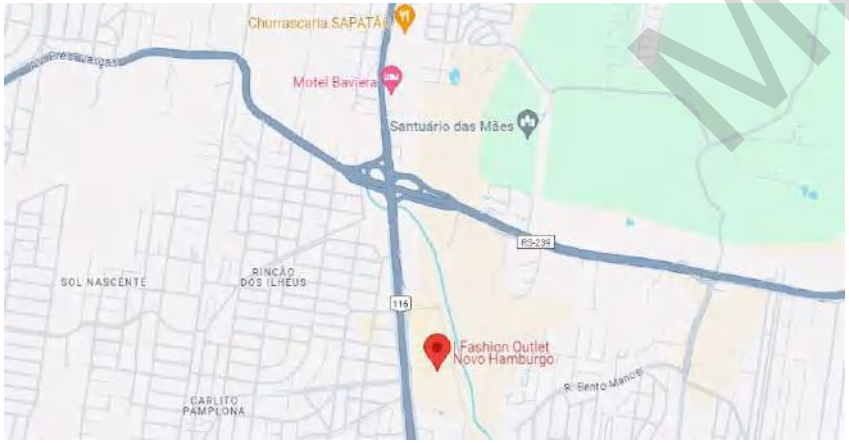
Economista pela FEA-USP com 8 anos de experiência em avaliação de empresas, avaliação de intangíveis, modelagem econômico-financeira e *corporate finance* para grandes empresas nacionais participando na elaboração de laudos de marcação de quotas para fundos de investimentos, Oferta Pública de Ações (OPA), recuperação judicial, avaliação de ativos intangíveis e laudos de avaliação para diversos fins exigidos pela Lei das SA nos segmentos de vestuário, infraestrutura, processamento de alimentos, saúde etc. Gestor de recursos certificado pela ANBIMA.

Bruno Tavares Souza Analista Imobiliário

Engenheiro, com 5 anos de experiência em avaliações imobiliárias, atua hoje como analista imobiliário na área de consultoria da IPÊ AVALIAÇÕES.

MINUTA

Visão Geral do Imóvel



Características do Imóvel

- **Localização:** BR 116, km 236, bairro Operário, Novo Hamburgo - RS
- **Área Total do Terreno:** 176.708,29 m²
- **Área Total Construída:** 34.663,09 m²
- **Área Bruta Locável (ABL):** 19.975,24 m²
- **Instalações:** shopping do tipo *Mall* contendo aproximadamente 100 lojas, como Nike Outlet, Schutz, Puma, Adidas, Hering Store, restaurantes, lanchonetes, opções de entretenimento como a Magic Toy.
- **Vagas de estacionamento:** 1.300 vagas.
- **Estado de Conservação:** bom
- **Idade Real:** 11 anos
- **Idade Aparente:** 12 anos
- **Zoneamento:** Corredor de Tráfego Rodoviário (CTR)

Datas

- Data de vistoria: 27/11/2023
- Data de referência: outubro/2023

MINUTA

Visão Geral do Imóvel

Caracterização da Propriedade

Com relação ao terreno previamente mencionado, este abriga as estruturas de uma propriedade que atualmente funciona como um shopping center do tipo *Mall*, denominado **I Fashion Outlet Novo Hamburgo**. As construções e melhorias associadas a este imóvel apresentam uma área total construída de 34.663,09 m². Além disso, a área bruta locável (ABL) abrange 19.975,24 m² .

O terreno conta com as seguintes características:

- Área: 176.708,29 m²;
- Frente Principal: BR 116, km 236;
- Formato: Irregular;
- Condições do Solo: Seco;
- Topografia: Plana.

MINUTA

Visão Geral do Imóvel

Zoneamento Municipal

O shopping se encontra no zoneamento CTR (Corredor de Tráfego Rodoviário), que é uma zona vinculada às rodovias com caraterística de ocupação e uso compatíveis com o fluxo de trânsito e transporte existente, bem como das condições de acessibilidade e com a hierarquia viária.

A legislação de uso e ocupação local determina o seguinte regime urbanístico:

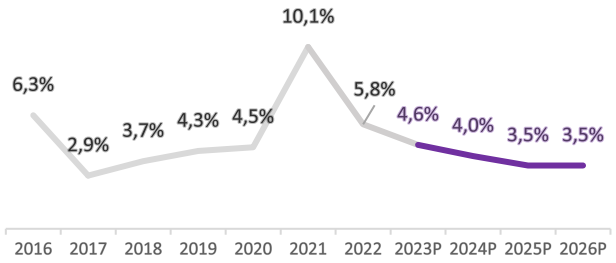
- **TO (máx):** 75%
- **IA (máx):** 1,0
- **Altura (máx):** n/a
- **Recuo de Ajardinamento (mín):** 0
- **Afastamentos (mín):** com afastamento obrigatório A=H/6 (lateral, fundos e frente)

MINUTA

Análise Macroeconômica

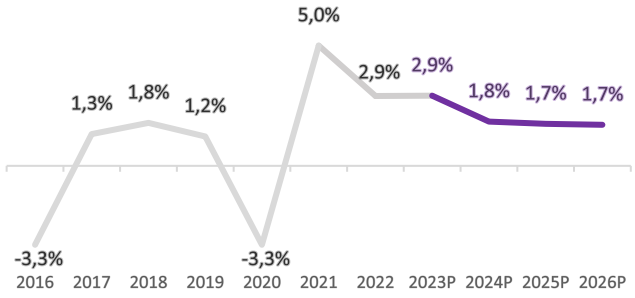
Inflação Histórica e Projetada

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA



PIB Histórico e Projetado

Crescimento Real do Produto Interno Bruto - PIB



Fonte: Bacen / Itaú BBA

Inflação

Segundo o Banco Central do Brasil, a meta para inflação é definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) e cabe ao Banco Central (BC) adotar as medidas necessárias para alcança-la. O Índice de preços utilizado é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), este Índice é calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A meta da inflação se refere à inflação acumulada no ano. Uma inflação baixa, estável e previsível resulta em benefícios para a sociedade, pois com menos incertezas na economia, o país tende a crescer mais. Ao lado apresentamos os dados históricos do IPCA com projeções para o final do ano de 2023 a 2026, projeções realizadas pelo Itaú BBA em dezembro de 2023. Em 2022 o índice de inflação, IPCA, fechou o ano em 5,8%, de acordo com expectativas do Itaú BBA, para o ano de 2023, o IPCA fechará o ano com 4,6%.

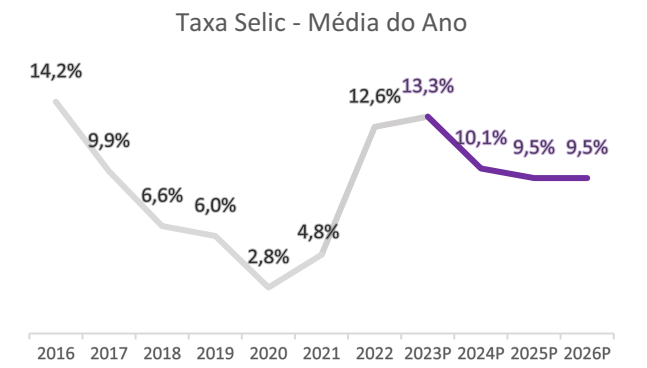
Produto Interno Bruto (PIB)

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Produto Interno Bruto é a soma de todos os bens e serviços finais produzidos por um país, estado ou cidade, geralmente em um ano. O PIB do Brasil em 2022, foi de R$ 9,9 trilhões. No último trimestre divulgado (2º trimestre de 2023), o valor foi de R$ 2,7 trilhões. No gráfico ao lado, apresentamos o Crescimento real do PIB, em 2022 o PIB registrou um crescimento de 2,9% em comparação com 2021, e de acordo com as projeções realizadas pelo Itaú BBA, em novembro de 2023, a expectativa de crescimento real do PIB para 2023 será de 2,9%.

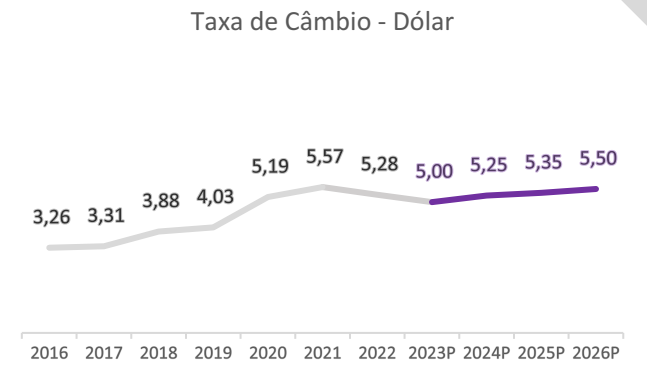
MINUTA

Análise Macroeconômica

Taxa Selic



Dólar



Fonte: Bacen

Taxa Selic

Segundo o Banco Central do Brasil, a Selic é a taxa básica de juros da economia, sendo o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central (BC) para controlar a inflação. Está taxa influencia em todas as taxas de juros do país, como as taxas de juros em empréstimos, nos financiamentos e também das aplicações financeiras. Quando o Banco Central altera a taxa Selic para cima, os juros cobrados nos financiamentos, empréstimos e cartões de crédito ficam mais altos e por consequência há um desestimulo no consumo e assim favorece a queda da inflação, em casos de queda da taxa Selic, os empréstimos ficariam mais baratos pois os juros cobrados estarão menores, com isso há estimulo do consumo. Em 2022 a Selic ficou em 12,6%, de acordo com as projeções do Itaú BBA, em 2023 a Taxa Selic ficará em 13,3%.

Dólar

De acordo com o Banco Central BC, o Conselho Monetário Nacional (CMN), é o responsável pela regulamentação do mercado de câmbio, cabendo ao Banco Central monitorar e garantir o funcionamento regular do mercado e o cumprimento da regulamentação. O Brasil adota o regime de câmbio flutuante, o que significa que o Banco Central não interfere diretamente no mercado para determinar a taxa de câmbio, mas para manter a funcionalidade do mercado de câmbio. Ao lado apresentamos os dados históricos da Taxa de Câmbio com projeções para o final do ano de 2023 a 2026, projeções realizadas pelo Itaú BBA em novembro de 2023. Em 2022 o Dólar fechou o ano cotado à R$ 5,28, de acordo com expectativas do Itaú BBA, para o ano de 2023, o Dólar fechará em R$ 5,00.

MINUTA

Visão Geral do Setor

Números do Mercado de Shopping Center

Total de Shoppings:
628

A Inaugurar em 2023:
15

Área Bruta Locável (milhões/m²):
17,5

Faturamento:
191,8 bilhões

Empregos Gerados:
1,04 milhão

Visitantes/mês:
443 milhões

Total de lojas:
115.817

Salas de Cinema:
3.051

Vagas para Carros:
1.037.369

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce)

MINUTA

Visão Geral do Setor

Definições e Convenções

A Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce) define shopping centers como empreendimento com uma Área Bruta Locável (ABL) geralmente superior a 5 mil metros quadrados, compostos por múltiplas unidades comerciais sob uma única administração centralizada, que operam com aluguéis fixos e percentuais. Normalmente, esses espaços incluem lojas âncoras e oferecem vagas de estacionamento em conformidade com as regulamentações locais.

A Abrasce, por meio do Plano de Mix que publica, estabelece as categorias de varejo presentes nos shopping centers, seguindo critérios definidos pela associação. Esta é uma atualização das classificações anteriores, que a Abrasce vem refinando desde 1986.

A classificação mais recente foi aprovada pelo Conselho Deliberativo da associação em dezembro de 2000. Sua adoção é recomendada para todos os shopping centers como uma ferramenta valiosa tanto para fins estatísticos quanto para o suporte à gestão desses empreendimentos.

Classificação Abrasce por Tipo de Empreendimento		
Tipo	**Porte**	**ABL**
Tradicional	Mega	Acima de 60.000 m²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m²
	Médios	De 20.000 a 29.999 m²
	Pequenos	Até 19.999 m²
Especializado *Podem ser do tipo Outlet, Life Style ou Temáticos*	Grandes	Acima de 20.000 m²
	Médios	De 10.000 a 19.999 m²
	Pequenos	Até 9.999 m²

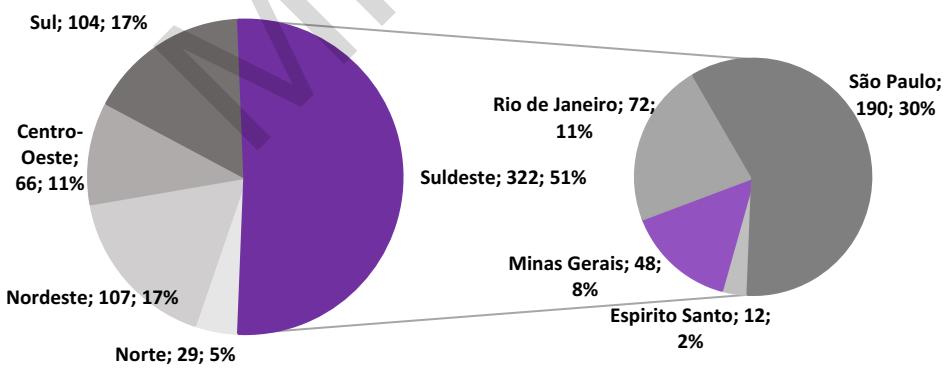
Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce)

MINUTA

Visão Geral do Setor

Região	Nº de Shoppings	% do Total	ABL
Norte	29	5%	900.521
Nordeste	107	17%	3.142.797
Centro-Oeste	66	11%	1.552.619
Sudeste	322	51%	9.426.786
Sul	104	17%	2.486.738
Total	**628**	**100%**	**17.509.461**

nº de Shoppings por Região



Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce)

MINUTA

Visão Geral do Setor

Histórico Recente de Cap Rate do Setor

Imóvel	Cidade	Estado	Cap Rate	Data
Shopping Jardim Sul	São Paulo	SP	8,25%	n/d
Boulevard Shopping Bauru	Bauru	SP	9,00%	n/d
Capim Dourado Shopping	Palmas	TO	9,25%	n/d
Campinas Shopping	Campinas	SP	9,50%	dez/22
Minas Shopping	Belo Horizonte	MG	6,80%	dez/22
Shopping da Bahia	Salvador	BA	7,80%	fev/23
Campinas Shopping	Campinas	SP	9,50%	dez/22
Madureira Shopping	Rio de Janeiro	RJ	8,70%	dez/21
Pantanal Shopping	Cuiabá	MT	8,10%	mar/22
Porto Velho Shopping	Rio de Janeiro	RJ	8,00%	n/d
Shopping Tacaruna	Recife	PE	7,60%	set/19
Shopping Tacaruna	Recife	PE	7,60%	set/18

MINUTA

Premissas de Projeção

Premissas de Projeção

O método do Fluxo de Caixa Descontado é reconhecido como o que mais apropriadamente traduz o valor econômico de um empreendimento, seja uma empresa ou um negócio integrante de uma estrutura maior, esteja ele em fase operacional ou de projeto. A metodologia também é considerada a que melhor determina o valor relativo entre empresas.

A presente avaliação refere-se à empresa em uma situação de *"stand alone",* considerando uma operação normal segundo os mesmos parâmetros observados na data-base, desconsiderando a existência de possíveis sinergias ou investimentos que possam se concretizar em decorrência de futuras transações.

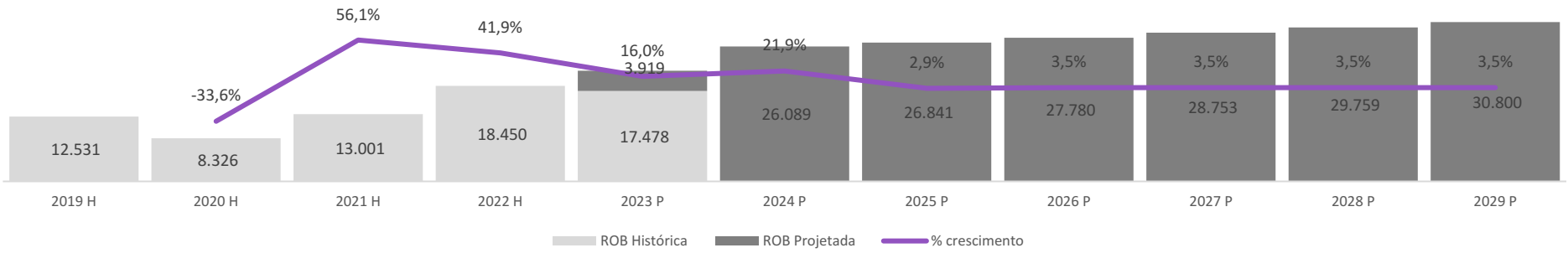
As premissas gerais adotadas como referência para a avaliação são apresentadas no *Sumário Executivo*. Abaixo, detalhamos as premissas utilizadas nas projeções do **I Fashion Outlet Novo Hamburgo.**

Receita Operacional

A receita operacional do **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** advém do aluguel de seu espaço para lojistas. Todas as premissas de projeção se basearam principalmente no histórico e orçamento do shopping center e abaixo as detalhamos as principais:

- **ABL ocupada (m²) constante:** adotou-se como constante a Área Bruta Locável (ABL) ocupada ao longo da projeção;
- **Aluguel atualizado pelo IGP-M**: os valores dos alugueis foram anualmente atualizados com base na projeção do IGP-M.
- **Sem crescimento real:** não foi considerado nenhum crescimento real (acima da inflação) foi considerado, uma vez que não foi identificado nenhum fator que justificasse um aumento nos preços de aluguel ou área do shopping.

Projeção de Receita Operacional Bruta (R$ mil)



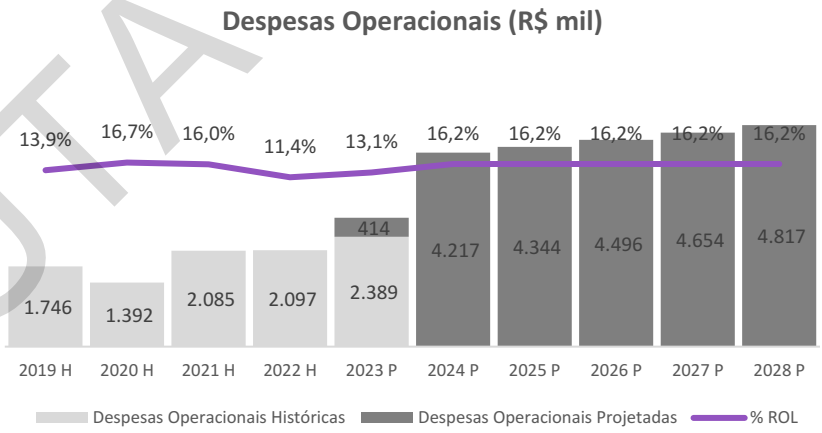
MINUTA

Premissas de Projeção

Despesas Operacionais

As despesas do **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** são compostas de **taxa de administração, condomínio vago, corretagem, despesas legais e jurícidas, salários e encargos, entre outros.** Abaixo detalhamos as premissas de projeção de cada uma:

- **Salários e encargos:** projetado como 0,6% da receita operacional
- **Impostos retidos de terceiros:** projetado como 0,3% da receita operacional
- **Serviços de consultoria e auditoria:** projetado como 0,1% da receita operacional
- **Despesas legais e jurídicas:** projetado como 0,6% da receita operacional
- **Corretagem:** projetado como 1,8% da receita operacional
- **Taxa de administração:** projetado como 5,0% da receita operacional
- **Condomínio área vaga:** projetado como 2,6% da receita operacional
- **Condomínio irrecuperável:** projetado como 0,5% da receita operacional
- **Reembolso entre empresas:** projetado como 0,1% da receita operacional
- **Outras despesas operacionais:** projetado como 0,3% da receita operacional



MINUTA

Fluxo I Fashion Outlet Novo Hamburgo (R$ mil)	2019	2020	2021	2022	2023 Jan - Out	2023 Nov - Dez	2024	2025	2026	2027	2028
(% crescimento)		*-33,6%*	*56,1%*	*41,9%*	*n/a*	*16,0%*	*21,9%*	*2,9%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*
Receita Operacional Bruta (ROB)	**12.531**	**8.326**	**13.001**	**18.450**	**17.478**	**3.919**	**26.089**	**26.841**	**27.780**	**28.753**	**29.759**
Receita Aluguel Mínimo Mensal	8.013	5.692	8.429	12.449	11.906	2.381	14.816	15.335	15.872	16.427	17.002
Overage	3.714	2.786	3.919	4.899	4.506	1.410	6.817	7.056	7.303	7.558	7.823
Locações Temporárias / Patrocinio	600	325	671	1.032	1.202	190	1.575	1.630	1.687	1.746	1.807
Receitas Diversas	307	514	594	237	151	-	156	-	-	-	-
Vacância	-	-	-	-	(261)	(52)	(325)	(337)	(348)	(361)	(373)
Descontos Operacionais	(102)	(991)	(613)	(167)	(28)	(10)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)
Estacionamentos						-	3.081	3.189	3.300	3.416	3.535
Despesas Operacionais (-)	**(1.746)**	**(1.392)**	**(2.085)**	**(2.097)**	**(2.389)**	**(414)**	**(4.217)**	**(4.344)**	**(4.496)**	**(4.654)**	**(4.817)**
Salários e encargos	(45)	(46)	(52)	(57)	(74)	(23)	(119)	(122)	(127)	(131)	(136)
Impostos retidos de terceiros	(48)	(31)	(44)	(62)	(69)	-	(68)	(70)	(72)	(75)	(77)
Serviços consultoria e auditoria	(6)	(3)	(4)	(3)	(2)	(9)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)
Despesas legais e jurídicas	(102)	(45)	(114)	(110)	(65)	(19)	(145)	(149)	(154)	(159)	(165)
Corretagem	(272)	(116)	(502)	(397)	(396)	(44)	(483)	(497)	(514)	(532)	(550)
Taxa de administração	(537)	(419)	(485)	(830)	(785)	(196)	(1.198)	(1.232)	(1.276)	(1.320)	(1.366)
Condomínio área vaga	(548)	(353)	(572)	(475)	(485)	(103)	(851)	(875)	(906)	(937)	(970)
Condomínio irrecuperável	(88)	(327)	(268)	(57)	(464)	(18)	(332)	(341)	(353)	(366)	(378)
Reembolso entre empresas	-	-	(10)	(60)	(38)	-	(19)	(19)	(20)	(21)	(21)
Outras despesas operacionais	(100)	(52)	(33)	(45)	(11)	(2)	(80)	(83)	(85)	(88)	(92)
Despesas Estacionamento	-	-	-	-	-	-	(898)	(929)	(961)	(995)	(1.030)
Lucro Operacional Líquido (NOI) (=)	**10.785**	**6.934**	**10.915**	**16.354**	**15.089**	**3.505**	**21.872**	**22.497**	**23.284**	**24.099**	**24.942**
Margem Líquida (LL/ROL)	*86,1%*	*83,3%*	*84,0%*	*88,6%*	*86,3%*	*89,4%*	*83,8%*	*83,8%*	*83,8%*	*83,8%*	*83,8%*

Fluxo de Caixa Livre da Empresa (R$ mil)	2019	2020	2021	2022	2023	2023 Nov - Dez	2024	2025	2026	2027	2028
Fluxo de Caixa Operacional Desalavancado (+ / -)						**3.505**	**21.872**	**22.497**	**23.284**	**24.099**	**24.942**
NOI (+ / -)						3.505	21.872	22.497	23.284	24.099	24.942
Fluxo de Caixa dos Investimentos (-)						**(323)**	**(4.580)**	**(1.074)**	**(1.111)**	**(1.150)**	**(1.190)**
Investimentos (-)						(323)	(3.042)	(1.074)	(1.111)	(1.150)	(1.190)
Investimentos Estacionamento (-)						-	(1.539)	-	-	-	-
Fluxo de Caixa Livre (=)						**3.182**	**17.291**	**21.423**	**22.173**	**22.949**	**23.752**

MINUTA

Taxa de Desconto

Taxa de Desconto			
Taxa livre de risco EUA	5,2%	$R_{f\text{-}us}$	US 20-Year Bond Treasury Rate
Risco-país	2,0%	CRP	JP Morgan Emerging Market Bond Index (EMBI+ BR)
Taxa de risco soberano Brasil	**7,3%**	$R_{f\text{-}BR}$	$= (1 + R_{f\text{-}US}) \times (1 + CRP) - 1$
Beta desalavancado	0,62	β_u	Damodaran Emerging Markets: Real Estate (Operations & Services)
Beta alavancado	1,15	β_L	$= \beta_u \times (1 + (1 - t) \times (d / e))$
Prêmio de risco de mercado	5,5%	ERP	Duff & Phelps 2023
Custo de Capital Próprio US$	**13,6%**	$k_{e\text{-}US}$	$= R_{f\text{-}BR} + \beta_L \times ERP + R_s$
Inflação de longo prazo EUA US$	2,5%	π_{US}	Projeção Macro Itaú BBA
Inflação de longo prazo Brasil R$	3,5%	π_{BR}	Projeção Macro Itaú BBA
Custo do Capital Próprio R$	**14,7%**	k_e	$= (1 + k_{e\text{-}US}) / (1 + \pi_{US}) \times (1 + \pi_{BR}) - 1$
Custo da dívida antes do imposto	10,4%	$k_{d\text{-}bt}$	Custo Médio da Dívida da Empresa
Alíquota efetiva de IR&CSLL	34,0%	t	Alíquota de IR&CSLL corporativa
Custo do Capital de Terceiros R$	**6,9%**	k_d	$= k_{d\text{-}bt} \times (1 - t)$
Equity	60,8%	e	Estrutura de Capital Média do Setor
Dívida	39,2%	d	Estrutura de Capital Média do Setor
Weighted Average Cost of Capital (WACC)	**11,6%**	k_{wacc}	$= e \times k_e + d \times k_d$

MINUTA

Valor Terminal

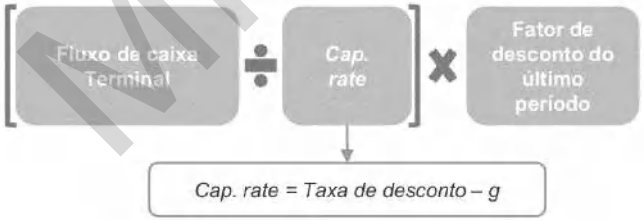
Valor Terminal

- Para o cálculo do valor terminal, foi considerado o fluxo de caixa terminal, acrescido do crescimento na perpetuidade (g) de 3,5%, equivalente a expectativa de inflação de longo prazo.

- O *cap rate* foi calculado com base na diferença entre a taxa de desconto (WACC) e o crescimento esperado na perpetuidade (g).

- O cálculo da perpetuidade é obtido através do *Gordon's Growth Model*, conforme demonstrado ao lado.

Valor Presente da Perpetuidade



MINUTA

Composição do Valor Econômico

Valor Econômico

Abaixo apresentamos o quadro resumo com o valor econômico do **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** na data-base de **31 de outubro de 2023**:

Composição do Valor Ecônomico			
Taxa de retorno esperado a.a.	**10,6%**	**11,6%**	**12,6%**
Taxa de crescimento perpetuidade a.a.	**3,50%**	**3,50%**	**3,50%**
Fluxo de Caixa Descontado	85.027	83.133	81.311
Valor Residual Descontado	215.127	180.912	154.533
Valor Econômico de I Fashion Outlet Novo Hamburgo (R$ mil)	**300.154**	**264.045**	**235.844**

MINUTA

Conclusão

Com base nas análises realizadas e nas documentações recebidas, concluímos que o Valor Justo do **I Fashion Outlet Novo Hamburgo** é de **R$ 264.045 mil (duzentos e sessenta e quatro milhões e quarenta e cinco mil reais).** O laudo de avaliação **RE092311.166.45236521487-04** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format - PDF*) pela Ipê Avaliações, composto por 26 folhas digitadas de um lado e 03 anexos. A Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda., empresa especializada em avaliação de ativos, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 18 de dezembro de 2023

Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda.

CNPJ 30.110.481/0001-59

MINUTA

Aislan Ariel Tito, Diretor
CORECON/SP 36.260

Leandro Botelho, Gerente de Projetos
CPF 389.335.968-01

ANEXO 1
DECLARAÇÕES DO AVALIADOR

ipê avaliações

MINUTA

Princípios e Ressalvas

O Relatório objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado obedecem criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- A **Ipê Avaliações** declara que nenhum de seus sócios e nenhum dos seus profissionais possui qualquer interesse financeiro no ativo avaliado, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da **Ipê Avaliações** não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- O Relatório foi elaborado pela **Ipê Avaliações** e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e International Valuation Standards Council (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) etc.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste trabalho.

MINUTA

Limitações de Responsabilidade

- Para elaboração deste Relatório, a **Ipê Avaliações** utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração do solicitante ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a **Ipê Avaliações** assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a **Ipê Avaliações** não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pelo solicitante e constantes neste relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da **Ipê Avaliações**.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros do ativo podem vir a ser diferentes das estimativas contidas neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos, ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- A **Ipê Avaliações** não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, serem extraídas conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.

MINUTA

ANEXO 2
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

ipê avaliações

MINUTA

5. Anexo 2: Cálculos Avaliatórios

Dados I Fashion Outlet Novo Hamburgo (R$ mil)	2019	2020	2021	2022	2023 Jan - Out	2023 Nov - Dez	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Receita Operacional Bruta (ROB)	12.531	8.326	13.001	18.450	17.478	3.919	26.089	26.841	27.780	28.753	29.759	30.800
(% crescimento)	*n/d*	*-33,6%*	*56,1%*	*41,9%*		*16,0%*	*21,9%*	*2,9%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*
Receita Aluguel Mínimo Mensal	8.013	5.692	8.429	12.449	11.906	2.381	14.816	15.335	15.872	16.427	17.002	17.597
Satélites					7.786	1.557	9.688	10.028	10.379	10.742	11.118	11.507
ABL ocupada (m²)					9.362	9.362	9.362	9.362	9.362	9.362	9.362	9.362
VU de Locação Médio (R$ / m²)					83,2	83,2	86,2	89,3	92,4	95,6	99,0	102,4
Mega Lojas					1.932	386	2.404	2.488	2.575	2.665	2.758	2.855
ABL ocupada (m²)					4.777	4.777	4.777	4.777	4.777	4.777	4.777	4.777
VU de Locação Médio (R$ / m²)					40,4	40,4	41,9	43,4	44,9	46,5	48,1	49,8
Fast Food					552	110	687	711	735	761	788	815
ABL ocupada (m²)					531	531	531	531	531	531	531	531
VU de Locação Médio (R$ / m²)					103,9	103,9	107,7	111,5	115,4	119,4	123,6	127,9
Restaurantes					299	60	372	385	399	413	427	442
ABL ocupada (m²)					1.008	1.008	1.008	1.008	1.008	1.008	1.008	1.008
VU de Locação Médio (R$ / m²)					29,7	29,7	30,8	31,8	32,9	34,1	35,3	36,5
Entertainment					29	6	36	37	38	39	41	42
ABL ocupada (m²)					225	225	225	225	225	225	225	225
VU de Locação Médio (R$ / m²)					12,7	12,7	13,2	13,6	14,1	14,6	15,1	15,7
Semi-Âncoras					1.142	228	1.422	1.471	1.523	1.576	1.631	1.688
ABL ocupada (m²)					3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742
VU de Locação Médio (R$ / m²)					30,5	30,5	31,7	32,8	33,9	35,1	36,3	37,6
Serviços					168	34	209	216	224	231	239	248
ABL ocupada (m²)					89	89	89	89	89	89	89	89
VU de Locação Médio (R$ / m²)					187,9	187,9	194,8	201,7	208,7	216,0	223,6	231,4
Overage	3.714	2.786	3.919	4.899	4.506	1.410	6.817	7.056	7.303	7.558	7.823	8.097
% AMM	*46%*	*49%*	*46%*	*39%*	*38%*	*59%*	*46%*	*46%*	*46%*	*46%*	*46%*	*46%*
Locações Temporárias / Patrocinio	600	325	671	1.032	1.202	190	1.575	1.630	1.687	1.746	1.807	1.870
% AMM + Overage	5%	4%	5%	6%	7%	*5%*	*6%*	*6%*	*6%*	*6%*	*6%*	*6%*
Receitas Diversas	307	514	594	237	151	-	156	-	-	-	-	-
% AMM + Overage	3%	6%	5%	1%	1%	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
COVID 19	-	317	364	104	-	-	-	-	-	-	-	-
Multa Rescisória / TX Transferencia	90	71	14	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Co-participação	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sanções s/ Recebimentos em Atraso	57	31	25	46	111	-	-	-	-	-	-	-
Outras Receitas	160	91	190	86	40	-	-	-	-	-	-	-
Vacância					(261)	(52)	(325)	(337)	(348)	(361)	(373)	(386)
ABL Vago					534	534	534	534	534	534	534	534
ABL Vago/Total					2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%
AMM/ABL					488	488	508	526	544	563	583	603
Descontos Operacionais	(102)	(991)	(613)	(167)	(28)	(10)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)	(36)
% Receita Operacional	*-0,8%*	*-11,9%*	*-4,7%*	*-0,9%*	*-0,2%*	*-0,3%*	*-0,2%*	*-0,2%*	*-0,2%*	*-0,2%*	*-0,2%*	*-0,2%*
Estacionamentos							3.081	3.189	3.300	3.416	3.535	3.659

MINUTA

Dados I Fashion Outlet Novo Hamburgo (R$ mil)	2019	2020	2021	2022	2023 Jan - Out	2023 Nov - Dez	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Despesas Operacionais	**(1.746)**	**(1.392)**	**(2.085)**	**(2.097)**	**(2.389)**	**(414)**	**(4.217)**	**(4.344)**	**(4.496)**	**(4.654)**	**(4.817)**	**(4.985)**
% ROB	*-13,9%*	*-16,7%*	*-16,0%*	*-11,4%*	*-13,7%*	*-10,6%*	*-16,2%*	*-16,2%*	*-16,2%*	*-16,2%*	*-16,2%*	*-16,2%*
Salários e encargos	(45)	(46)	(52)	(57)	(74)	(23)	(119)	(122)	(127)	(131)	(136)	(140)
% Receita Operacional	*-0,4%*	*-0,6%*	*-0,4%*	*-0,3%*	*-0,4%*	*-0,6%*	*-0,5%*	*-0,5%*	*-0,5%*	*-0,5%*	*-0,5%*	*-0,5%*
Impostos retidos de terceiros	(48)	(31)	(44)	(62)	(69)	-	(68)	(70)	(72)	(75)	(77)	(80)
% Receita Operacional	*-0,4%*	*-0,4%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*-0,4%*	*0,0%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*-0,3%*
Serviços consultoria e auditoria	(6)	(3)	(4)	(3)	(2)	(9)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)
% Receita Operacional	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*-0,2%*	*-0,1%*	*-0,1%*	*-0,1%*	*-0,1%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Despesas legais e jurídicas	(102)	(45)	(114)	(110)	(65)	(19)	(145)	(149)	(154)	(159)	(165)	(171)
% Receita Operacional	*-0,8%*	*-0,5%*	*-0,9%*	*-0,6%*	*-0,4%*	*-0,5%*	*-0,6%*	*-0,6%*	*-0,6%*	*-0,6%*	*-0,6%*	*-0,6%*
Corretagem	(272)	(116)	(502)	(397)	(396)	(44)	(483)	(497)	(514)	(532)	(550)	(570)
% Receita Operacional	*-2,2%*	*-1,4%*	*-3,9%*	*-2,2%*	*-2,3%*	*-1,1%*	*-1,8%*	*-1,8%*	*-1,8%*	*-1,8%*	*-1,8%*	*-1,8%*
Taxa de administração	(537)	(419)	(485)	(830)	(785)	(196)	(1.198)	(1.232)	(1.276)	(1.320)	(1.366)	(1.414)
% Receita Operacional	*-4,3%*	*-5,0%*	*-3,7%*	*-4,5%*	*-4,5%*	*-5,0%*	*-4,6%*	*-4,6%*	*-4,6%*	*-4,6%*	*-4,6%*	*-4,6%*
Condomínio área vaga	(548)	(353)	(572)	(475)	(485)	(103)	(851)	(875)	(906)	(937)	(970)	(1.004)
% Receita Operacional	*-4,4%*	*-4,2%*	*-4,4%*	*-2,6%*	*-2,8%*	*-2,6%*	*-3,3%*	*-3,3%*	*-3,3%*	*-3,3%*	*-3,3%*	*-3,3%*
Condomínio irrecuperável	(88)	(327)	(268)	(57)	(464)	(18)	(332)	(341)	(353)	(366)	(378)	(392)
% Receita Operacional	*-0,7%*	*-3,9%*	*-2,1%*	*-0,3%*	*-2,7%*	*-0,5%*	*-1,3%*	*-1,3%*	*-1,3%*	*-1,3%*	*-1,3%*	*-1,3%*
Reembolso entre empresas	-	-	(10)	(60)	(38)	-	(19)	(19)	(20)	(21)	(21)	(22)
% Receita Operacional	*0,0%*	*0,0%*	*-0,1%*	*-0,3%*	*-0,2%*	*0,0%*	*-0,1%*	*-0,1%*	*-0,1%*	*-0,1%*	*-0,1%*	*-0,1%*
Outras despesas operacionais	(100)	(52)	(33)	(45)	(11)	(2)	(80)	(83)	(85)	(88)	(92)	(95)
% Receita Operacional	*-0,8%*	*-0,6%*	*-0,3%*	*-0,2%*	*-0,1%*	*-0,1%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*-0,3%*	*-0,3%*
Despesas Estacionamento	-	-	-	-	-	-	(898)	(929)	(961)	(995)	(1.030)	(1.066)

MINUTA

5. Anexo 2: Cálculos Avaliatórios

Fluxo I Fashion Outlet Novo Hamburgo (R$ mil)	2019	2020	2021	2022	2023 Jan - Out	2023 Nov - Dez	2024	2025	2026	2027	2028
(% crescimento)		*-33,6%*	*56,1%*	*41,9%*	*n/a*	*16,0%*	*21,9%*	*2,9%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*
Receita Operacional Bruta (ROB)	**12.531**	**8.326**	**13.001**	**18.450**	**17.478**	**3.919**	**26.089**	**26.841**	**27.780**	**28.753**	**29.759**
Receita Aluguel Mínimo Mensal	8.013	5.692	8.429	12.449	11.906	2.381	14.816	15.335	15.872	16.427	17.002
Overage	3.714	2.786	3.919	4.899	4.506	1.410	6.817	7.056	7.303	7.558	7.823
Locações Temporárias / Patrocinio	600	325	671	1.032	1.202	190	1.575	1.630	1.687	1.746	1.807
Receitas Diversas	307	514	594	237	151	-	156	-	-	-	-
Vacância	-	-	-	-	(261)	(52)	(325)	(337)	(348)	(361)	(373)
Descontos Operacionais	(102)	(991)	(613)	(167)	(28)	(10)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)
Estacionamentos						-	3.081	3.189	3.300	3.416	3.535
Despesas Operacionais (-)	**(1.746)**	**(1.392)**	**(2.085)**	**(2.097)**	**(2.389)**	**(414)**	**(4.217)**	**(4.344)**	**(4.496)**	**(4.654)**	**(4.817)**
Salários e encargos	(45)	(46)	(52)	(57)	(74)	(23)	(119)	(122)	(127)	(131)	(136)
Impostos retidos de terceiros	(48)	(31)	(44)	(62)	(69)	-	(68)	(70)	(72)	(75)	(77)
Serviços consultoria e auditoria	(6)	(3)	(4)	(3)	(2)	(9)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)
Despesas legais e jurídicas	(102)	(45)	(114)	(110)	(65)	(19)	(145)	(149)	(154)	(159)	(165)
Corretagem	(272)	(116)	(502)	(397)	(396)	(44)	(483)	(497)	(514)	(532)	(550)
Taxa de administração	(537)	(419)	(485)	(830)	(785)	(196)	(1.198)	(1.232)	(1.276)	(1.320)	(1.366)
Condomínio área vaga	(548)	(353)	(572)	(475)	(485)	(103)	(851)	(875)	(906)	(937)	(970)
Condomínio irrecuperável	(88)	(327)	(268)	(57)	(464)	(18)	(332)	(341)	(353)	(366)	(378)
Reembolso entre empresas	-	-	(10)	(60)	(38)	-	(19)	(19)	(20)	(21)	(21)
Outras despesas operacionais	(100)	(52)	(33)	(45)	(11)	(2)	(80)	(83)	(85)	(88)	(92)
Despesas Estacionamento	-	-	-	-	-	-	(898)	(929)	(961)	(995)	(1.030)
Lucro Operacional Líquido (NOI) (=)	**10.785**	**6.934**	**10.915**	**16.354**	**15.089**	**3.505**	**21.872**	**22.497**	**23.284**	**24.099**	**24.942**
Margem Líquida (LL/ROL)	*86,1%*	*83,3%*	*84,0%*	*88,6%*	*86,3%*	*89,4%*	*83,8%*	*83,8%*	*83,8%*	*83,8%*	*83,8%*

Fluxo de Caixa Livre da Empresa (R$ mil)	2019	2020	2021	2022	2023	2023 Nov - Dez	2024	2025	2026	2027	2028
Fluxo de Caixa Operacional Desalavancado (+ / -)						**3.505**	**21.872**	**22.497**	**23.284**	**24.099**	**24.942**
NOI (+ / -)						3.505	21.872	22.497	23.284	24.099	24.942
Fluxo de Caixa dos Investimentos (-)						**(323)**	**(4.580)**	**(1.074)**	**(1.111)**	**(1.150)**	**(1.190)**
Investimentos (-)						(323)	(3.042)	(1.074)	(1.111)	(1.150)	(1.190)
Investimentos Estacionamento (-)						-	(1.539)	-	-	-	-
Fluxo de Caixa Livre (=)						**3.182**	**17.291**	**21.423**	**22.173**	**22.949**	**23.752**

MINUTA

Taxa de Desconto			
Taxa livre de risco EUA	5,2%	$R_{f\text{-}us}$	US 20-Year Bond Treasury Rate
Risco-país	2,0%	CRP	JP Morgan Emerging Market Bond Index (EMBI+ BR)
Taxa de risco soberano Brasil	**7,3%**	$R_{f\text{-}BR}$	$= (1 + R_{f\text{-}US}) \times (1 + CRP) - 1$
Beta desalavancado	0,62	β_u	Damodaran Emerging Markets: Real Estate (Operations & Services)
Beta alavancado	1,15	β_L	$= \beta_u \times (1 + (1 - t) \times (d / e))$
Prêmio de risco de mercado	5,5%	ERP	Duff & Phelps 2023
Custo de Capital Próprio US$	**13,6%**	$k_{e\text{-}US}$	$= R_{f\text{-}BR} + \beta_L \times ERP + R_s$
Inflação de longo prazo EUA US$	2,5%	π_{US}	Projeção Macro Itaú BBA
Inflação de longo prazo Brasil R$	3,5%	π_{BR}	Projeção Macro Itaú BBA
Custo do Capital Próprio R$	**14,7%**	k_e	$= (1 + k_{e\text{-}US}) / (1 + \pi_{US}) \times (1 + \pi_{BR}) - 1$
Custo da dívida antes do imposto	10,4%	$k_{d\text{-}bt}$	Custo Médio da Dívida da Empresa
Alíquota efetiva de IR&CSLL	34,0%	t	Alíquota de IR&CSLL corporativa
Custo do Capital de Terceiros R$	**6,9%**	k_d	$= k_{d\text{-}bt} \times (1 - t)$
Equity	60,8%	e	Estrutura de Capital Média do Setor
Dívida	39,2%	d	Estrutura de Capital Média do Setor
Weighted Average Cost of Capital (WACC)	**11,6%**	k_{wacc}	$= e \times k_e + d \times k_d$

MINUTA

Composição do Valor Ecônomico			
Taxa de retorno esperado a.a.	**10,6%**	**11,6%**	**12,6%**
Taxa de crescimento perpetuidade a.a.	**3,50%**	**3,50%**	**3,50%**
Fluxo de Caixa Descontado	85.027	83.133	81.311
Valor Residual Descontado	215.127	180.912	154.533
Valor Econômico de I Fashion Outlet Novo Hamburgo (R$ mil)	**300.154**	**264.045**	**235.844**

MINUTA

ANEXO 3

VISTORIA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ipê avaliações

MINUTA

Valuation & Advisory Services

ipê avaliações

MINUTA

Números da Ipê Avaliações

R$ 28 Bilhões

Avaliados em 2022

500 Empresas

Em todo Brasil

100%

Defendidos com auditorias

Principais Serviços

- Avaliação para **Reorganização Societária:** Lei da SA, fusões, incorporações e cisões etc.
- **PPA,** alocação de preço pago nas aquisições para aproveitamento do ágio (goodwill) e intangíveis
- **OPA**, ofertas primárias, secundárias e fechamento de capital
- **Avaliação imobiliária** (Empreendimento, Galpão Logístico, Terrenos, imóveis residenciais e comerciais)
- Avaliação para **Conferência Internacional de Ações**
- **Avaliações para Marcação para quotas** de FIPs e FIIs.

ipêavaliações

MINUTA

Por que escolher a Ipê Avaliações?

1. Equipe Multidisciplinar.

Profissionais com larga experiência em avaliação de empresas, empreendimentos, fazendas, terrenos, ativos imobilizados, intangíveis etc.

2. Normas e padrões técnicos.

Avaliações fundamentadas em normas e prescrições da CVM, ABNT e IVS para a determinação do valor justo de mercado (Fair Value).

3. Atendimento nacional.

Atendimento local personalizado, garantindo uma melhor relação de custo-benefício.

4. Reconhecimento no mercado.

As avaliações elaboradas pela Ipê são reconhecidas como avaliações de alto padrão por gestores e administradores de fundos e empresas de auditoria.

MINUTA

ipêavaliações

Avaliações de empresas, imóveis e ativos em geral

MINUTA

Rua Barão de Capanema, 343 – 1º andar – Jardins
São Paulo – SP – CEP: 01411-011 Telefone: 3522 7990
E-mail: consultoria@ipeavaliacoes.com.br
www.ipeavaliacoes.com.br

ANEXO 3 - VISTORIA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

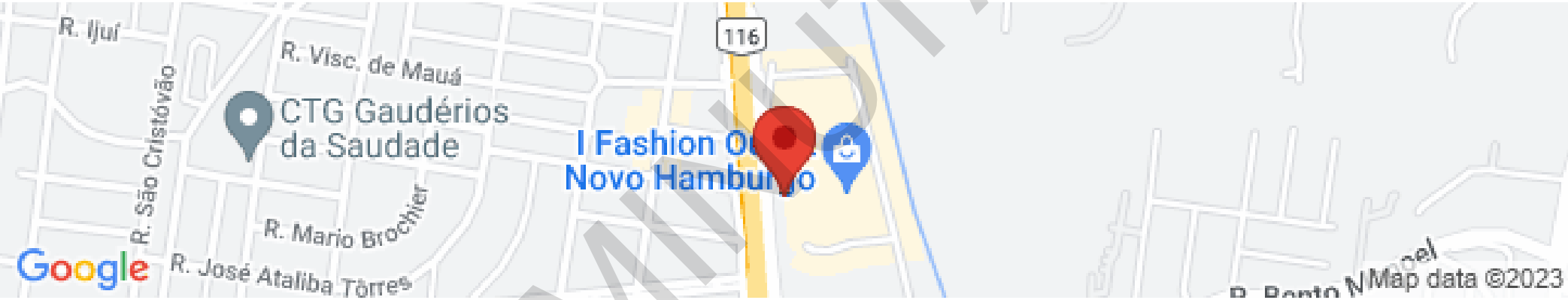
DATA
27/11/2023 09:11:00

VISTORIADOR
DIOGO FOGAÇA

TIPO
Shopping

Imóvel

IDENTIFICAÇÃO: I FASHION OUTLET
ENDEREÇO: COMERCIAL - BR-116 - KM 236 - RINCÃO - NOVO HAMBURGO
MOBILIADO: SIM



MINUTA

Introdução

As informações constantes nesse relatório, trazem uma descrição fiel do atual estado do imóvel vistoriado. Além das informações escritas, as fotos anexas servem como provas da vistoria realizada e da condição do imóvel.

Ambientes

Via de acesso:

Via de acesso

Via de acesso

Via de acesso

Via de acesso

Fachada:

Fachada

Fachada

Fachada

Área de vendas:

MINUTA

Área de vendas

Área de vendas

Área de vendas

Área de vendas

Área de vendas

Área de vendas

Área de vendas

Área de vendas

Praça de alimentação:

MINUTA

Praça de alimentação

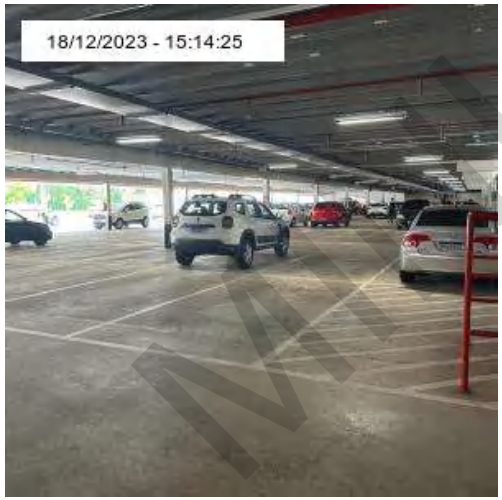
Praça de alimentação

Praça de alimentação

Praça de alimentação

Estacionamento:

Estacionamento (Coberto)



Estacionamento (Coberto)

Estacionamento (Descoberto)

Estacionamento (Descoberto)

Casa de maquinas:

MINUTA

Casa de maquinas

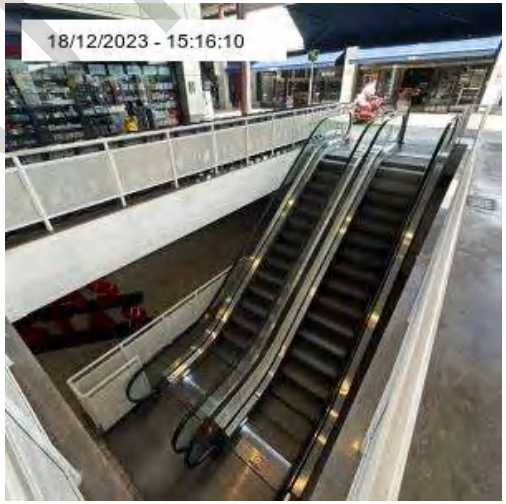
Casa de maquinas

Casa de maquinas

Escadas rolantes:

Escadas rolantes

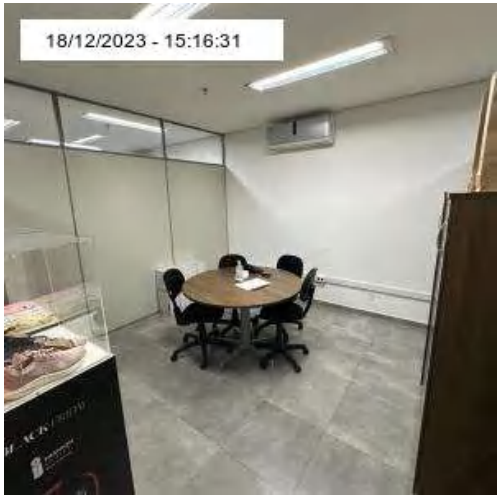
Escadas rolantes



Escadas rolantes

Área administrativa:

MINUTA



Área administrativa

Área administrativa

Área administrativa

Área administrativa

QRCODE PARA ACESSO AS MÍDIAS

https://plenoimob.in/lqb8mznp

MINUTA

ANEXO 4

GLOSSÁRIO

ipê avaliações

MINUTA

GLOSSÁRIO

A

ABL (Área Bruta Locável)
É um termo para designar a área interna de um edifício, como por exemplo shopping centers, destinada à locação de salas e quiosques. A área bruta locável é medida em metros quadrados e é muito utilizada para comparação de tamanho de centros comerciais

Abordagem da renda
Método de avaliação pela conversão a valor presente dos benefícios econômicos esperados

Abordagem de ativos
Método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados têm seus valores ajustados a mercado. Também chamado de patrimônio líquido a mercado

Abordagem de mercado
Método de avaliação no qual é utilizado comparativo do preço de ativos similares no mercado

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou *goodwill*)
Benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados ou separadamente reconhecidos

Amortização
Alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil

Ativo
Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros

Ativo Imobilizado
Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na alocação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil

Ativo intangível
Ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificado quando (a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto a contrato, ativo ou passivo relacionado; (b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, sejam esses direitos transferíveis ou sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações

Ativos não operacionais
Ativos não relacionados diretamente às atividades de operação da empresa e que podem ser alienados sem prejuízo de seu funcionamento

Ativos operacionais
Ativos diretamente relacionados ao funcionamento da empresa

B

Beta
Medida do risco proveniente da exposição de um ativo a movimentos gerais do mercado

Beta alavancado
Valor do beta considerando os efeitos da estrutura de capital

C

CAGR (*Compound Annual Growth Rate*)
Taxa de crescimento anual composta. É a taxa de crescimento anual composta média de um período determinado

CAPEX (*Capital Expenditure*)
Dispêndio em ativo imobilizado na forma de gastos com aquisição ou melhoria do ativo tangível

CAPM (*Capital Asset Pricing Model*)
Modelo de Precificação de Ativos Financeiros. Este modelo busca estimar a taxa de retorno teoricamente apropriada para um ativo financeiro. Comumente utilizada para calcular o Custo de Capital Próprio.

Controle
Poder de direcionar a gestão estratégia política e administrativa de uma empresa

CPC
Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Custo de Capital
Taxa de retorno requerida de um investimento ou projeto adequada ao seu risco

CVM
Comissão de Valores Mobiliários

D

Data-base
Data de corte para qual é mensurado o valor de um ativo. As expectativas e dados de mercado devem estar sempre alinhadas aos da data-base

Data de emissão
Data na qual as conclusões da avaliação são encerradas e o relatório é emitido e assinado. Sempre posterior à data-base

***Discounted Cash Flow* (DCF)**
Fluxo de Caixa Descontado

D&A
Depreciação e Amortização

Dívida líquida

MINUTA

Posição líquida do somatório das dívidas da Companhia subtraído o ativo caixa e equivalentes de caixa e demais disponibilidades

Drivers
Direcionadores de comportamento de uma determinada variável

E

EBIT (*Earnings Before Interest and Tax)*
Lucros antes do pagamento de juros e antes do pagamento do Imposto de Renda e Contribuição Social Sobre Lucro Líquido

EBITDA (*Earnings Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization)*
Lucros antes do pagamento de juros, Imposto de Renda, Depreciação e Amortização

Enterprise Value
Valor econômico da empresa. Ou seja, o valor da empresa antes de descontado o valor da dívida líquida ou somado o valor do caixa líquido

Equity Value
Valor da empresa para o acionista. Ou seja, o valor da empresa após ser descontado o valor da dívida líquida ou somado o valor do caixa líquido. Representa o valor de mercado da participação total dos acionistas na empresa

Estrutura de Capital
Composição percentual do capital investido em uma empresa discriminado entre capital próprio (recursos dos acionistas) e capital de terceiros (dívida)

F

***Free Cash Flow to Firm* (FCFF)**
Fluxo de caixa livre para a empresa. Ou seja, o fluxo de caixa gerado pela empresa após despesas com reinvestimento e antes do pagamento de juros e pagamento e/ou tomada de dívida

***Free Cash Flow to Equity* (FCFE)**
Fluxo de caixa livre para o acionista. Ou seja, o fluxo de caixa gerado pela empresa e disponível aos acionistas após pagamento despesas, reinvestimento, juros e dívida.

Fluxo de caixa
Caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período

Free Float
Ações da Companhia destinada à livre negociação em mercado organizado (bolsa de valores)

G

Goodwill
Ágio por expectativa de rentabilidade futura

H

Homogeneização
Tratamento de amostra de preços observados através de tratamento matemático para que haja melhor comparabilidade de preços com o ativo avaliado por conta de suas diferentes características

I

IAS (*International Accountig Standards)*
Normas Internacionais de Contabilidade

IASB (*International Accountig Standards Board)*
Normas Internacionais de Contabilidade

IFRS (*International Financial Reporting Standards)*
Normas Internacionais de Demonstrações Financeiras. Conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacional publicados pelo IASB

Impairment
Perda por desvalorização do valor recuperável de determinado ativo

K

Kd (Custo da Dívida)
Taxa de custo do endividamento da Companhia. Também chamado de Custo de Capital de Terceiros

Ke (Custo de Capital Próprio)
Taxa de remuneração requerida pelo acionista para investir em determinado ativo que remunere adequadamente seu risco

L

Liquidação forçada
Cenário na qual determinado ativo deve ser compulsoriamente vendido ou em prazo curto no qual seja necessária a aplicação de um desconto em relação ao seu Valor Justo para que seja liquidado

Liquidez
Característica descritiva da velocidade em que determinado ativo pode ser vendido e ter seu valor convertido em dinheiro

M

Mid-year Convention
Convenção de meio do ano. Os fluxos de caixa normalmente se distribuem através do ano ao invés de estarem concentrados ao fim de cada período. De forma a realizar o desconto de maneira mais acurada,

MINUTA

convenciona-se realizar o desconto ao meio do ano em vez de ao fim do ano.

Modelo de regressão
Modelo estatístico que busca relacionar variáveis de interesse e determinar a significância estatística de suas correlações.

Múltiplo
Valor de mercado ou operacional de uma empresa, ação ou outra variável dividida por alguma métrica (EBITDA, vendas, volume etc.)

P

Passivo
Obrigação presente em que se espera que a liquidação resulte em afluxo de recursos ou dispêndio

Patrimônio líquido a mercado
Método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados têm seus valores ajustados a mercado

Ponto Comercial
Ativo intangível que gera valor em decorrência de sua localização e expectativa de benefícios de sua exploração comercial

População
Totalidade dos elementos de um determinado grupo de análise

Prêmio de controle
Valor em excesso pago ao bloco de ações que transferem o controle em relação a um bloco de ação de mesmas características, mas que não transferem o controle da sociedade

Propriedade para investimento
Imóvel mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento que não seja para a finalidade de uso na produção ou fornecimento de bens, serviços ou para fins administrativos

R

Real Estate
Setor de empreendimentos imobiliários

T

Taxa de desconto
Taxa utilizada para transformar fluxos futuros de benefícios econômicos em valor presente

Taxa interna de retorno
Taxa de desconto que faz com que a soma do valor presente dos fluxos futuros de benefícios econômicos se iguale a soma dos valores presentes dos investimentos

Ticker
Código exclusivo definido pela plataforma negocial para identificar cada operação financeira, permitindo que todas ordens ou posições sejam determinadas

U

Unidade geradora de caixa
Menor grupo de ativos identificáveis gerador de caixa que sejam independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupo de ativos

V

Valor contábil
Valor no qual um ativo ou passivo é identificado em seu Balanço Patrimonial de acordo com as normas contábeis

Valor em uso
Valor de um bem nas condições de operação de seu uso atualmente empregado

Valor Justo
Preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração

Valor presente
Somatória dos fluxos futuros de benefícios econômicos descontados por uma taxa de desconto

Valor recuperável
Maior dos valores entre: (a) Valor Justo líquido das despesas de venda; (b) valor em uso do ativo ou unidade geradora de caixa.

Valuation
Avaliação de empresas ou outros ativos financeiros

W

WACC (*Weighted Average Cost of Capital)*
Custo médio ponderado do capital. Modelo no qual o custo de capital de uma empresa é calculado pela média de seu custo de capital de terceiros com seu custo de capital próprio ponderados respectivamente pela participação do custo de capital de terceiros e custo de capital próprio em sua estrutura de capital

MINUTA

Valuation & Advisory Services

ipê avaliações

MINUTA

Números da Ipê Avaliações

R$ 28 Bilhões
Em ativos avaliados em 2023

+500 Empresas
+1.000 Imóveis
Em todo o Brasil

100%
Defendidos com auditorias

Principais Serviços

- Avaliação para **Reorganização Societária:** Lei da SA, fusões, incorporações e cisões etc.
- **PPA,** alocação de preço pago nas aquisições para aproveitamento do ágio (goodwill) e intangíveis
- **OPA**, ofertas primárias, secundárias e fechamento de capital
- **Avaliação imobiliária** (Empreendimento, Galpão Logístico, Terrenos, imóveis residenciais e comerciais)
- Avaliação para **Conferência Internacional de Ações**
- **Avaliações para Marcação para quotas** de FIPs e FIIs.

ipêavaliações

MINUTA

Por que escolher a Ipê Avaliações?

1. Equipe Multidisciplinar.

Profissionais com larga experiência em avaliação de empresas, empreendimentos, fazendas, terrenos, ativos imobilizados, intangíveis etc.

2. Normas e padrões técnicos.

Avaliações fundamentadas em normas e prescrições da CVM, ABNT e IVS para a determinação do valor justo de mercado (Fair Value).

3. Atendimento nacional.

Atendimento local personalizado, garantindo uma melhor relação de custo-benefício.

4. Reconhecimento no mercado.

As avaliações elaboradas pela Ipê são reconhecidas como avaliações de alto padrão por gestores e administradores de fundos e empresas de auditoria.

MINUTA

ipêavaliações

Avaliações de empresas, imóveis e ativos em geral

MINUTA

Rua Barão de Capanema, 343 – 1º andar – Jardins
São Paulo – SP – CEP: 01411-011 Telefone: 3522 7990
E-mail: consultoria@ipeavaliacoes.com.br
www.ipeavaliacoes.com.br

Laudo de Avaliação

Catarina Fashion Outlet
Rua Rafael Costa Dias, 140
São Roque/SP

Capitânia Capital Ltda.

Ref.: 23_34488

Janeiro de 2023

Rua Libero Badaró, 377
8º Andar – Centro – 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br

São Paulo, 13 de janeiro de 2023

Capitânia Capital Ltda.
Rua Tavares Cabral, 102 - 6º andar - Pinheiros, São Paulo - SP

A/C
Adriano Ribeiro

REF: Shopping Center – Catarina Fsahion Outlet localizado na Rua Rafael Costa Dias, 140 – São Roque/SP

Atendendo à solicitação do CAPITÂNIA CAPITAL LTDA., a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda na data-base dezembro de 2022.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 5

1. INTRODUÇÃO 6

1.1. Considerações Iniciais 6
1.2. Condições Limitantes 6
1.3. Eventos Subsequentes 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9

3.1. Localização 9
3.2. Entorno 10
3.3. Uso e Ocupação do Solo 12

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 13

4.1. Quadro de Áreas 13
4.2. Descrição do Imóvel 14

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 30

5.1. Shopping Centers 31
5.2. Considerações Gerais 31
5.3. números do setor 32
5.4. Novo estoque 36
5.5. Taxa de capitalização – Cap Rate 37
5.6. FII's De Shopping Centers No Brasil 38
5.7. MErcado de Shopping Centers regional 40
5.8. Concorrência 41

6. ANÁLISE DA OPERAÇÃO 42

6.1. Aluguel Mínimo 42
6.2. Vendas 45
6.3. Aluguéis Percentuais / Complementares 49
6.4. Receita de Estacionamento 52
6.5. Receita CAES 53
6.6. Vacância 54
6.7. Despesas 54
6.8. Resultado Líquido Operacional 55
6.9. Resultado Líquido 55

7. METODOLOGIA EMPREGADA 56

8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 58

8.1. Áreas Adotadas - ABL 58
8.2. Aluguel Mínimo e PERcentual / Complementar 62
8.3. Estacionamento 63
8.4. Mídia / Mall & Merchandising 63
8.5. CDU – Cessão de Direito de Uso 63
8.6. Recebimento CAES (taxa de Administração) 63
8.7. Outras Receitas 63

8.8. Vacância 63
8.9. Inadimplência Irrecuperável 63
8.10. Despesas administrativas e outros 64
8.11. PIS/COFINS 64
8.12. Investimentos / FRA 64
8.13. Cálculo do Valor do Imóvel 64
8.14. Fluxo de Caixa da Projeção das Receitas, Despesas e Investimentos 65

9. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 66

APÊNDICE A – AVALIAÇÃO – SHOPPING CENTER 67

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 69

SUMÁRIO

INTERESSADO	Capitânia Capital Ltda.
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	**Catarina Fashion Outlet**
TIPOLOGIA	**Shopping Center**

OBJETO	Endereço	Rua Rafael Costa Dias, 140
	Cidade/UF	São Roque / SP
	Área de Terreno	268.488,00 m²
	Área Construída	49.006,00 m²
	Área Bruta Locável	28.814,82 m²*
	Vagas Garagem	1.629
	Idade do Imóvel	8 anos

DATA VISTORIA	28/12/2022	**DATA BASE**	dezembro-2022
TELEFONE	(67) 9293-7796	**ACOMPANHANTE**	Renan Porto

**ABL conforme planilha de aluguéis faturados.*

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA SHOPPING (100%)	(Renda - Fluxo de Caixa)	**R$976.240.000,00**	**Novecentos e Setenta e Seis Milhões, Duzentos e Quarenta Mil Reais**
Participação de 10%		**R$ 97.624.000,00**	**Noventa e Sete Milhões, Seiscentos e Vinte e Quatro Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Renda – Fluxo de Caixa	**Grau I**	**n/a**

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Planilha de aluguéis faturados

Área Bruta Locável:	28.814,82 m²
Nº de Lojas:	132
Data de Emissão:	Dezembro/2022

Outros

- Controle de ABL de 2018 a 2022;
- DRE mês a mês de 2019 a 2022;
- DRE anual de 2015 a 2022;
- Controle de inadimplência de 2015 a 2022
- Controle de Aluguéis mínimo, percentual e complementar faturados de 2018 a 2022;
- Controle de vendas de 2018 a 2022.

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:

Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 1 km do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional;
- ✓ 39 km da cidade de Sorocaba
- ✓ 68 km da região metropolitana de São Paulo.

3.2. ENTORNO

Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Comercial / Prestação de Serviços / Chácaras
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Baixa
Padrão Econômico:	Médio-Alto / Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio / Intenso
Área de Preservação:	Sim
Polos Valorizantes:	Beira de rodovia movimentada
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial / Prestação de Serviços
Valorização Imobiliária:	Valorização

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica		Escolas
✓	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública		Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica		Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado		Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo	✓	Aeroporto	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS

Acesso Rodovia Pres. Castello Branco

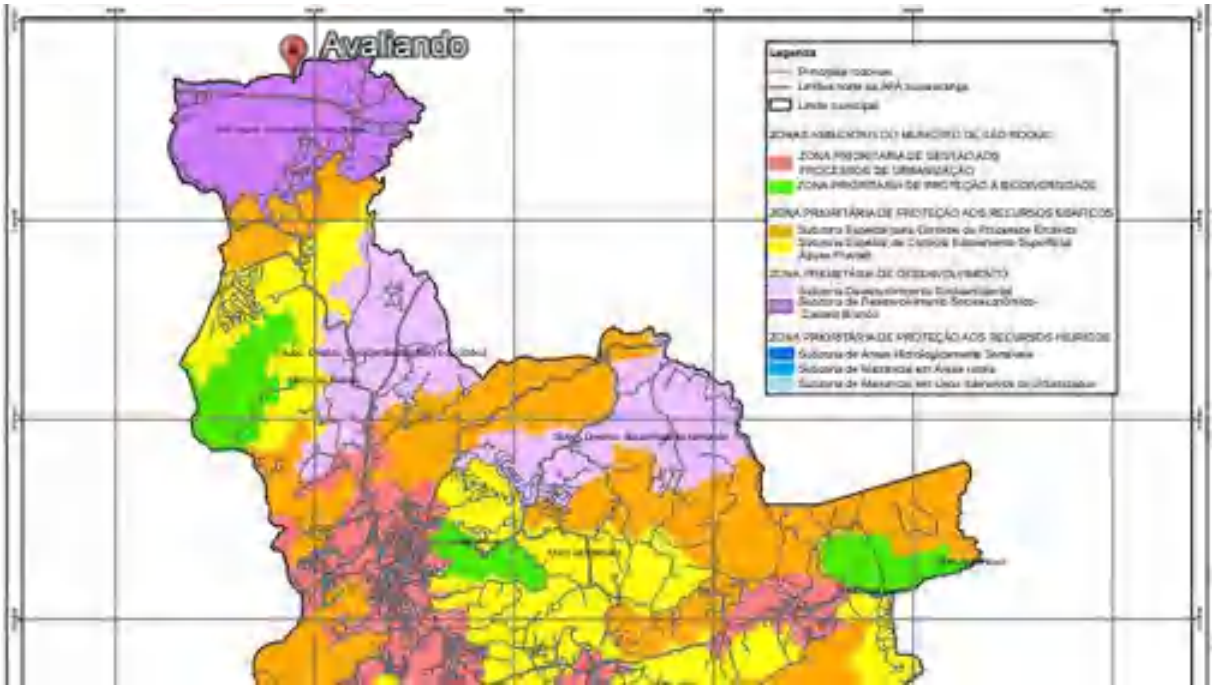
Acesso Rodovia Pres. Castello Branco

Acesso Rodovia Pres. Castello Branco

Acesso Rodovia Pres. Castello Branco

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	LEI COMPLEMENTAR Nº 40, DE 8 DE NOVEMBRO DE 2006 - Institui a lei complementar de uso, ocupação, parcelamento e regularização do solo do Município da estância Turística de São Roque, e das outras providências.
Zona de Uso - Descrição	Subzona de Desenvolvimento Socioeconômico Castelo Branco
T.O. (Taxa de Ocupação)	60%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	1,2
Gabarito	-
Lote Mínimo	5.000 m²
Principais Usos Permitidos	I, IT, PGTP, PGTI, GRN, G RD, UP, UES
Principais Usos Vetados	Aterro sanitário e cemitério

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área Bruta Locável (m²)	Vagas de Garagem
Abrasce	268.488,00	49.006,00	29.367,00	1.629
Rent Roll	n/i	n/i	28.814,82	n/i
Adotada em cálculo	**268.488,00**	**49.006,00**	**28.814,82**	**1.629**

n/i - não informado | n/a – não aplicável

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Terreno

Não recebemos informação sobre a delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	440m – Rodovia Presidente Castello Branco
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	Acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Divisas não delimitadas

4.2.2. Construção

O imóvel é um shopping ao ar livre, apenas térreo, com estacionamento rodeando a construção. Está em obra uma expansão do empreendimento que contará com diversos pavimentos. No entanto a expansão não foi considerada no relatório.

Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO	
Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	Térreo
Pé Direito	Corredores ao ar livre – Lojas com pé direito de 4,00m aproximadamente
Estrutura	Concreto pré-fabricado
Fechamento	Alvenaria
Esquadrias e Vidros	Alumínio
	Vidro temperado
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima
Idade Estimada	8 anos
Vida Útil Remanescente	52 anos

Áreas

Apresentamos a seguir o quadro de áreas extraído das informações do mapa de aluguéis disponibilizado pela administradora do shopping:

Nome Fantasia	ABL (m²)
Âncoras	**3.449,11**
Nike	1.340,56
Pernambucanas	1.077,79
Adidas	1.030,76
Mega Lojas	**7.128,26**
Polo Wear	960,14
Arezzo	951,50
Cotton On	750,94
Estoque	746,54
Hering	746,26
Outback Steakhouse	722,50
Nova Puma	623,00
Ellus/Brandshouse/Vr	562,72
Gucci	554,99
Fila Outlet	509,67
Satélites	**18.237,45**
Under Armour	470,84
Puma	434,66
Pobre Juan	400,00
Zinzane	398,79
Restaurante Camponesa	356,91
Mundo Do Enxoval	342,29
Hugo Boss	327,99
Brooksfield	318,64
Off Premium	300,92
Asics	300,42
Calvin Klein	292,34
Aramis	285,02
Levi'S	283,11
Burberry	281,18
Armani Outlet	274,61
Highstil	270,03
Armani Exchange Outlet	259,40
Lacoste	255,82
Cia Maritima	249,65
Polishop	241,38
Mizuno	230,60
Shoulder / Pop Up Store	227,26
Tommy Hilfiger	217,44
Michael Kors	214,36
Ermenegildo Zegna	212,25
Gero Panini	211,35
Canal	209,57
Dolce&Gabbana	208,28

Nome Fantasia	ABL (m²)
Side Walk	207,38
Khelf	204,39
Track & Field	202,99
Cns	201,33
Guess	201,33
Osklen	193,12
Salvatore Ferragamo	190,02
Ortobom	187,41
Mcdonald´S	186,49
Amissima	186,09
Reserva	186,07
Souq	181,80
Vila Romana	180,03
Mob	179,87
Natura	178,69
New Balance	174,36
Diesel	174,36
Lindt	172,85
Carolina Herrera	170,60
Carlos Miele / M. Officer	161,65
Trousseau	160,29
Tory Burch	158,58
Baw	155,90
Colcci	155,80
Jhsf Retail	155,66
Piticas	155,61
Buckman	153,31
Hang Loose Garage	150,19
The Steak Factory	150,15
Brooksfield Junior	149,46
Antix	148,71
Spicy	145,38
Live!	138,32
Forum	137,68
Burger King	133,62
Seven For All Mankind	122,97
Inovathi	122,61
Ludique Et Badin	121,44
Democrata	121,36
Blanc Toys	117,08
Blessed	116,54
Aleatory E Nautica	112,99
Cris Barros	111,70
Crocs	108,60
Carmen Steffens	108,48
Any Any	107,76
Pampili	106,40
Farmais	100,90
Tip Top	100,82

Nome Fantasia	ABL (m²)
Vix	100,62
World Wine	96,96
Tania Bulhões	94,64
Jogê	90,77
Blue Beach	87,09
Valisere	83,28
Cori	82,72
Óticas Carol	80,22
Puket	80,04
Spoleto E Domino`S Pizza	79,20
Splash Boutique	78,00
Sephora	73,54
Samsonite - Factory Outlet	69,10
C.P.De Queijo / Melhor B. Do Mundo	68,93
Bottero	68,46
Sunglass Hut International	63,51
Griletto	62,46
Patroni Pizza E Trattoria	61,94
Vivo	61,66
Lupo	60,91
Vivenda Do Camarão	60,34
Bhagavan	57,80
The Cosmetic Company Store	56,74
Kopenhagen	55,71
Triya	54,52
Optica Sella	53,34
Tng	52,47
Swarovski	51,48
L'Occitane	50,98
Pizza Creck	48,73
Tig Renata Figueiredo	48,57
New Era	47,53
Ophicina Footwear	47,16
Chilli Beans	47,15
Green	46,56
Casa Pilão	44,92
Casa Das Cuecas	43,60
Shorts & Co	42,48
Le Briju	41,98
Morana	41,71
Montana Grill	39,96
Parmeggio	35,42
Lojas Vagas	**0,00**
Total	**28.814,82**

Classificação	ABL (m²)	Nº de lojas
Âncoras	3.449,11	3
Mega Lojas	7.128,26	10
Satélites	18.237,45	119
Lojas Vagas	0,00	0
Total	**28.814,82**	**132**

Acabamentos Internos

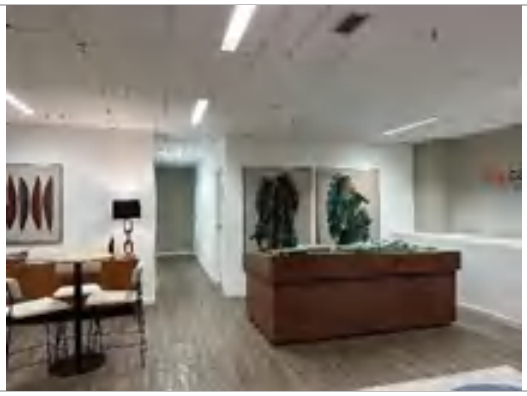
Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Corredores	Tijolos intertravados	Particular de cada loja	Forro de gesso
Sanitários	Porcelanato	Porcelanato	Forro de gesso
Administração	Laminado	Acabamento com pintura	Forro de placa termoacústica

4.2.3. Reportagem Fotográfica

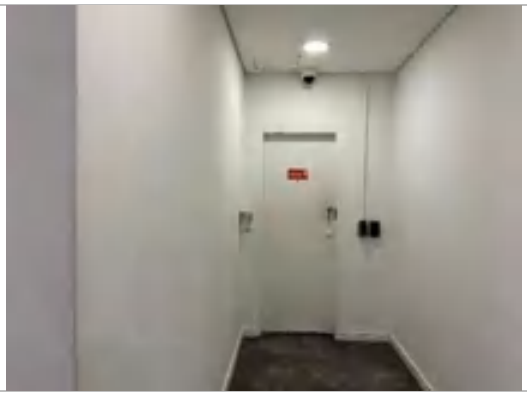
Estacionamento

Estacionamento

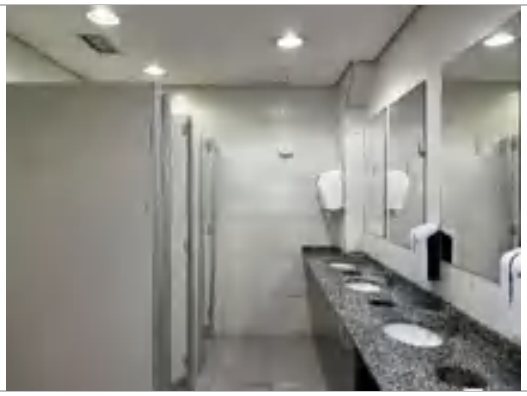


Hall

Copa

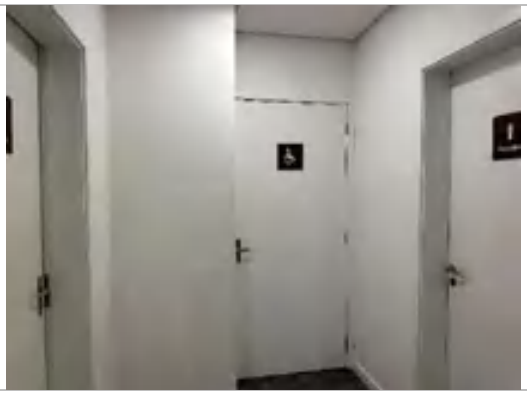


Corredor

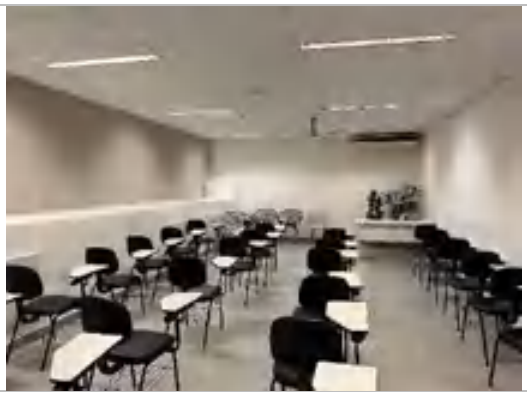


Banheiro

Cozinha



Banheiros



Sala de reuniões

Corredor

Vestiário

Depósito

Oficina

Banheiros

Mall

Mall

Mall

Levi's

Adidas

Mall

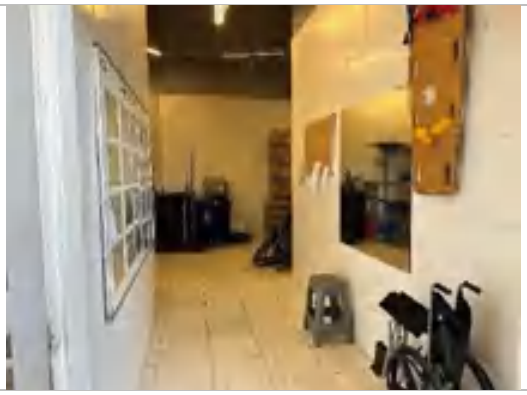
Mall

Praça de alimentação

Colcci

Doca

Doca



Área técnica

Depósito

Expansão – em obra

Expansão – em obra

Praça de alimentação

Acesso às lojas

Pernambucanas

Under Armour

Mall

Diesel

Mall

Mall

Mall

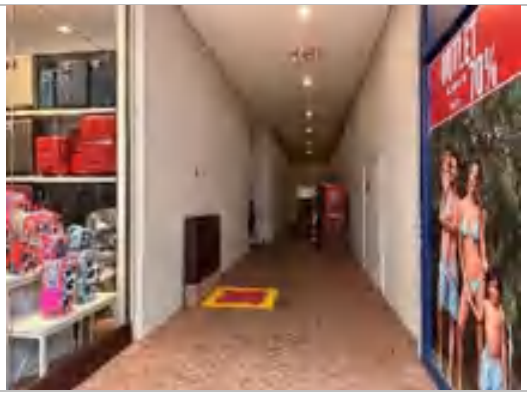
Mall

Puma

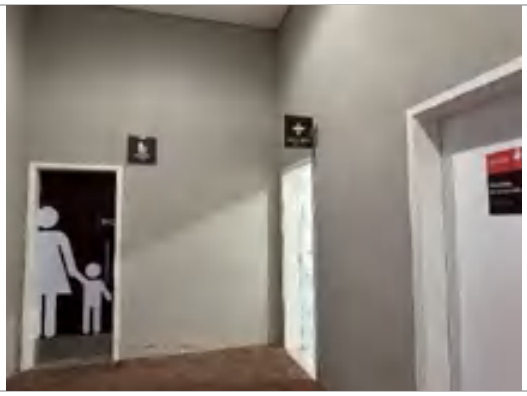
Mall

Mall

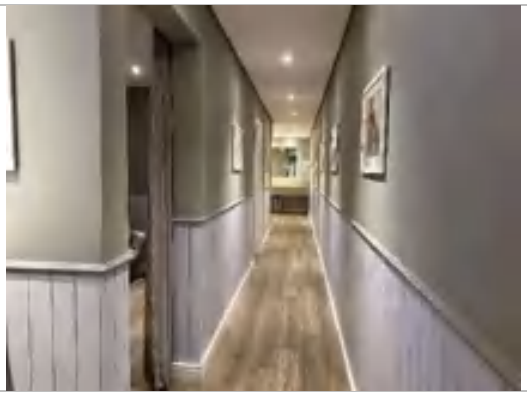
Cotton On



Acesso aos sanitários e fraldário



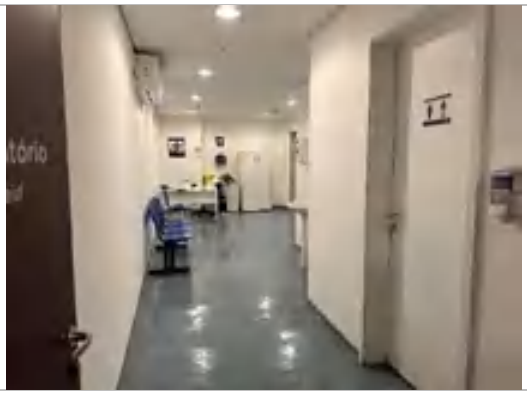
Banheiros



Fraldário

Fraldário

Fraldário



Ambulatório

Garagem

Mall

Mall

Pobre Juan

Hering

Schutz

Obra Nova Puma

Nova Puma

Mall

Mall

Mall

Outback

Gucci

Parada do Estacionamento Valet

Mall

Delimitação Valet

Ponto de transfer interno

Transer interno

Tanque diesel do gerador

Cabine primária

Expansão – em obra

Estacionamento de carros elétricos

Central de bombas

Carregadores para veículos elétricos

Estacionamento

Expansão – em obra

Expansão – em obra

Expansão – em obra

5. Mercado Imobiliário na Região

Dados Gerais do Município		Referências	
São Roque / SP		**Capital do Estado**	**Brasil (média)**
Área Territorial	307,55 km²	307,55 km²	1.537,86 km²
População	78.873 hab.	78.873 hab.	34.272 hab.
PIB (R$ mil)	R$ 1.423.691,08	R$ 1.423.691,08	R$ 693.716,24
PIB per Capita	R$ 18.050,42	R$ 18.050,42	R$ 20.241,49
IDH	0,768	0,768	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Baixa	**Para Locação**	Alta
Demanda	Média	**Para Venda**	Média
Risco de Invasão	Baixa	**Vocação**	Shopping Center

Análise de SWOT	
Pontos Fortes: ✓ Bom mix de lojas ✓ Construção de alto padrão	**Pontos Fracos:** ✓ Não observado
Oportunidades: ✓ Crescimento do mercado de segunda residência na região pode aumentar fluxo de clientes.	**Ameaças:** ✓ Empreendimento semelhante em construção na região.

5.1. SHOPPING CENTERS

De acordo com a Associação Brasileira de *Shopping Center* (ABRASCE), *shopping centers* são os empreendimentos com Área Bruta Locável (ABL), normalmente, superior a 5 mil metros quadrados, formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual. Na maioria das vezes, dispõe de lojas âncoras e vagas de estacionamento compatível com a legislação da região onde está instalado.

Os *shoppings* são classificados em Tradicionais ou Especializados. Os especializados ainda são subdivididos em *Outlets: Shoppings* com lojas de fábrica e/ou descontos; Temáticos: *Shoppings* especializados em determinado segmento de varejo e *Lifestyle*: *Shoppings* à céu aberto como comércio de rua, apresentando calçadas, praças, luz e ventilação naturais.

Dentro dessas tipologias, eles são classificados quanto ao porte do empreendimento em função de sua ABL:

Classificação	Porte	ABL
Tradicional	Mega	Acima de 60.000 m²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m²
	Médio	De 20.000 a 29.999 m²
	Pequeno	Até 19.999 m²
Especializado	Grandes	Acima de 20.000 m²
	Médios	De 10.000 a 19.999 m²
	Pequenos	Até 9.999 m²

5.2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O mercado de shopping centers no Brasil caminha lentamente para uma retomada no cenário pós-pandemia de COVID-19. As renegociações de contrato, o aumento de vacância e a diminuição do fluxo de pessoas resultaram em faturamentos menores com destaque para 2020, que foi um ano com incertezas e sem vacinas disponíveis. Locais com fluxo constante de pessoas, como shoppings e varejo em geral, adotaram diversas medidas restritivas desde o começo de março de 2020 como forma de conter a propagação da COVID-19 até a vacinação efetiva da população. Estas medidas variaram entre controlar o fluxo de pessoas nas lojas, medir temperaturas e atendimento somente por entregas no estacionamento e fluxo proibido nos momentos de lockdown total. Os números de vendas surpreenderam positivamente nos períodos de flexibilização das restrições aliado aos períodos de melhor sazonalidade, como o Natal e o Dia das Crianças, com bons números de vendas que tornaram os gestores de shoppings otimistas para o ano seguinte. Em 2021, o cenário se tornou menos incerto pelo início da vacinação, e os bons números de vendas dos períodos de sazonalidade de 2020 se confirmaram ao longo do ano, mesmo que de forma lenta pelas consequências econômicas das

restrições da COVID-19.

O atual desafio no cenário brasileiro de shopping centers é a própria economia do país. Os atuais conflitos entre Rússia e Ucrânia e as consequências remanescentes da pandemia, como alta taxa de juros, resultam num crescimento lento. A expectativa é de um ano melhor que 2021 e 2022, prosseguindo com a recuperação, já em patamares próximos a 2018 e 2019.

5.3. NÚMEROS DO SETOR

Atualmente, o país conta com aproximadamente 620 shopping centers em operação – 17,227 milhões de metros quadrados de área bruta locável.

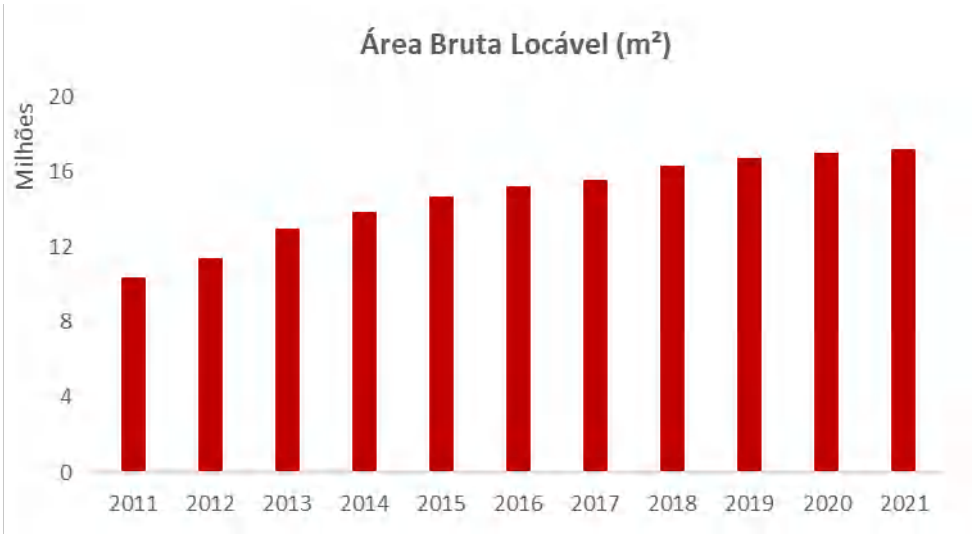
QUADRO GERAL DE SHOPPINGS 2022	
Total de Shoppings:	620
A inaugurar em 2022:	13
Total de Shoppings no fim de 2022:	633
Faturamento (bilhões):	159,2
Visitantes/mês (milhões):	397,0
Empregos gerados:	1.020.000
ABL Total no Brasil (m²):	17.227.647
Total de Lojas:	112.738
Sendo,	
Âncoras:	3,7%
Semi-âncoras:	2,1%
Megalojas:	2,6%
Satélites:	56,3%
Conveniência/Serviços:	9,5%
Alimentação:	15,1%
Lazer	1,4%
Salas de Cinema:	3.019
Vagas para Carros:	1.018.210

Fonte: Censo da ABRASCE 2021/2022, editado por Binswanger Brazil.

Este número representa um aumento de aproximadamente 3,1% em relação a 2020, que havia fechado o ano com 601 unidades em todo o país. Isto demonstra que mesmo no cenário de pandemia dos últimos dois anos, as administradoras de shoppings acreditaram num futuro cenário positivo.

Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

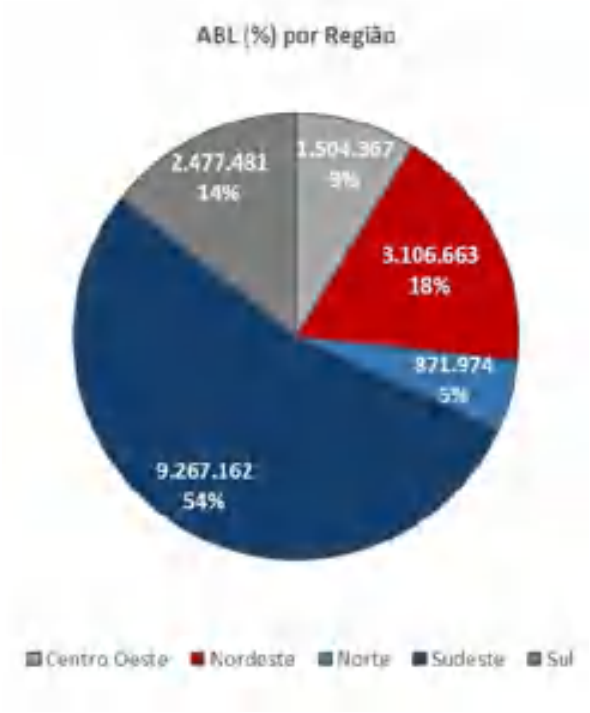
Também verificamos aumento na área bruta locável (ABL), que passou de 16,98 milhões de metros quadrados em 2019 para 17,23 milhões em 2021.



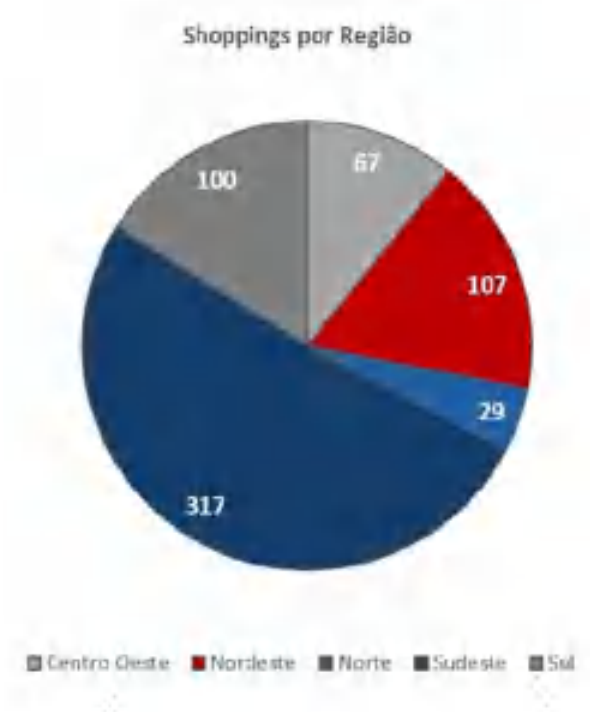
Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

A seguir, a Binswanger Brazil, através de sua base de dados, demonstra a quantidade de shoppings e metragens por região.

ABL por Região: % e m²

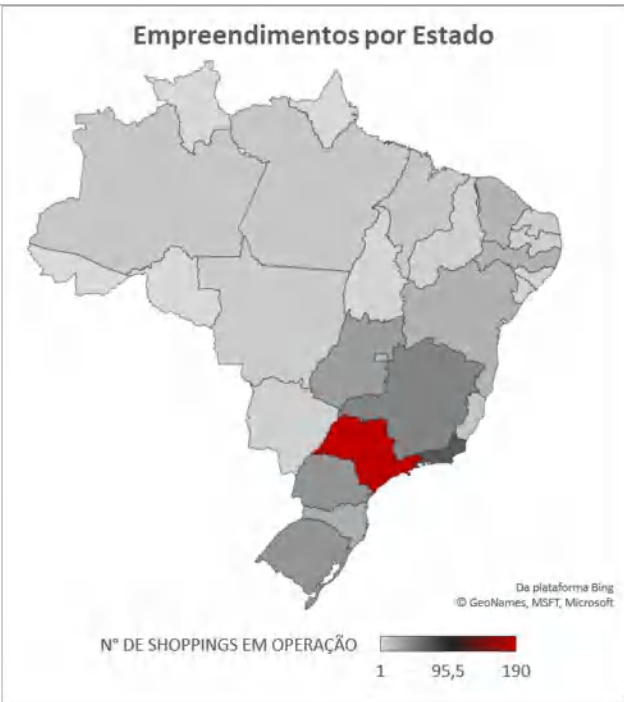


Quantidade de Shopping por Região



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

Nota-se que o Sudeste possui aproximadamente 53,8% da área bruta locável total do país, com o Nordeste logo em seguida com 18,0% da área bruta locável total. Porém, com relação a quantidade de empreendimentos em operação, o Sudeste mais uma vez ocupa a primeira colocação, com 317 shoppings ativos; já a segunda posição é ocupada pela região Nordeste, com um total de 107 empreendimentos, seguida pelo Sul com 100 ativos.



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

O resultado das restrições impostas desde março de 2020, segundo a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), foi uma queda de faturamento em vendas de 49,7% e de 10,4% de empregos de 2019 para 2020. O ano de 2021 apresentou crescimentos nos dois indicadores, com um aumento de 19,1% do faturamento e 2,1% de empregos, refletindo um reaquecimento lento do mercado.

Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

Por outro lado, a inauguração de novos shoppings em 2021 demonstra a expectativa do mercado de voltar ao crescimento no atual momento. O fluxo de pessoas em 2020 foi de aproximadamente 397 milhões, representando uma queda de 47,2% se comparado a 2019. O ano de 2021 teve menos restrições e maior fluxo, apesar de sofrer com números baixos principalmente no começo do ano. O crescimento percentual foi de 14,1%, ainda abaixo dos números de 2019.

Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

Os empregos em shopping centers caíram de 1,1 milhão em 2019 para 990,5 mil em 2020, devido ao fechamento e menor fluxo de pessoas nas lojas, representando aproximadamente 10,4% de queda de empregos. Em 2021, tivemos um crescimento de 2,1% de empregos em shopping centers em relação à 2020, que não equivale 2019 mas sinaliza uma recuperação nos próximos anos, conforme tabela a seguir:

Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

5.4. NOVO ESTOQUE

Em 2021, foram inaugurados 5 shoppings no Brasil, sendo 2 na região sul, 1 na região sudeste, 1 na região centro-oeste e 1 na região Nordeste, totalizando 147,2 mil m² de ABL, e em 2022, estão previstas 13 inaugurações de novos shoppings, totalizando 204,73 mil m² de ABL, conforme tabelas abaixo:

INAUGURADOS - 2021

Shopping	Estado	Cidade	ABL (m²)	Inauguração
Recife Outlet Premium	Pernambuco	Moreno	11.000	07-05-2021
Shopping Palladium Umuarama	Paraná	Umuarama	24.400	04-06-2021
Shopping Sinop	Mato Grosso	Sinop	22.750	28-10-2021
Parkshopping Jacarepaguá	Rio de Janeiro	Rio de Janeiro	39.000	19-11-2021
ParkShopping Boulevard	Paraná	Curitiba	50.000	09-12-2021

Inaugurados - 2022

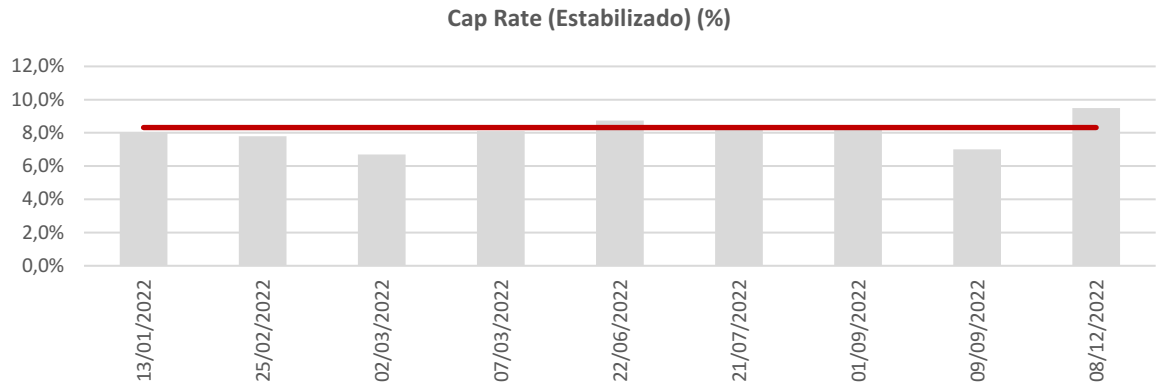
Shopping	Estado	Cidade	ABL (m²)	Inauguração
Branco Shopping	Paraná	Pato Branco	21.000	Abril
Shopping Pátio Petrópolis	Rio de Janeiro	Petrópolis	13.000	Setembro
Terrazo Shopping	Ceará	Eusébio	29.300	Setembro
Paranoá Shopping	Distrito Federal	Brasília	7.000	Setembro
Boulevard Center Muriaé	Minas Gerais	Muriaé	8.000	Setembro
Recanto Shopping	Distrito Federal	Brasília	8.000	Outubro
Pontal Shopping Porto Alegre	Rio Grande do Sul	Porto Alegre	28.127	Novembro
Trimais Places	São Paulo	São Paulo	25.500	1º Semestre
Pirâmide Shopping	Paraíba	João Pessoa	8.171	2º Semestre

Shopping	Estado	Cidade	ABL (m²)	Inauguração
Shopping Cidade das Artes	São Paulo	Embu das Artes	8.000	2º Semestre
City Center Outlet Premium	Paraná	Campo Largo	32.800	2º Semestre
Shopping Patteo Urupema	São Paulo	Mogi das Cruzes	9.730	2º Semestre
Shopping ArcoVerde	Pernambuco	ArcoVerde	6.100	2º Semestre

Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

5.5. TAXA DE CAPITALIZAÇÃO – CAP RATE

O gráfico e quadros a seguir apresentam as transações realizadas nos últimos 12 meses. Nota-se que o Cap Rate estabilizado[1] médio para este tipo de empreendimento é próximo a 8,32%:



Fonte: Siila - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

TRANSAÇÕES Últimos 12 Meses (jan/2022 – jan/2023)

Imóvel	Estado	Cidade	Data da Transação	Cap Rate (Estabilizado) (%)
Shopping Paralela	Bahia	Salvador	13/01/2022	8,00
Shopping da Bahia	Bahia	Salvador	25/02/2022	7,80
Center Shopping Uberlândia	Minas Gerais	Uberlândia	02/03/2022	6,70
Pantanal Shopping	Mato Grosso	Cuiabá	07/03/2022	8,10
Shopping Uberaba	Minas Gerais	Uberaba	22/06/2022	8,75
Uberlândia Shopping	Minas Gerais	Uberlândia	21/07/2022	8,20
Boulevard Shopping Vila Velha	Espírito Santo	Vila Velha	01/09/2022	8,70
Boulevard Londrina Shopping	Paraná	Londrina	01/09/2022	8,10
JK Iguatemi	São Paulo	São Paulo	09/09/2022	7,00
Campinas Shopping	São Paulo	Campinas	08/12/2022	9,50
Campinas Shopping	São Paulo	Campinas	08/12/2022	9,50
Campinas Shopping	São Paulo	Campinas	08/12/2022	9,50

Fonte: Siila - Editado por Binswanger Brazil – abr/2022

[1] Considera-se a receita de aluguel gerada em uma base estabilizada, dividida pelo preço de compra menos qualquer aluguel abaixo do mercado, ou qualquer preço de custo para estabilizar (melhorias do inquilino, carência, comissões de aluguel ou melhorias de capital).

5.6. FII'S DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL

Os Fundos de Investimento Imobiliário de shopping centers surgiram no Brasil com o intuito de promover securitização deste tipo de ativo. Hoje, o país já contabiliza 27 FIIs de Shopping no mercado de capitais.

O mercado de FII's de shopping centers se mantém estagnado pela pandemia, que consequentemente forçou as administradoras de shopping centers a negociar aluguéis com os lojistas, diminuindo o valor dos dividendos, que impulsionou a venda das ações e diminuiu o valor das cotas do mercado em geral. Abaixo, demonstramos alguns dos principais fundos de investimento com ênfase em shopping centers, e como as ações caíram se comparadas ao período pré-pandemia.

FII's DE SHOPPING CENTERS

NOME DO FUNDO	VPL (R$)	CÓDIGO	VALOR DA COTA (R$)	VALOR COTA ATUAL (R$)
General Shopping e Outlets	1.021.250.921	GSFI11	4,49	5,16
SCP	52.958.523	SCPF11	6,7	5,5
General Shopping Ativo e Renda	284.387.232	FIGS11	54,35	47,7
BTG Pactual Shoppings	533.350.518	BPML11	67,11	62,86
West Plaza	105.130.235	WPLZ11	73	78,86
Grand Plaza Shopping	1.120.589.959	ABCP11	73,17	68,8
Shopping Jardim Sul	220.347.089	JRDM11	75	81,2
Votorantim Shopping	207.582.986	VSHO11	79,14	64,1
Hedge Shopping Parque Dom Pedro	276.336.993	HPDP11	80,03	77,25
Max Retail	135.277.249	MAXR11	80,51	67,88
HSI Malls	1.536.624.397	HSML11	81,35	75,13
Hedge Atrium Shopping Santo André	158.451.009	ATSA11	90,4	79,94
XP Malls	2.057.877.597	XPML11	97,78	96,37
Vinci Shopping Centers	2.033.799.531	VISC11	101,5	104,3
Malls Brasil Plural	815.447.626	MALL11	102,3	101,95
Via Parque	556.120.263	FVPQ11	116,6	101
Hedge Brasil Shopping	2.169.800.063	HGBS11	175	181,99
Shopping Pátio Higienópolis	541.523.043	SHPH11	815,04	713,02
Hedge Floripa Shopping	113.003.220	FLRP11	1215	1.550,00
Parque Dom Pedro Shopping Center	813.718.968	PQDP11	2030,53	2.095,00
Ancar IC	1.553.043.909	ANCR11B	nd	3.450,00
Diamante	94.212.884	DAMT11B	nd	17,53
Eldorado	1.133.213.545	ELDO11B	nd	683,36
Legatus Shoppings	322.496.630	LASC11	nd	98,89
Multi Properties	3.111.607	PRTS11	nd	1,00
Shopping Parque Dom Pedro	2.011.612.724	SHDP11B	nd	1.094,00
Multi Shoppings	67.645.859	SHOP11	nd	93,23
StarX	227.282.513	STRX11	nd	145,46

Data-base: Abril de 2022, competência Fevereiro de 2022

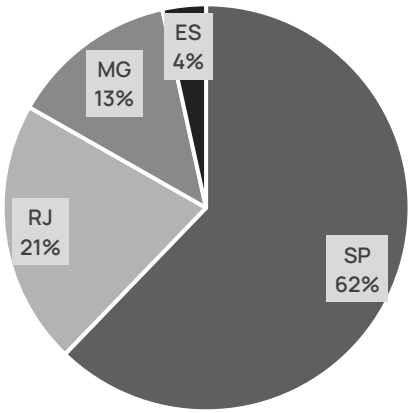
5.7. MERCADO DE SHOPPING CENTERS REGIONAL

O Catarina Fashion Outlet está localizado à beira da Rodovia Presidente Castelo Branco, no município de São Roque, a aproximadamente 60 quilômetros de São Paulo. Considerando os 633 Shoppings em operação no Brasil – segundo a Abrasce (Associação Brasileira de Shoppings Center) – o estado de São Paulo concentra 193 Shoppings em atividade, ou 30% do total brasileiro.

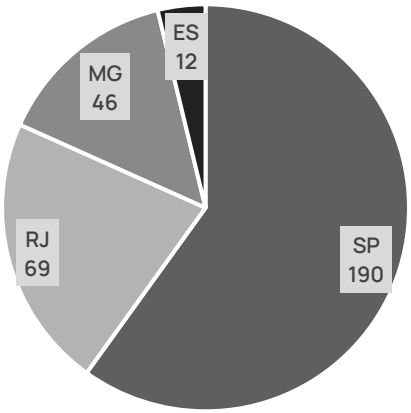
Com economia mais consolidada, a Região Sudeste também concentra a maior parte dos empreendimentos e da área bruta locável do país, com 9 milhões de m², ou 54% do total.

São Paulo se insere com mais da metade da ABL da Região Sudeste, com 62%.

Concentração da ABL por Estado - Sudeste



Número de Shoppings por Estado - Sudeste



Fonte: ABRASCE - Editado por Binswanger Brazil – mai./2022

5.8. CONCORRÊNCIA

A cidade de São Paulo conta com outros dois empreendimentos semelhantes ao Cataria Fashion Outlet: o Outlet Premium, na Rodovia dos Bandeirantes, próximo a Jundiaí, e o Outlet Fernão Dias, na Rodovia Fernão Dias, próximo a Atibaia. Dos três, o Catarina Fashion Outlet se destaca, tanto pelo seu tamanho como por seu mix de lojas e qualidade de serviços.

Existe também o projeto Ecoville, um complexo de alto padrão que contaria também com um outlet na Castello Branco, mais próximo a São Paulo. O projeto, no entanto, ainda está em fases preliminares e não deve interferir na operação do Catarina no médio/curto prazo.

Imagem do Google Earth – Editado por Binswanger Brazil

#	Shopping	ABL (m²)	Público-alvo	Nº de Lojas	Vagas	Administração
	Catarina Fashion Outlet	**28.813,82**	A	**132**	**1.629**	**JHSF**
1	Outlet Premium	24.882,00	B	112	1.600	General Shopping & Outlets
2	Outlet Fernão Dias	22.000,00	B	48	1.500	Própria

Fonte: Binswanger Brazil – Jan/2023

6. ANÁLISE DA OPERAÇÃO

Com base nas planilhas financeiras e econômicas (Relatórios gerenciais – Mapa de Vendas, Mapa de Receitas e Demonstrativos de Resultado de jan/2019 a dez/2022), bem como das informações detalhadas de cada loja mês a mês durante esse período, realizamos todas as análises de desempenho do empreendimento que nos balizaram nas projeções futuras de nossos fluxos de caixa.

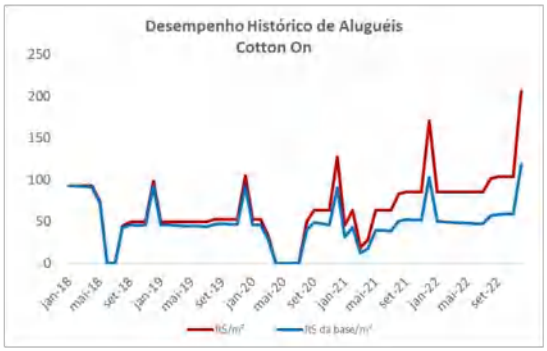
6.1. ALUGUEL MÍNIMO

O gráfico acima tem como objetivo entender se há crescimento real de valores dos aluguéis mínimos. Nota-se que os aluguéis mínimos cresceram no decorrer dos últimos anos de tal maneira que, apesar da alta no IGP-M durante os anos recentes, o valor real do aluguel permaneceu estável. No gráfico identificamos também as baixas pontuais entre março/2020 e outubro/2020 e entre abril/2021 e junho/2021 devido ao lockdown imposto em decorrência da pandemia de Coronavírus.

No gráfico considerando a média móvel dos últimos 12 meses para cada data, o efeito do lockdown ainda é presente, porém com menos intensidade e, conseguimos assim, perceber o constante crescimento dos aluguéis mínimos em termos nominais.

Analisamos também o aluguel mínimo por setor, separando as lojas âncora, mega lojas e categorizando as lojas satélite em vestuário, alimentação, artigos do lar, artigos diversos e conveniência/serviços.

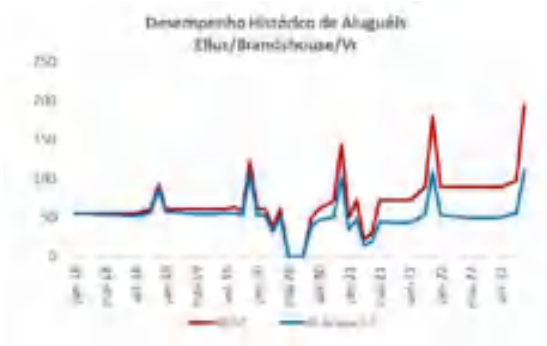
Desempenho Histórico de Aluguéis
Arezzo
160
140
120
100
80
60
40
20
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

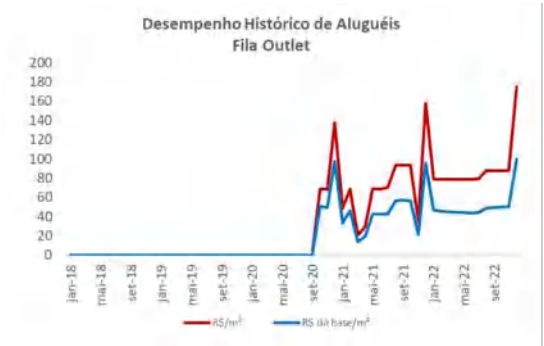

Desempenho Histórico de Aluguéis
Cotton On
250
200
150
100
50
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

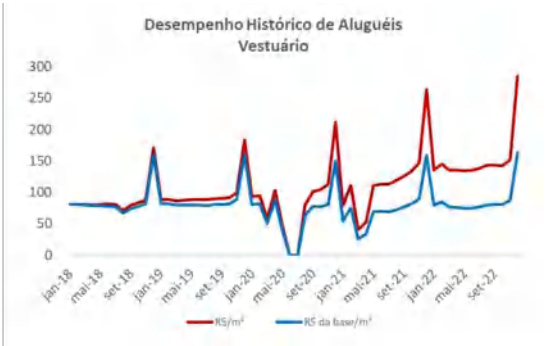
Desempenho Histórico de Aluguéis
Estoque
70
60
50
40
30
20
10
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Aluguéis
Hering
140
120
100
80
60
40
20
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Aluguéis
Outback Steakhouse

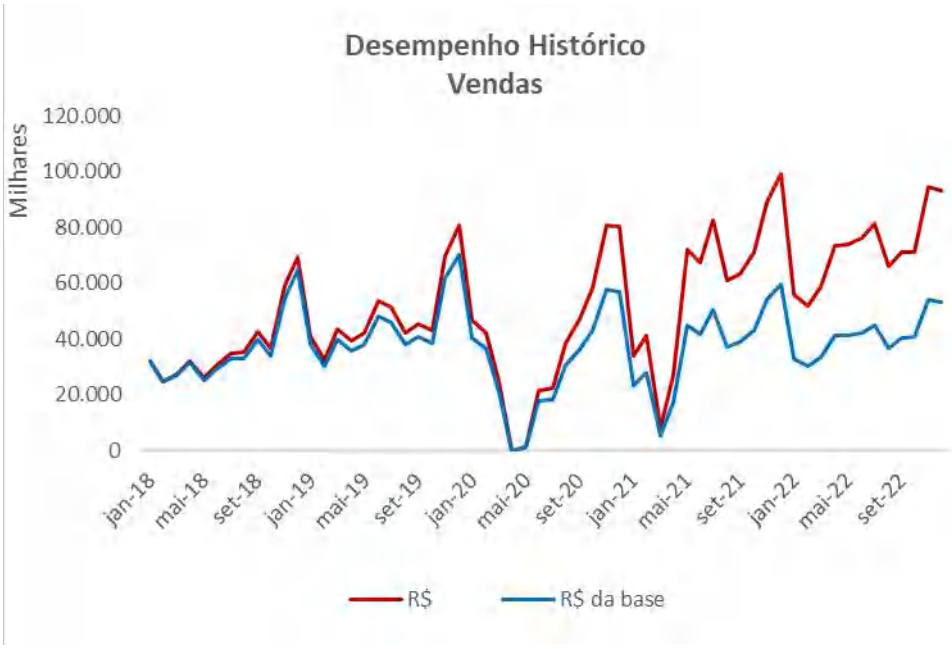

Desempenho Histórico de Aluguéis
250
0


Desempenho Histórico de Aluguéis
Fila Outlet
200
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²


Desempenho Histórico de Aluguéis
Vestuário
300
250
200
150
100
50
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

6.2. VENDAS

O desempenho das vendas do outlet também sofreu nos meses de lockdown, mas demonstra tendência de crescimento de acordo com o histórico recente do empreendimento.

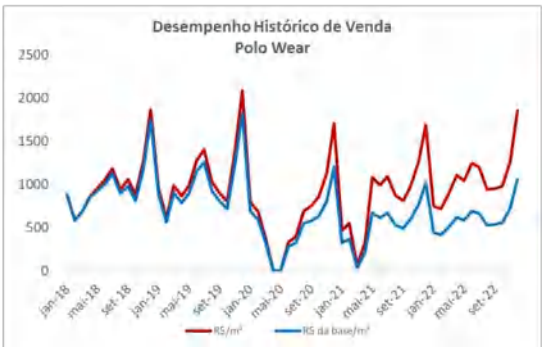


Desempenho Histórico
Vendas (12 meses)
Milhares
80.000
70.000
60.000
50.000
40.000
30.000
20.000
10.000
0
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
RS
RS da base

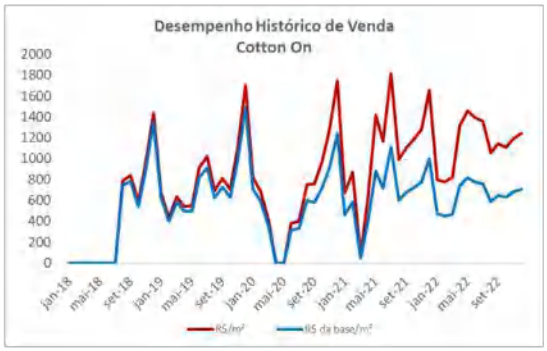
Desempenho Histórico de Venda
Nike
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22

Desempenho Histórico de Venda
Pernambucanas
800
700
600
500
400
300
200
100
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22

Desempenho Histórico de Venda
Adidas
4500
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22


Desempenho Histórico de Venda
Polo Wear
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22

Desempenho Histórico de Venda
Arezzo
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²


Desempenho Histórico de Venda
Cotton On
2000
1800
1600
1400
1200
1000
800
600
400
200
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Venda
Estoque
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Venda
Hering
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Venda
Outback Steakhouse
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Venda
Nova Puma
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Venda
Ellus/Brandshouse/Vr
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Venda
Gucci
25000
20000
15000
10000
5000
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Venda
Fila Outlet
1
1
1
1
1
1
0
0
0
0
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Venda
Vestuário
5000
4500
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Venda
Alimentação
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Venda
Artigos Do Lar
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

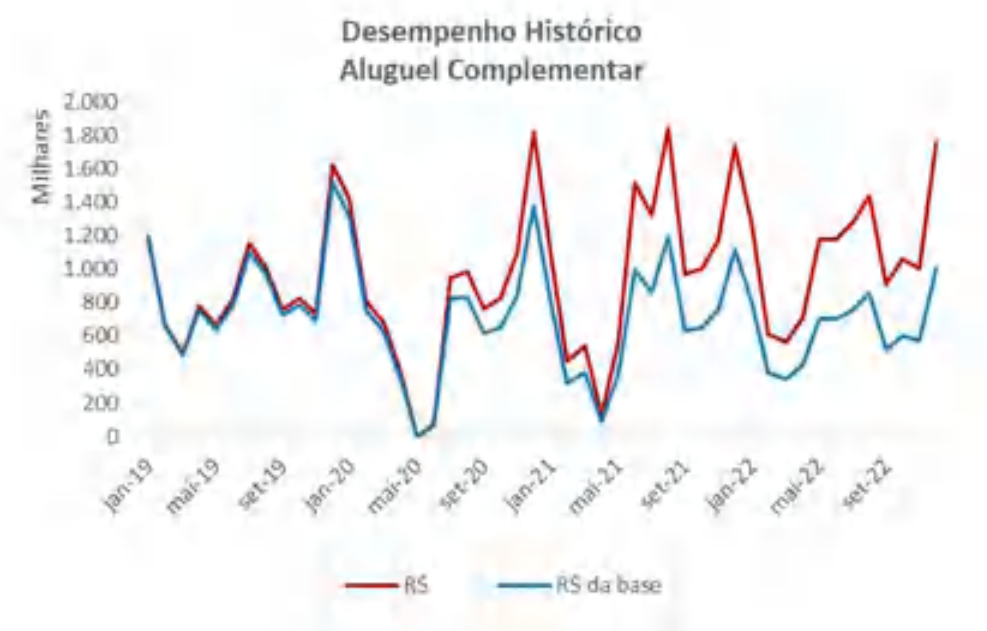
Desempenho Histórico de Venda
Artigos Diversos
5000
4500
4000
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

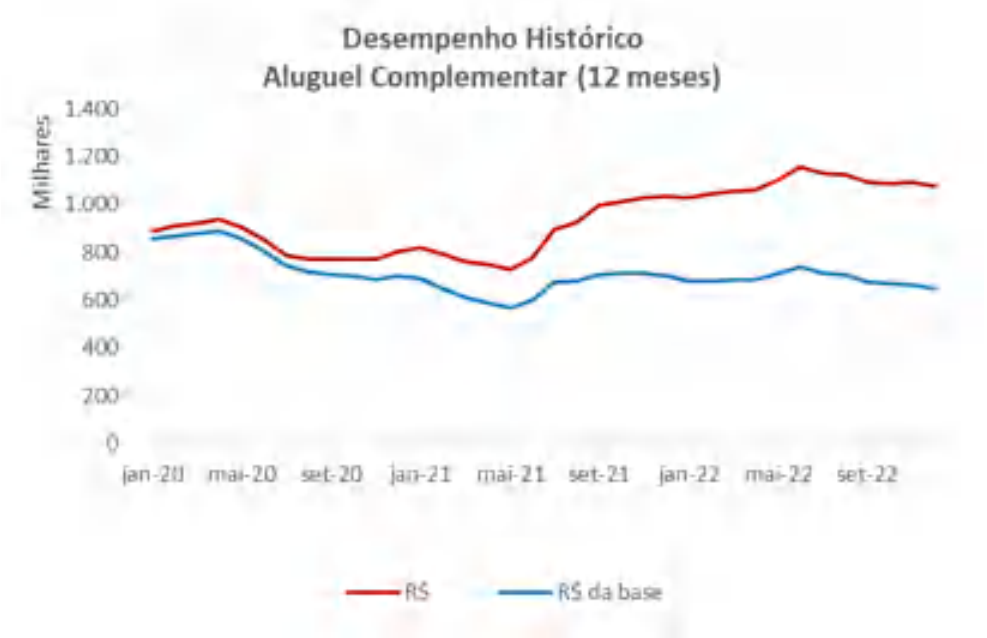
Desempenho Histórico de Venda
Conveniencia/Serviços
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

6.3. ALUGUÉIS PERCENTUAIS / COMPLEMENTARES

Os aluguéis complementares e percentuais possuem uma volatilidade maior, por dependerem das vendas. Ainda assim, observamos o padrão do pico de complementares nos finais de ano, quando o fluxo de clientes aumenta. Podemos ver no gráfico também os períodos de lockdown refletidos na falta de aluguéis complementares.

No gráfico com média móvel de 12 meses conseguimos observar que houve um aumento nos últimos anos nos valores nominais, entretanto, esse aumento não conseguiu vencer o IGP-M do período.





Desempenho Histórico de Complementar
Nike
140
120
100
80
60
40
20
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Pernambucanas
1
1
1
1
1
1
0
0
0
0
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Adidas
140
120
100
80
60
40
20
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Polo Wear
14
12
10
8
6
4
2
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Arezzo
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Cotton On
30
25
20
15
10
5
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Estoque
100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Hering
40
35
30
25
20
15
10
5
0
jan-18 mai-18 set-18 jan-19 mai-19 set-19 jan-20 mai-20 set-20 jan-21 mai-21 set-21 jan-22 mai-22 set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Outback Steakhouse
35
30
25
20
15
10
5
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Nova Puma
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Ellus/Brandshouse/Vr
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Gucci
800
700
600
500
400
300
200
100
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Fila Outlet
120
100
80
60
40
20
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Vestuário
70
60
50
40
30
20
10
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Alimentação
60
50
40
30
20
10
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

Desempenho Histórico de Complementar
Artigos Do Lar
25
20
15
10
5
0
jan-18
mai-18
set-18
jan-19
mai-19
set-19
jan-20
mai-20
set-20
jan-21
mai-21
set-21
jan-22
mai-22
set-22
R$/m²
R$ da base/m²

6.4. RECEITA DE ESTACIONAMENTO

O estacionamento é gerido pela SAES, empresa administradora interna. O resultado líquido do estacionamento contempla, além das receitas e despesas operacionais, uma taxa de 1% repassada à SAES.

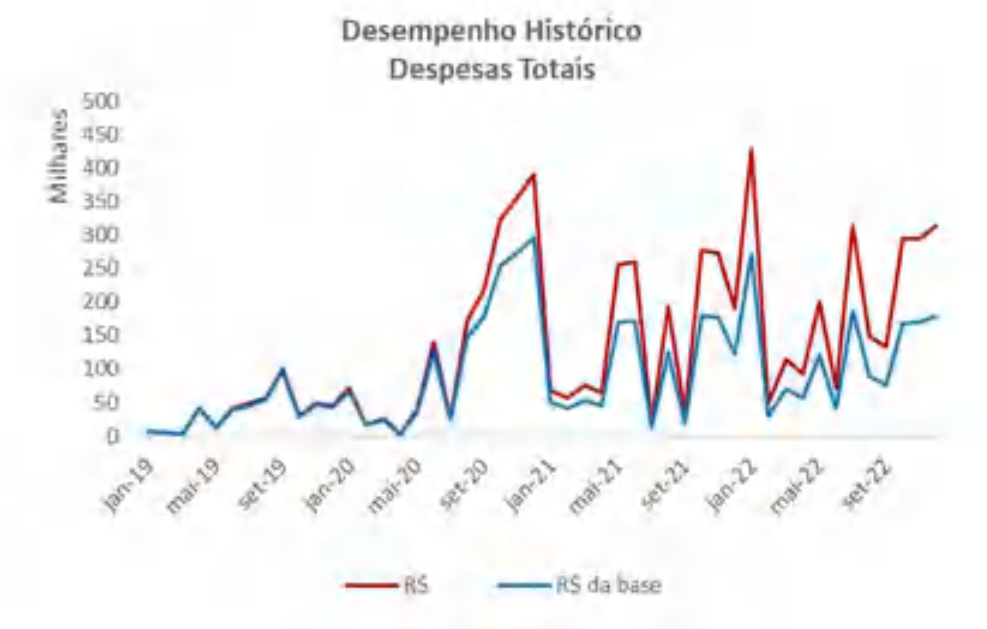
6.5. RECEITA CAES

A CAES é a empresa que gere a operação do Shopping. Como taxa de administração, a CAES cobra uma taxa de 10% dos lojistas sobre todas as rubricas e, após aplicar impostos e taxa de 1% sobre os valores, repassa o resultado ao empreendimento.

6.6. VACÂNCIA

O empreendimento encontra-se completamente locado, condição que atingiu em 2021, depois de anos de vacância já muito baixa.

6.7. DESPESAS



6.8. RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL

6.9. RESULTADO LÍQUIDO

O resultado líquido contempla estacionamento, CAPEX e FRA – fundo de reposição do ativo.

7. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã-Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado para venda obtido pelo Método da Renda, com base no fluxo de caixa de um Shopping Center. O método da renda, com base no Fluxo de Caixa Descontado é aquele que identifica o valor de mercado de um empreendimento através da análise de seu fluxo de receitas, custos e despesas ao longo de um determinado período.

Serão realizados exercícios em cenário conservador, de forma a permitir uma análise do retorno esperado, além de apresentar uma expectativa de resultado mais próxima com a realidade mercadológica do momento.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;

- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;

- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e

- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

8. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a avaliação do empreendimento em questão, utilizamos o método de avaliação conhecido como "Método de Fluxo de Caixa Descontado (FCD)", o qual é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se todas as receitas e despesas do empreendimento para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual. A seguir apresentamos as premissas de análises.

8.1. ÁREAS ADOTADAS - ABL

A seguir mencionaremos todas nossas premissas utilizadas na análise do empreendimento em questão, considerando as fases do empreendimento.

Nome Fantasia	ABL (m²)
Âncoras	**3.449,11**
Nike	1.340,56
Pernambucanas	1.077,79
Adidas	1.030,76
Mega Lojas	**7.128,26**
Polo Wear	960,14
Arezzo	951,50
Cotton On	750,94
Estoque	746,54
Hering	746,26
Outback Steakhouse	722,50
Nova Puma	623,00
Ellus/Brandshouse/Vr	562,72
Gucci	554,99
Fila Outlet	509,67
Satélites	**18.237,45**
Under Armour	470,84
Puma	434,66
Pobre Juan	400,00
Zinzane	398,79
Restaurante Camponesa	356,91
Mundo Do Enxoval	342,29
Hugo Boss	327,99
Brooksfield	318,64
Off Premium	300,92
Asics	300,42
Calvin Klein	292,34
Aramis	285,02
Levi'S	283,11
Burberry	281,18

Nome Fantasia	ABL (m²)
Armani Outlet	274,61
Highstil	270,03
Armani Exchange Outlet	259,40
Lacoste	255,82
Cia Maritima	249,65
Polishop	241,38
Mizuno	230,60
Shoulder / Pop Up Store	227,26
Tommy Hilfiger	217,44
Michael Kors	214,36
Ermenegildo Zegna	212,25
Gero Panini	211,35
Canal	209,57
Dolce&Gabbana	208,28
Side Walk	207,38
Khelf	204,39
Track & Field	202,99
Cns	201,33
Guess	201,33
Osklen	193,12
Salvatore Ferragamo	190,02
Ortobom	187,41
Mcdonald´S	186,49
Amissima	186,09
Reserva	186,07
Souq	181,80
Vila Romana	180,03
Mob	179,87
Natura	178,69
New Balance	174,36
Diesel	174,36
Lindt	172,85
Carolina Herrera	170,60
Carlos Miele / M. Officer	161,65
Trousseau	160,29
Tory Burch	158,58
Baw	155,90
Colcci	155,80
Jhsf Retail	155,66
Piticas	155,61
Buckman	153,31
Hang Loose Garage	150,19
The Steak Factory	150,15
Brooksfield Junior	149,46
Antix	148,71
Spicy	145,38
Live!	138,32
Forum	137,68
Burger King	133,62

Nome Fantasia	ABL (m²)
Seven For All Mankind	122,97
Inovathi	122,61
Ludique Et Badin	121,44
Democrata	121,36
Blanc Toys	117,08
Blessed	116,54
Aleatory E Nautica	112,99
Cris Barros	111,70
Crocs	108,60
Carmen Steffens	108,48
Any Any	107,76
Pampili	106,40
Farmais	100,90
Tip Top	100,82
Vix	100,62
World Wine	96,96
Tania Bulhôes	94,64
Jogê	90,77
Blue Beach	87,09
Valisere	83,28
Cori	82,72
Óticas Carol	80,22
Puket	80,04
Spoleto E Domino`S Pizza	79,20
Splash Boutique	78,00
Sephora	73,54
Samsonite - Factory Outlet	69,10
C.P.De Queijo / Melhor B. Do Mundo	68,93
Bottero	68,46
Sunglass Hut International	63,51
Griletto	62,46
Patroni Pizza E Trattoria	61,94
Vivo	61,66
Lupo	60,91
Vivenda Do Camarão	60,34
Bhagavan	57,80
The Cosmetic Company Store	56,74
Kopenhagen	55,71
Triya	54,52
Optica Sella	53,34
Tng	52,47
Swarovski	51,48
L'Occitane	50,98
Pizza Creck	48,73
Tig Renata Figueiredo	48,57
New Era	47,53
Ophicina Footwear	47,16
Chilli Beans	47,15
Green	46,56

Nome Fantasia	ABL (m²)
Casa Pilão	44,92
Casa Das Cuecas	43,60
Shorts & Co	42,48
Le Briju	41,98
Morana	41,71
Montana Grill	39,96
Parmeggio	35,42
Lojas Vagas	**0,00**
Total	**28.814,82**

Classificação	ABL (m²)	Nº de lojas
Âncoras	3.449,11	3
Mega Lojas	7.128,26	10
Satélites	18.237,45	119
Lojas Vagas	0,00	0
Total	**28.814,82**	**132**

8.2. ALUGUEL MÍNIMO E PERCENTUAL / COMPLEMENTAR

Para projeção de nossos fluxos de caixa utilizamos como base as receitas de aluguéis mínimos e complementares faturados dos últimos meses, assim como se cada loja paga aluguel extra em dezembro.

Atividade	Classificação	ABL (m²)	Aluguel Mínimo (R$/m²)	Aluguel Complementar (R$/m²)	AMM + Complementar (R$/m²)	Alugueis por Ano	Aluguel Total (R$)
Nike	Âncora	1.340,56	64,00	65,00	129,00	12	172.932
Pernambucanas	Âncora	1.077,79	39,00	0,00	39,00	12	42.034
Adidas	Âncora	1.030,76	52,00	59,00	111,00	12	114.414
Polo Wear	Mega Loja	960,14	67,00	0,00	67,00	13	64.329
Arezzo	Mega Loja	951,50	65,00	10,00	75,00	13	71.363
Cotton On	Mega Loja	750,94	103,00	0,00	103,00	13	77.347
Estoque	Mega Loja	746,54	60,00	0,00	60,00	12	44.792
Hering	Mega Loja	746,26	53,00	0,00	53,00	13	39.552
Outback Steakhouse	Mega Loja	722,50	40,00	1,00	41,00	12	29.623
Nova Puma	Mega Loja	623,00	142,28	40,00	182,28	12	113.560
Ellus/Brandshouse/Vr	Mega Loja	562,72	91,00	1,00	92,00	13	51.770
Gucci	Mega Loja	554,99	0,00	481,00	481,00	12	266.950
Fila Outlet	Mega Loja	509,67	82,00	12,00	94,00	13	47.909
Vestuário	Satélite	13.641,32	140,00	31,00	171,00	13	2.332.666
Alimentação	Satélite	2.265,94	138,00	18,00	156,00	13	353.487
Artigos Do Lar	Satélite	1.111,81	109,00	5,00	114,00	13	126.746
Artigos Diversos	Satélite	381,72	111,00	15,00	126,00	13	48.097
Conveniência/Serviços	Satélite	836,66	152,00	57,00	209,00	13	174.862
Loja Vaga	Satélite	0,00	-	-	-	-	-
Total		28.814,82					

8.3. ESTACIONAMENTO

A receita de estacionamento para o empreendimento foi considerada 18,75% do NOI, conforme histórico recente.

8.4. MÍDIA / MALL & MERCHANDISING

As receitas provenientes de Mall & Merchandising foram consideradas 12,50% das receitas de aluguéis, conforme histórico recente.

8.5. CDU – CESSÃO DE DIREITO DE USO

As receitas de CDU foram consideradas 1,50% das receitas de aluguéis, conforme histórico recente.

8.6. RECEBIMENTO CAES (TAXA DE ADMINISTRAÇÃO)

Os recebimentos CAES foram considerados, 9,50% das receitas de aluguéis, conforme histórico recente.

8.7. OUTRAS RECEITAS

Outras receitas foram consideradas 1,00% das receitas de aluguéis, conforme histórico recente.

8.8. VACÂNCIA

Por estar completamente locado e apresentar histórico de baixa vacância, não consideramos vacância futura para o empreendimento.

8.9. INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL

Consideramos uma taxa de 0,3% sobre a receita bruta como inadimplência irrecuperável.

8.10. DESPESAS ADMINISTRATIVAS E OUTROS

Consideramos estas despesas como 1,00% da receita bruta, conforme histórico recente.

8.11. PIS/COFINS

Considerado 3,65% da receita bruta.

8.12. INVESTIMENTOS / FRA

Consideramos em nossas análises um FRA (Fator de Reposição de Ativos) de 1% ao ano. Em termos gerais, a aplicação do fundo para reposição de ativos, implica teoricamente, em garantir uma operação constante do empreendimento sem que este tenha perda de prestígio / atualização, ou seja, um fundo de reserva teórico para garantir a permanência de atualidade do empreendimento face à conjuntura futura.

8.13. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Em shopping centers maturados e consolidados são normais que suas avaliações se deem por 3 formas de cálculo: Fluxo de Caixa da Projeção das Receitas, Despesas e Investimento, Fluxo de Caixa da Projeção da Receita Líquida Distribuída, Base "Yield". Para o caso em questão, aplicamos o 1º. Método – Projeção das Receitas, Despesas e Investimentos futuros.

Nossas análises consideraram períodos de 10 anos, com o cálculo da perpetuidade no final do 10º ano. Não consideramos índices inflacionários e, portanto, todas nossas análises podem ser consideradas em "Reais da Base".

8.14. FLUXO DE CAIXA DA PROJEÇÃO DAS RECEITAS, DESPESAS E INVESTIMENTOS

Após todas nossas análises e considerações de premissas, calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) com base nas taxas de desconto entre 6,50% e 9,50% ao ano, consideramos para o valor do empreendimento taxa de desconto de **8,00%**. A perpetuidade foi calculada a uma taxa de capitalização de **7,50%** no 10º ano.

Taxa de Desconto	VPL	
	Total (R$ x 1.000)	p/m² ABL
6,25%	R$ 1.082.773	R$ 37.577
6,75%	R$ 1.045.620	R$ 36.288
7,25%	R$ 1.010.137	R$ 35.056
7,75%	**R$ 976.237**	**R$ 33.880**
8,25%	R$ 943.840	R$ 32.755
8,75%	R$ 912.870	R$ 31.681
9,25%	R$ 883.254	R$ 30.653

De acordo com os cenários e as planilhas apresentadas nos Apêndices, concluímos que o valor do

Em números redondos é de:

VALOR VENDA SHOPPING	(Renda - Fluxo de Caixa)	**R$976.240.000,00**	**Novecentos e Setenta e Seis Milhões, Duzentos e Quarenta Mil Reais**

9. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA SHOPPING (100%)	(Renda - Fluxo de Caixa)	**R$976.240.000,00**	**Novecentos e Setenta e Seis Milhões, Duzentos e Quarenta Mil Reais**
Participação de 10%		**R$ 97.624.000,00**	**Noventa e Sete Milhões, Seiscentos e Vinte e Quatro Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1

APÊNDICE A – AVALIAÇÃO – SHOPPING CENTER

River Shopping - Fluxo de caixa em milhares de reais

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Com o ano se encerrando em:	dez-23	dez-24	dez-25	dez-26	dez-27	dez-28	dez-29	dez-30	dez-31	dez-32
Receita Operacional Bruta	**67.443**	**67.741**	**67.741**	**67.741**	**67.741**	**67.741**	**67.741**	**67.741**	**67.741**	**67.741**
Receita Total Aluguel	53.606	53.843	53.843	53.843	53.843	53.843	53.843	53.843	53.843	53.843
Aluguel Mínimo	41.818	41.995	41.995	41.995	41.995	41.995	41.995	41.995	41.995	41.995
Aluguel Complementar	11.788	11.848	11.848	11.848	11.848	11.848	11.848	11.848	11.848	11.848
Mall & Merchandising + outras receitas	6.701	6.730	6.730	6.730	6.730	6.730	6.730	6.730	6.730	6.730
CDU - Cessão de Direito de Uso	804	808	808	808	808	808	808	808	808	808
Recebimento CAES	5.729	5.754	5.754	5.754	5.754	5.754	5.754	5.754	5.754	5.754
Outras Receitas	603	606	606	606	606	606	606	606	606	606
Despesas Totais	**-3.338**	**-3.353**	**-3.353**	**-3.353**	**-3.353**	**-3.353**	**-3.353**	**-3.353**	**-3.353**	**-3.353**
Administrativas e Outros	-674	-677	-677	-677	-677	-677	-677	-677	-677	-677
PIS/COFINS	-2.462	-2.473	-2.473	-2.473	-2.473	-2.473	-2.473	-2.473	-2.473	-2.473
Inadimplência Irrecuperável	-202	-203	-203	-203	-203	-203	-203	-203	-203	-203
Resultado Operacional Líquido	**64.105**	**64.388**	**64.388**	**64.388**	**64.388**	**64.388**	**64.388**	**64.388**	**64.388**	**64.388**
Investimentos Totais	**-674**	**-677**	**-677**	**-677**	**-677**	**-677**	**-677**	**-677**	**-677**	**-677**
Reposição do Ativo	-674	-677	-677	-677	-677	-677	-677	-677	-677	-677
Receita Operacional Líquida	**63.430**	**63.711**	**63.711**	**63.711**	**63.711**	**63.711**	**63.711**	**63.711**	**63.711**	**63.711**
Receita De Estacionamento Líquida	**12.020**	**12.073**	**12.073**	**12.073**	**12.073**	**12.073**	**12.073**	**12.073**	**12.073**	**12.073**
Resultado Líquido	**75.450**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**
Perpetuidade										**1.010.447**
Fluxo De Caixa	**75.450**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**75.784**	**1.086.231**

Taxa de Desconto	**8,00%**
Capitalização	**7,50%**
Valor Total	**R$ 976.200.000**

Especificação da Avaliação

De acordo com as Normas Brasileiras NBR-14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4 - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT - o presente trabalho avaliatório apresentou Grau de Fundamentação conforme descrito a seguir:

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor							
		Grau III			Grau II		Grau I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais		
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2	✓	Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura			Sintética da conjuntura	1	✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada			Arbitrada	1	✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários			Determinístico	1	✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada			Rendas Líquidas		
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3			Mínimo de 1	1	✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do			Simulação com identificação de elasticidade por variável			Simulação única com variação em torno de 10%	1	✓
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado			Risco arbitrado	1	✓
								Pontuação		**14**
		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):								**Grau I**

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tamanho e quantidade de documentos recebidos, deixaremos de anexá-los neste relatório. Em caso de necessidade, os mesmos se encontram em nossos arquivos para consulta.

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BTG PACTUAL

FINALIDADE: Fins de atualização de valor de ativo de Fundo de Investimento Imobiliário

PROPRIEDADE: Catarina Fashion Outlet / Outlet localizado na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 60 - São Roque/SP

DATA: 09 de novembro de 2023

VIA DIGITAL

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

BTG Pactual
At.: Sra. Beatriz Hernandes.

Ref.: Relatório de Avaliação do Catarina Fashion Outlet, outlet situado na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 60, - São Roque/SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, considerando que a referida avaliação encontra-se em fase final de estudo e, por estar em andamento, nos trabalhos em andamento, tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para identificar o valor de mercado para compra/venda, do imóvel em referência, para fins de atualização de valor de ativo de fundo de investimento imobiliário.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A Certificação de valor se dará na conclusão do trabalho contratado, com a consequente emissão do Laudo de Avaliação emitido pela Cushman & Wakefield, ficando vedada a utilização deste material até que seja emitido o laudo final da referida avaliação.

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 94 páginas e destina-se ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo para o BTG Pactual, em consonância com a instrução CVM nº 472/08 (alterada pela Instrução CVM nº 580/16). A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Catarina Fashion Outlet, Outlet localizado na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 60, São Roque/SP.

VIA DIGITAL

BTG PACTUAL
At.: Sra. Beatriz Hernandes

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 09 de novembro de 2023, em:

CONCLUSÃO DE VALOR	
PROPRIEDADE: Catarina Fashion Outlet Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 60, São Roque/SP 18147-000	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA - TOTAL	VALOR UNITÁRIO
R$ 1.117.034.000,00 (Um Bilhão Cento e Dezessete Milhões e Trinta e Quatro Mil Reais)	R$/m² 38.340,66

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, bem como a indicação de valor esta sujeita às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item "Premissas e Disclaimer" deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Não há premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas.

VIA DIGITAL

BTG PACTUAL
At.: Sra. Beatriz Hernandes

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Bianca Carvalho
Bianca Carvalho (18 de março de 2024 19:23 ADT)

Bianca Carvalho
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Alan Constantino (19 de março de 2024 12:48 ADT)

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

VIA DIGITAL

Resumo das Principais Características e Conclusões

INFORMAÇÕES BÁSICAS	
Tipo da propriedade:	Empreendimento, Comercial e/ou de Serviço, Outlet
Nome da propriedade:	Catarina Fashion Outlet
Endereço:	Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 60, São Roque/SP, 18147-000
Tipo de relatório:	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data da avaliação:	09 de novembro de 2023
Data da inspeção:	05 de outubro de 2023
Objetivo:	Determinar o valor de mercado para compra/venda
Finalidade:	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de atualização de valor de ativo de Fundo de Investimento Imobiliário
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado
Nº de controle Cushman & Wakefield	AP-23-66032-900448

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE		
TERRENO		
Topografia da área útil:	Boa - quase plana com declive <5%	
Formato:	Regular	
Área Total:	436.910,00 m²	
Área do Complexo:	436.910,00 m²	
BLOCOS, EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS		
Área Construída Total:	49.006,00 m²	
Área Bruta Locável:	29.134,45 m²	(conforme Rent Roll Fornecido pelo Cliente)
Estacionamento	1629 vagas no total,	
Estado de Conservação:	Novo - A	
Vida Útil	60 anos	
Idade Aparente:	2 anos	
Vida Remanescente:	57 anos	
OBS.: Áreas de acordo com informações fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas *in loco* por nossos técnicos.		
Acessibilidade:	A Rodovia Presidente Castelo Branco, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 03 faixas de rolamento em cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.	
Vizinhança:	O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação majoritariamente industrial e de segunda residência (condomínios de chácaras), de padrão construtivo médio a alto. Podemos destacar que a Rodovia Presidente Castelo Branco é caracterizada pela presença de estabelecimentos de comercio e serviços para viajantes, entre postos de gasolina, restaurantes, entre outros.	
Transporte:	Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do imóvel em estudo é servida por linhas de ônibus intermunicipais que fazem a ligação do centro comercial com outras cidades no entorno. O imóvel está localizado na Rodovia Presidente Castelo Branco, que faz ligação com a Rodovia Deputado Archimedes Lammoglia e Avenida Prefeito Livio Tagliassachi, conectando diferentes regiões do Estado. O Aeroporto de Congonhas, em São paulo, fica a 65 km do ativo e pode ser alcançado em torno de 1 hora de automóvel, fora dos horários de pico. Além disso, vale mencionar, que o imóvel em estudo está localizado na frente do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo, com área de 5,2 milhões de metros quadrados. Faz parte do Empreendimento Urbanístico Integrado Catarina, composto também pelo Catarina Fashion Outlet e pelo Catarina Corporate Center, numa área total de 7 milhões de metros quadrados.	
Melhoramentos Públicos:	Infraestrutura básica disponível	

DOCUMENTAÇÃO	
Taxas e Dispêndios:	Notificação de Lançamento, sob Inscrição Imobiliária nº 01.06.806.0002.002.001
Outros:	Foram fornecidos planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), vendas anuais, hist rico de inadimplência, hist rico de vacância, relat rio da situação do CDU, relat rio gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), orçamento para o pr ximo ano, relat rio de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relat rio de vendas anuais e cópia do IPTU do imóvel atualizado

VIA DIGITAL

ZONEAMENTO

ZUE - Zona de Urbanização Específica - Desenvolvimento Econômico

Uso:	Comercial
Taxa de Ocupação:	60%
Coeficiente de aproveitamento	Mínimo: 3
	Máximo: 1,2

ANÁLISE SWOT

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

• O ativo tem acesso facilitado através da Rodovia Castelo Branco, que apresenta um intenso fluxo de veículos diariamente, garantindo uma alta visibilidade ao mesmo.

• A característica de Outlet atrai um grande número de visitantes.

• Tem apresentado alta demanda e espaço para crescimento acelerado.

• O ativo é relativamente próximo à cidade de São Paulo, podendo ser atingido rapidamente com veículos particulares.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

• O shopping não se localiza em um centro urbano.

CENÁRIO ADOTADO

Período de Análise	10 anos	
Crescimento Real de Receitas	1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Crescimento Real de Despesas	0,5% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Receita de Aluguel Minimo	R$ 41.808.209,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Ajustes e Crescimentos Reais	R$ 267.387,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Descontos/Cancelamentos	-R$ 1.200.000,00 no 1º ano	
	-R$ 1.000.000,00 no 2º ano	
	-R$ 800.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Aluguel Complementar/Percentual	R$ 14.350.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Receita de Mall e Merchandising	R$ 6.000.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
CDU - Cessão de Direito de Uso	R$ 700.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Resultado de Estacionamento	R$ 14.600.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Outras Receitas	R$ 700.000,00 no 1º ano	
	R$ 600.000,00 no 2º ano	
	R$ 500.000,00 do 3º ano do fluxo de caixa projetado, em diante.	
Taxa de Administração (Receita)	R$ 6.500.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Total Receita Bruta Potencial	R$ 83.729.003,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Vacância Financeira	1,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre as receitas de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer, megalojas e cinema)
Inadimplência Irrecuperável	1,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	sobre as receitas de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer, megalojas e cinema)
Receita Bruta Efetiva	R$ 82.651.674,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Comissoes Sobre Locacões	-R$ 50.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Outras Despesas Não Reembolsáveis	-R$ 1.000.000,00 ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Resultado Liquido	R$ 81.601.674,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado	
Total de Custos de Capital & Locações	- R$ 1.239.775,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	
Fluxo de Caixa Descontado Antes de Dívidas e Impostos	R$ 80.361.899,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado	

Taxa de Desconto:	8,25% ao ano
Taxa de Capitalização:	7,50% ao ano
Comissão de Venda do Ativo:	2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11º ano

VIA DIGITAL

CONCLUSÃO DE VALORES

Valor de mercado para Venda	**R$ 1.117.034.000,00 Um Bilhão Cento e Dezessete Milhões e Trinta e Quatro Mil Reais**	Valor Unitário: R$ 38.340,66 / m²

BC AC mi RAC

VIA DIGITAL

Mapa e fotos da propriedade em estudo

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE SEM ESCALA

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

VIADETE

ASPECTOS DA FACHADA

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

ASPECTOS DO MALL

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DRIVE

ASPECTOS DO MALL

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

ASPECTOS DO MALL

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

ASPECTOS DO MALL

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

ASPECTOS DO MALL

Fonte: Cushman & Wakefield

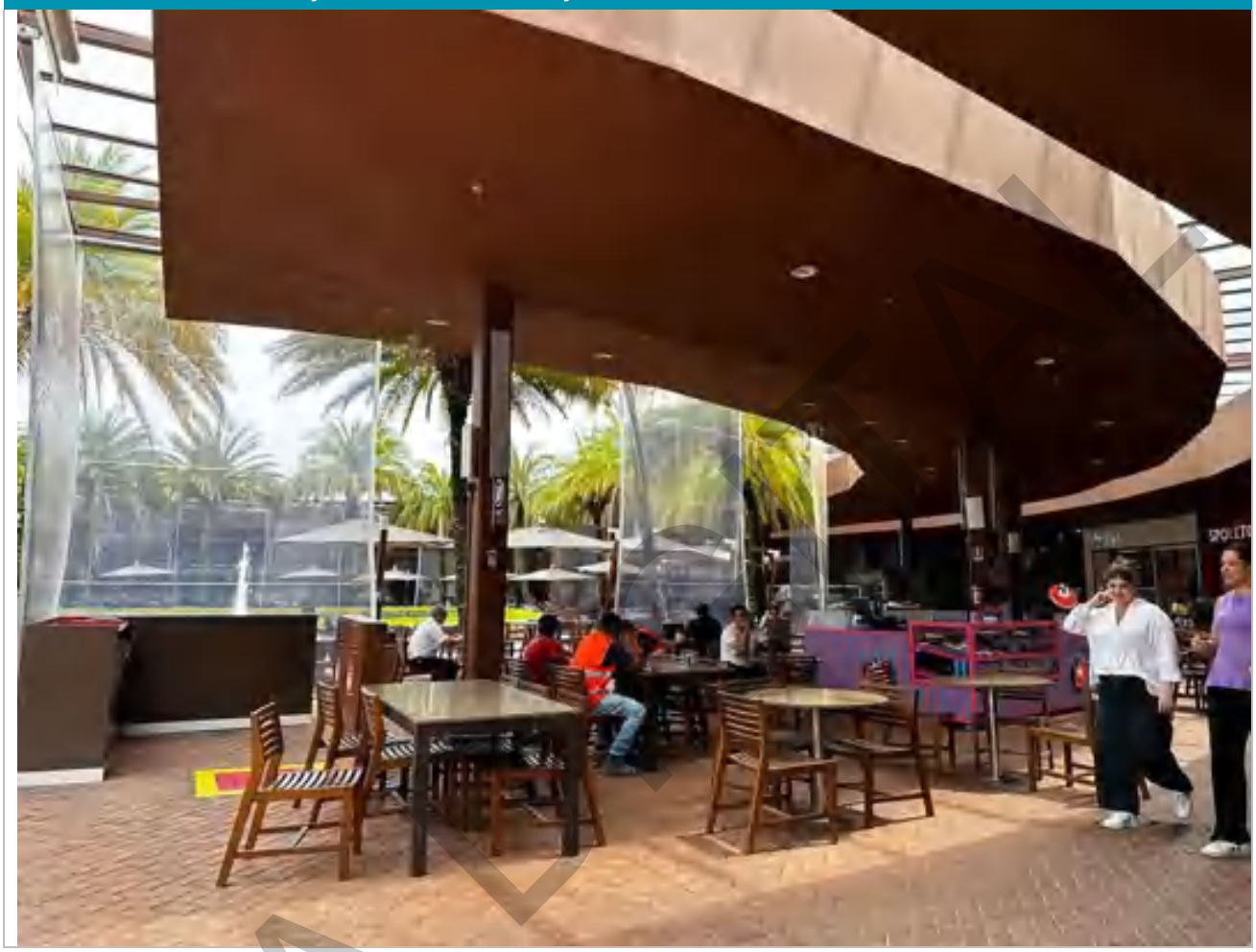
VIA DIGITAL

ASPECTOS DO MALL

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

ASPECTOS DA PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO



Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DATA

ASPECTOS DA ADMINISTRAÇÃO

Fonte: Cushman & Wakefield

VIA DIGITAL

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO

Fonte: Cushman & Wakefield

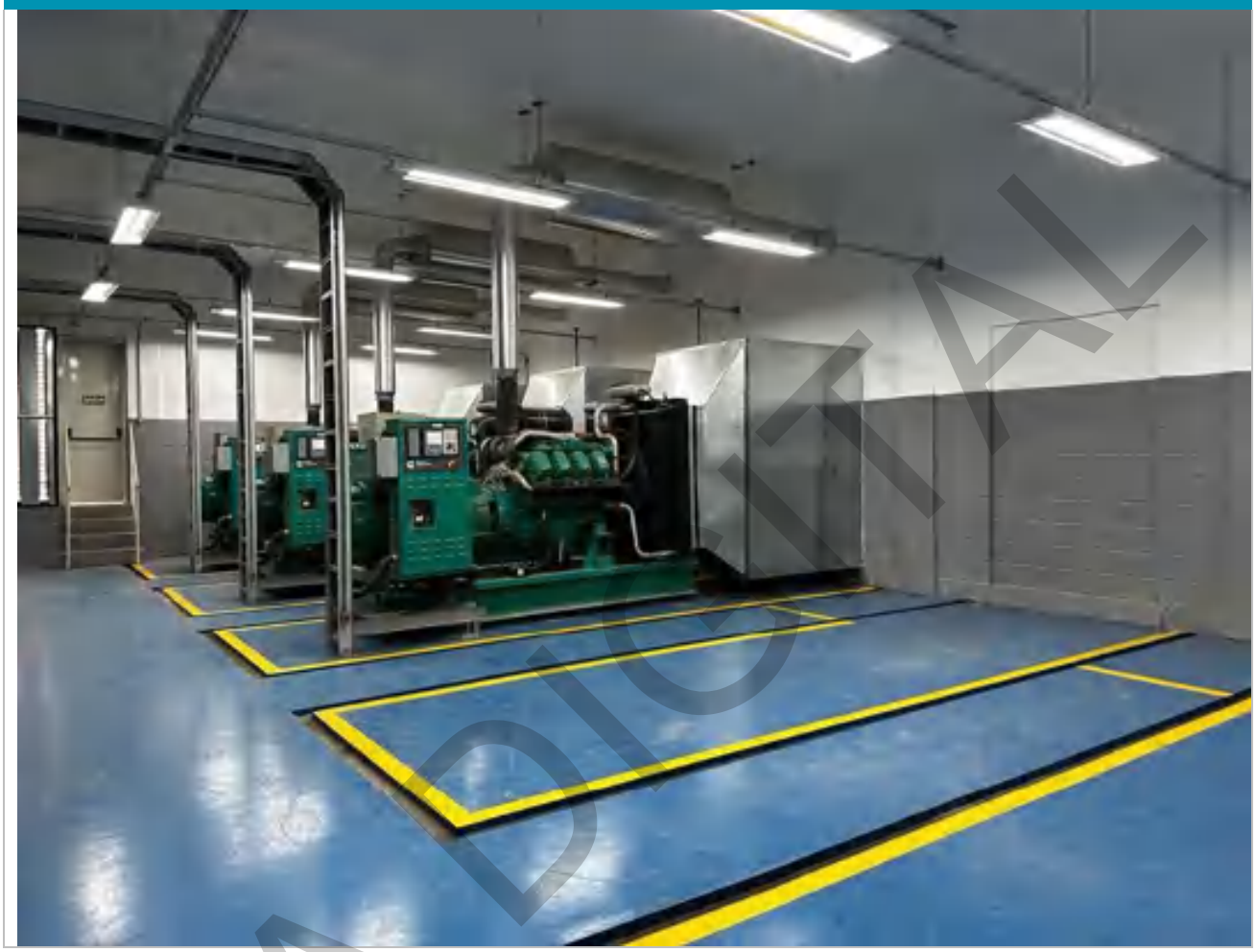
VIA DIGITAL

ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO

Fonte: Cushman & Wakefield

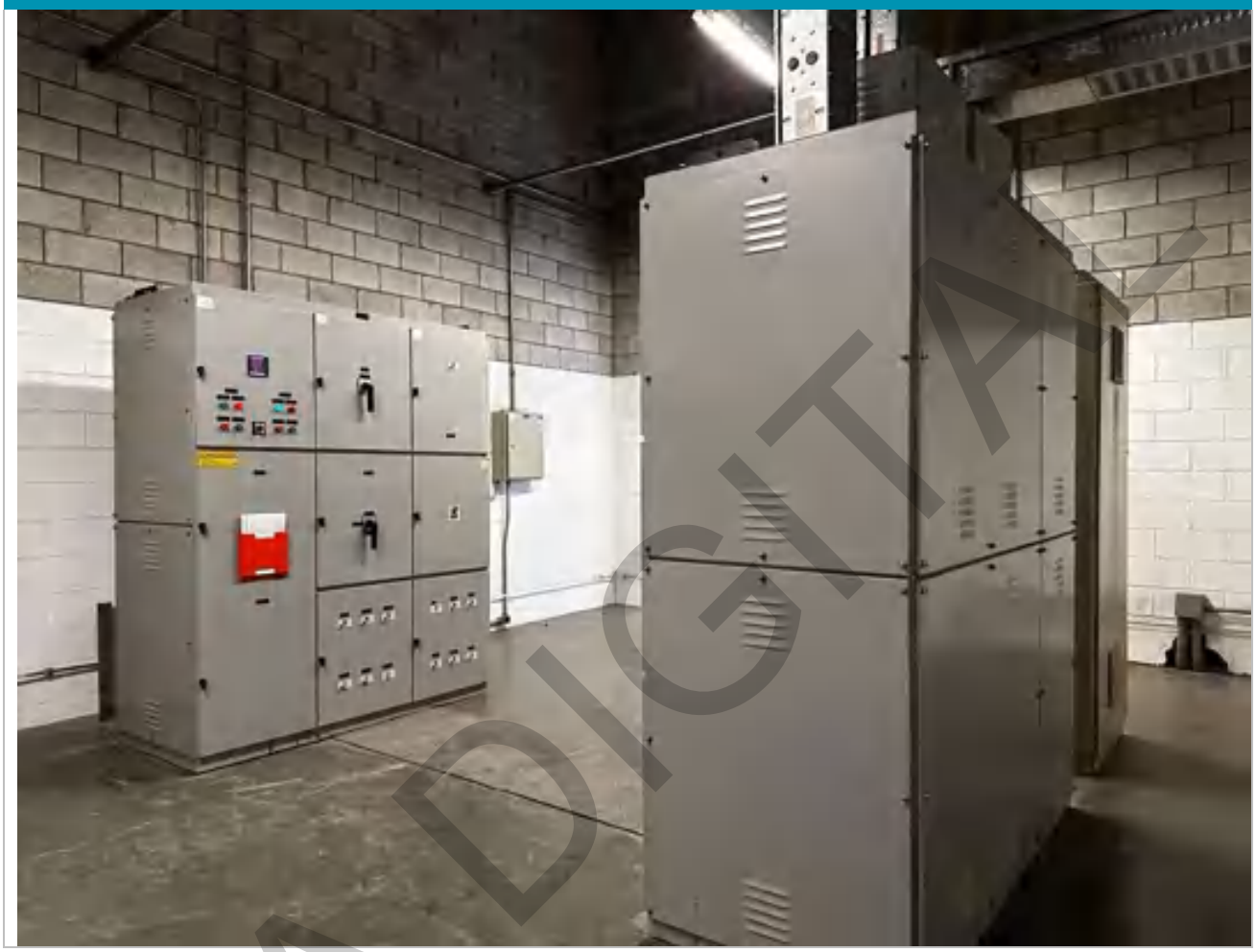
VIA DIGITAL

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA



VIA DIGITAL

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA

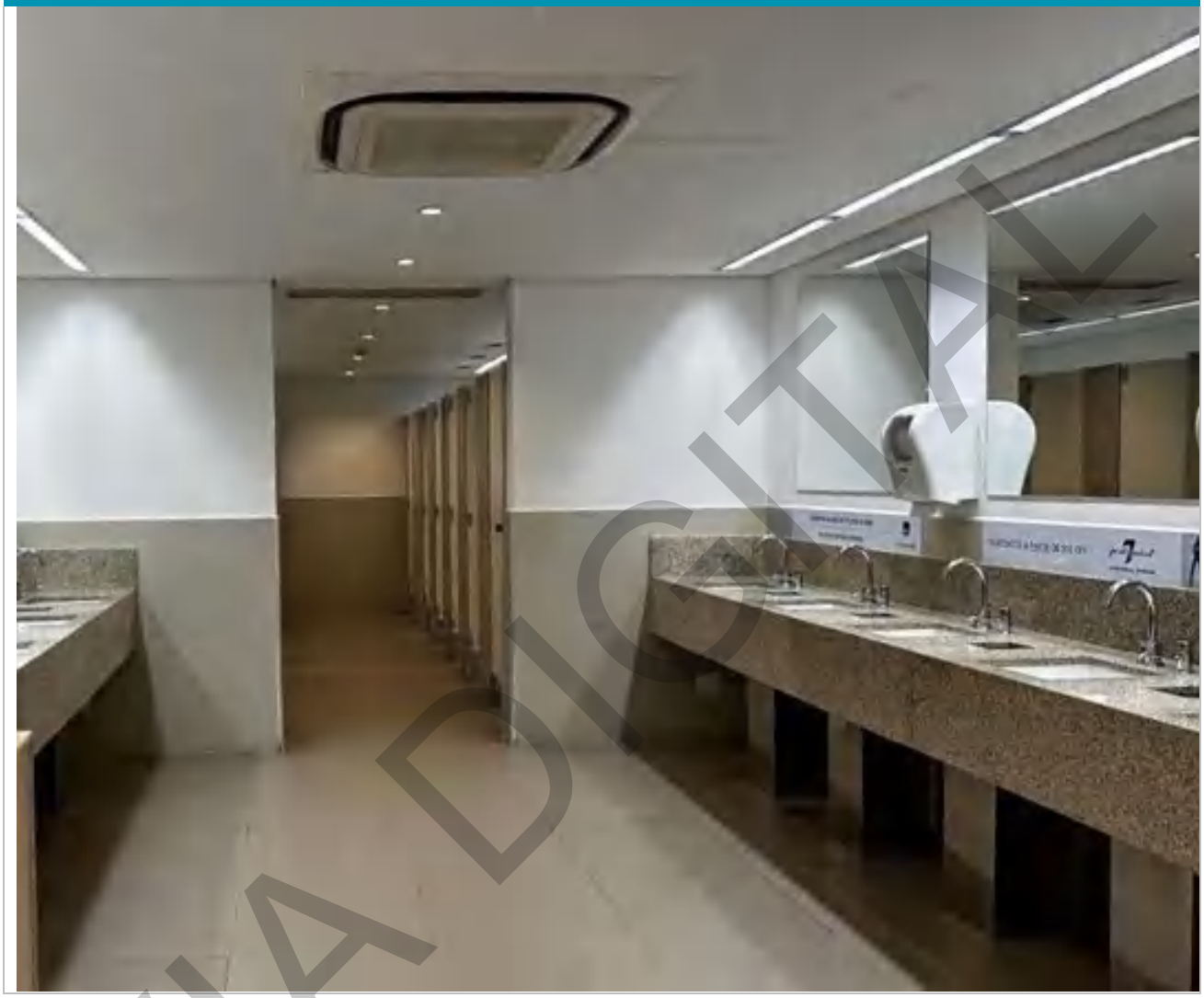


VIA DIGITAL

ASPECTOS DA ÁREA TÉCNICA

VIA OFICIAL

ASPECTOS DO BANHEIRO



VIA DIGITAL

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES IV
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO VII
ÍNDICE XXIII
INTRODUÇÃO 1
OBJETO(S) 1
OBJETIVO 1
FINALIDADE 1
DESTINATÁRIO 1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA 1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO 1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS 1
PREMISSAS HIPOTÉTICAS 2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE 2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL 2
ANÁLISE REGIONAL 4
INTRODUÇÃO 4
CENÁRIO ECONÔMICO 5
OBSERVAÇÕES SOBRE A REGIÃO 5
CONCLUSÃO 5
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA 6
MERCADO 8
CENÁRIO ECONÔMICO 8
MERCADO DE SHOPPING CENTERS 14
MERCADO DE VALORES IMOBILIÁRIOS 17
REGIÃO SUDESTE 21
CONCORRENTES DE MERCADO 21
NOVO ESTOQUE 21
RISCOS 22
ANÁLISE DA PROPRIEDADE 23
DESCRIÇÃO DO TERRENO 23
DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 25

VIA DIGITAL

QUADRO DE ÁREAS 26
QUADRO DA ABL (ÁREA BRUTA LOCÁVEL) 26
ZONEAMENTO 28
COMENTÁRIOS SOBRE O ZONEAMENTO 30
AVALIAÇÃO 31
PROCESSO DE AVALIAÇÃO 31
METODOLOGIA 31
CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO 34
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 58
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 59
PREMISSAS E “DISCLAIMERS” 61
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO 64
ANEXOS ..... A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA ..... B
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS C
ANEXO C: FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ..... D

VIA DIGITAL

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é um outlet, localizado na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 60 - São Roque - SP.

Objetivo

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de atualização de valor de ativo de fundo de investimento imobiliário, em cumprimento a norma 472/08 da CVM (comissão de valores mobiliários).

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descritos, exceto para registro junto à CVM.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária é o contratante BTG Pactual.

OBS.: Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante, exceto para registro junto à CVM.

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 09 de novembro de 2023;
- Data da vistoria da propriedade: 05 de outubro de 2023.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

VIA DIGITAL

- Não há premissas extraordinárias.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Não há premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Catarina Fashion Outlet e está situada na Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 60 - São Roque/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que as propriedades em estudo distam aproximadamente:

- 1,1 km do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo Internacional
- 2,1 km do Hospital Unimed São Roque
- 3,07 km do Residencial Porta do Sol
- 27,8 km do Centro de São Roque
- 67 km de São Paulo

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

Taxas e Dispêndios

Foi-nos fornecida cópia da IPTU, sob Inscrição Imobiliária nº. 01.06.806.0002.002.001, com as seguintes descrições

- Nome do Proprietário: Vila Catarina Shopping S/A;
- Prefeitura: Prefeitura Municipal de São Roque;
- Ano Base do Documento: 2023
- Logradouro: Rodovia Castelo Branco Km 59, 7011 Lote B Dona Catarina, São Roque - SP;
- Área de Terreno: 436.909,50 m²;
- Área Total Edificada: 49.006,06 m²; e
- Valor Venal Total: R$ 61.076.742,64

Contrato de Locação

Foi-nos fornecida cópia do contrato de locação, com as seguintes descrições

- Locador: Vila Catarina Shopping S/A
- Locatário: Nike do Brasil Comércio e Participações Ltda.

VIA DIGITAL

- Data de Inicio: 09 de agosto de 2018
- Duração: 5 anos
- Área Alugada (m²): 1.340,63

Foi-nos fornecida cópia do contrato de locação, com as seguintes descrições

- Locador: JHSF Malls S.A.
- Locatário: Adidas do Brasil Ltda.
- Data de Inicio: 19 de outubro de 2019
- Duração: 60 meses
- Área Alugada (m²): 1.031,93

Foi-nos fornecida cópia do contrato de locação, com as seguintes descrições

- Locador: JHSF Malls S.A.
- Locatário: Arthur Lundgren Tecidos S/A
- Data de Inicio: Entrega do salão comercial
- Duração: 60 meses
- Área Alugada (m²): 1.077,79

Outros

Foram fornecidos planta do tenant mix do shopping, quadro de áreas, principais contratos das lojas âncoras, listagem de contratos de locação atualizada (rent roll), vendas anuais, hist rico de inadimplência, hist rico de vacância, relat rio da situação do CDU, relat rio gerencial de despesas gerais, DRE (demonstrativo mensal de resultados econômico e financeiro), orçamento para o pr ximo ano, relat rio de capex, indicadores estatísticos com o volume de visitas, relat rio de vendas anuais e cópia do IPTU do imóvel atualizado.

Obs.: Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

VIA DIGITAL

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, consequentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

A propriedade em estudo está localizada na cidade de São Roque, estado de São Paulo, região Sudeste do país.

Cenário econômico

Observações sobre a região

A seguir enumeramos algumas observações gerais sobre a região.

- População: A população de São Roque de acordo com o último censo realizado em 2022 era de 79.484 habitantes (IBGE);
- Forças: Pontos fortes da região incluem boa infraestrutura, disponibilidade de serviços e a proximidade com shoppings e polos de negócios e serviços. São Roque também se beneficia da facilidade de acesso a outras regiões;
- Fraquezas: A região é afastada de centros urbanos e possui pouco adensamento do entorno;
- Economia: A cidade se destaca por um PIB per capita de R$ 33.763,03 em 2020, e um índice de desenvolvimento humano (IDHM) de 0,768, razoavelmente alto;
- Renda: A renda per capita na região é superior a média nacional, com um salário médio mensal dos trabalhadores formais de 2,4 salários-mínimos.

Conclusão

Diante dos fatos sociais e econômicos enumerados anteriormente sobre a região, somos moderadamente otimistas sobre o cenário em médio prazo. Em longo prazo a região deve vivenciar estabilidade com crescimento moderado e para o mercado imobiliário aumento dos valores das propriedades.

VIA DIGITAL

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel está localizado na cidade de São Roque. A região do avaliando é cercada pelas regiões de Cabreúva, Araçariguama e Dona Catarina.

A circunvizinhança

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação majoritariamente industrial e de segunda residência (condomínios de chácaras), de padrão construtivo médio e médio-baixo.

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

Podemos destacar na região o São Paulo Catarina Aeroporto Executivo, projetado especificamente para a aviação executiva, capaz de receber jatos executivos de grande porte e pista longa com 2.470,00 m. O

aeroporto conta com controle de tráfego próprio e com funcionamento 24 horas por dia. Em 2021 o aeroporto foi homologado para operações internacionais, aumentando ainda mais o fluxo de pessoas.

A principal movimentação econômica da região, além do próprio avaliando, se baseia no aluguel de chácaras e postos de gasolina, que normalmente são estruturados para receber milhares de caminhoneiros diariamente, devido a importância da rota para todo o estado de São Paulo.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. A Rodovia Presidente Castelo Branco, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 03 faixas de rolamento em cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que a localidade do imóvel em estudo é servida por linhas de ônibus intermunicipais que fazem a ligação do centro comercial com outras cidades no entorno. O imóvel está localizado na Rodovia Presidente Castelo Branco, que faz ligação com a Rodovia Deputado Archimedes Lammoglia e Avenida Prefeito Livio Tagliassachi, conectando diferentes regiões do Estado.

O Aeroporto de Congonhas, em São paulo, fica a 65 km do ativo e pode ser alcançado em torno de 1 hora de automóvel, fora dos horários de pico. Além disso, vale mencionar, que o imóvel em estudo está localizado na frente do São Paulo Catarina Aeroporto Executivo, com área de 5,2 milhões de metros quadrados. Faz parte do Empreendimento Urbanístico Integrado Catarina, composto também pelo Catarina Fashion Outlet e pelo Catarina Corporate Center, numa área total de 7 milhões de metros quadrados.

Conclusão

A via mais importante da região é a própria Rodovia Presidente Castelo Branco, que liga São Paulo à região oeste do estado. São Roque recebe muitos investimentos, principalmente da iniciativa privada, e isso inclui o próprio avaliando. A região do avaliando, apesar de não ter fluxo local pela ausência de residenciais na região, tem fluxo comercial forte e seu principal acesso é a própria Rodovia Presidente Castelo Branco.

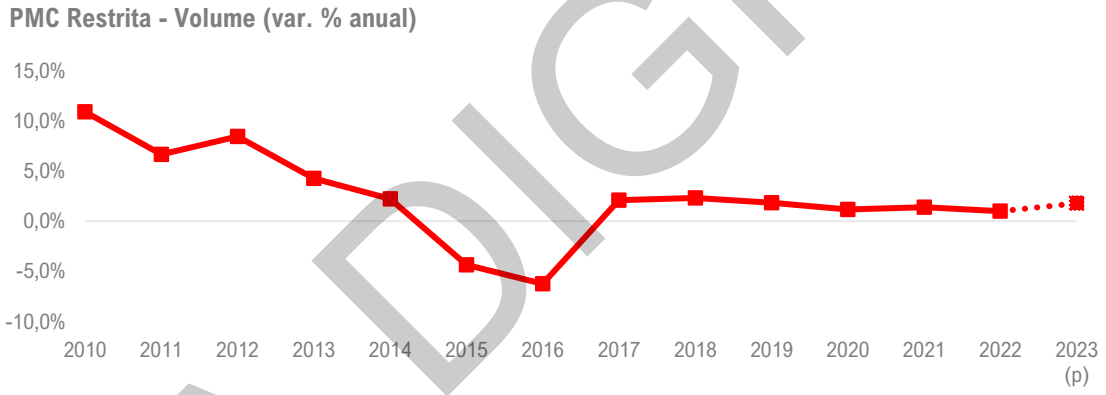
VIA DIGITAL

Mercado

Cenário Econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de setembro de 2023 variou 0,6% frente a agosto no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal.

O resultado foi impactado por taxas negativas em cinco das oito atividades pesquisadas: Combustíveis e lubrificantes (-1,7%), Tecidos, vestuário e calçados (-1,1%), Livros, jornais, revistas e papelaria (-1,1%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-0,9%) e Equipamentos e material para escritório, informática e comunicação (-0,1%). Performaram no campo positivo: Móveis e Eletrodomésticos (2,1%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,6%), e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos, e de perfumaria (0,4%). Das atividades pesquisadas, Combustíveis e lubrificantes acumula maior crescimento em 12 meses – 11,7%, seguida por Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (3,8%) e Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (3,3%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 1,7% em 12 meses.

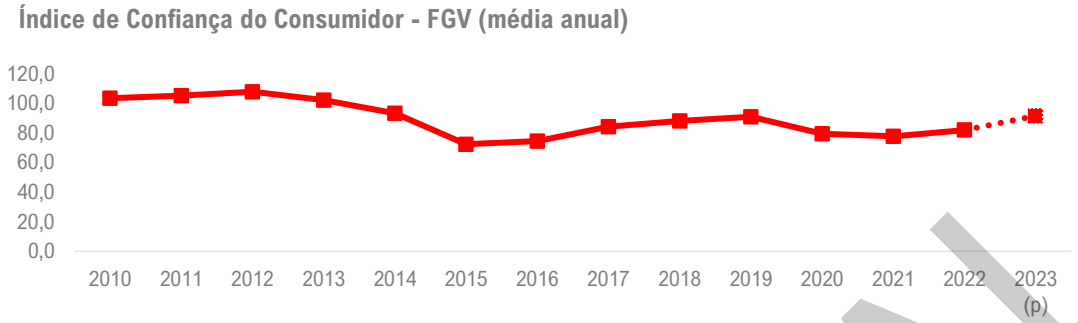


Fonte: LCA Consultores

O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de outubro recuou 3,8 pontos. Em todas as faixas de renda a confiança piorou. Famílias com renda até R$ 2.100 (91,2); entre 2.100,01 e R$ 4.800 (90,9), entre R$ 4.800,01 e R$ 9.600,00 (93,0) e acima de R$ 9.600,01 (96,9).

Esse resultado foi impactado pela piora das expectativas para os próximos meses, associada a desaceleração de alguns setores. Além disso, a situação de endividamento das famílias, e a dificuldade de acesso ao crédito justificam, em parte, a oscilações constantes do indicador e a manutenção do nível de confiança baixo em patamares históricos, dificultando uma elevação sustentada.

VIA DIGITAL



Fonte: LCA Consultores

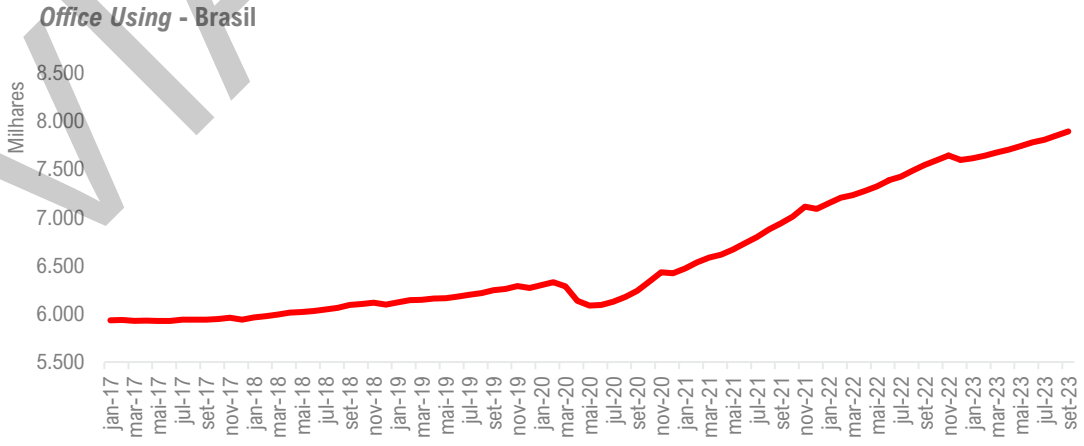
Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do trimestre encerrado em setembro de 2023 foi de 7,7%, recuo de 0,4 p.p ao trimestre de abril a junho de 2023, em que a taxa foi de 8,0%.

O resultado exibe recuo de 12,1% no número de desempregados - 8,3 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2022 e avanço de 0,6% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 99,8 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve avanço em Informação, Comunicação e Atividades Financeiras, Imobiliárias, Profissionais e Administrativas (mais 420 mil pessoas).

A taxa de informalidade foi de 39,1% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 211.764 em setembro.

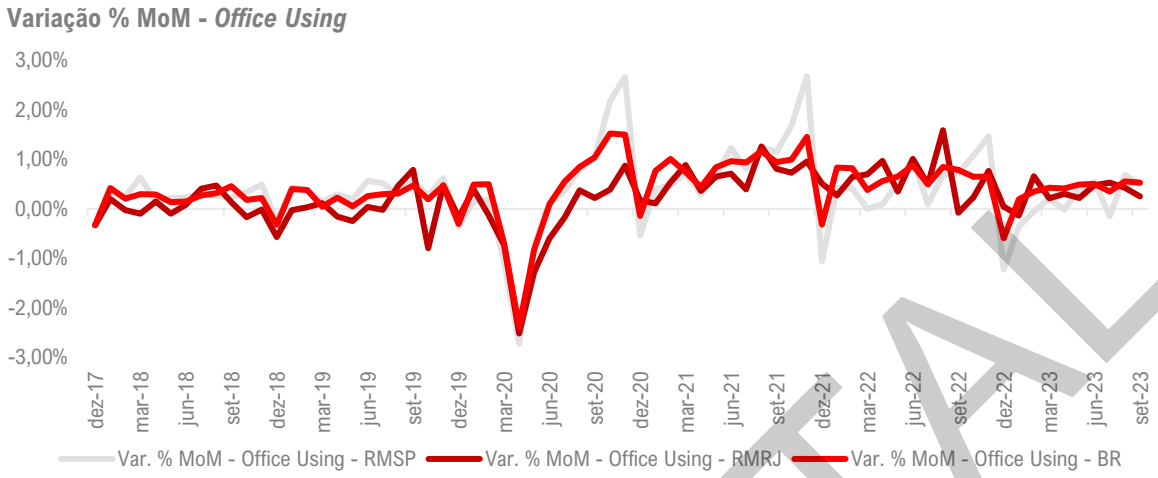
Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do *Office Using.* O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de setembro, o *Office Using* do Brasil foi equivalente a 7,89 milhões de trabalhadores, avanço de 4,97% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 1,92 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro 612 mil, variações anuais positivas de 3,07% e 4,05%, respectivamente.



Fonte: CW, MTE.

VIA DIGITAL

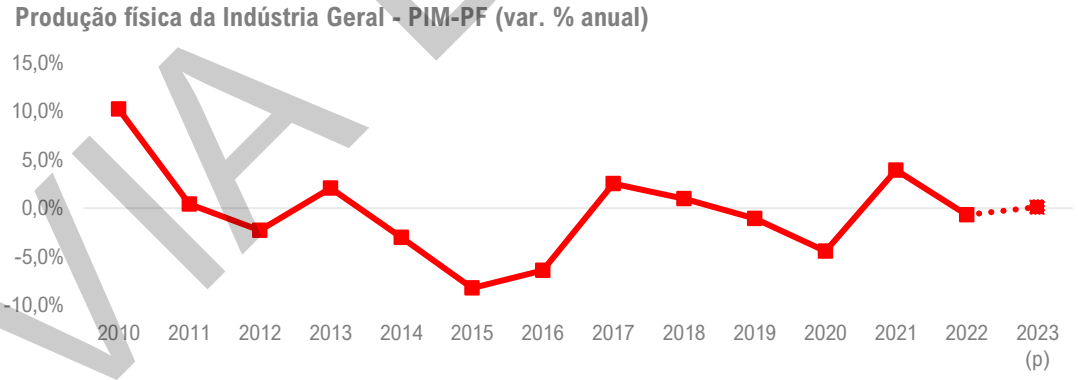


Fonte: CW, MTE.

Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de setembro mostram avanço de 0,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal.

Como destaques positivos no resultado temos: indústrias extrativas; produtos químicos; coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis, respectivamente, 5,6%, 1,5% e 0,5%. Em comparação com setembro de 2022 a indústria cresceu 0,6%.

Em outubro, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) recuou 0,2 ponto. O resultado reflete os obstáculos enfrentados pela indústria no ano, relacionadas a queda da demanda e a dificuldade de escoamento dos estoques, sobretudo, nas categorias bens de consumo duráveis e não duráveis.

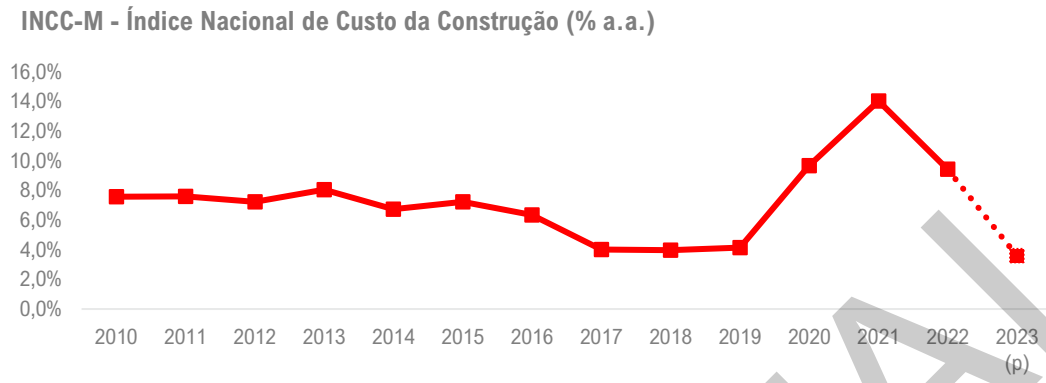


Fonte: LCA Consultores

Com relação à construção civil, em outubro o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,2% frente ao mês anterior e acumula alta de 3,37% em 12 meses.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) avanço 2,2 pontos no mês, melhor resultado desde outubro de 2022, refletindo a melhora da confiança das empresas de Serviços Especializados e de Infraestrutura.

VIA DIGITAL

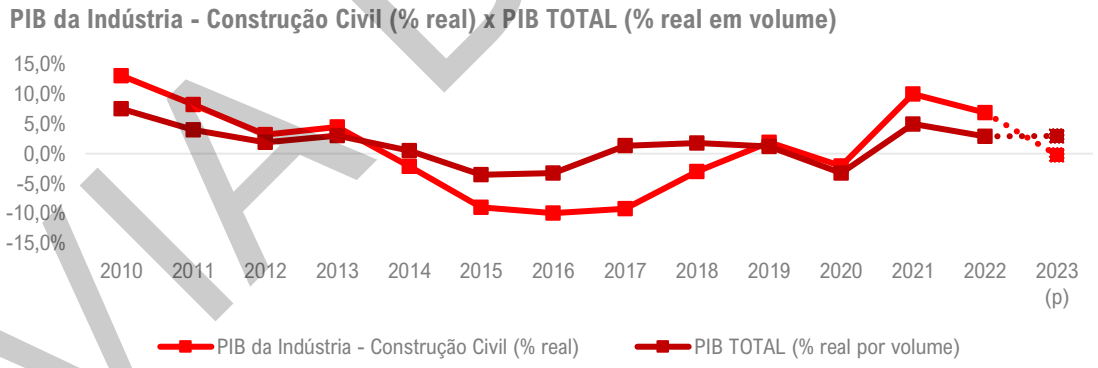


Fonte: LCA Consultores

Em relação à atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), variou -0,77% em agosto frente a julho (dados dessazonalizados). No ano, o índice acumula alta de 3,06% e em 12 meses de 2,82%.

No segundo trimestre de 2023 o PIB avançou 0,9%, totalizando R$2,7 trilhões. Sob a ótica da produção, Indústria apresentou maior expansão com 0,9%, seguido setor de Serviços com 0,6%, enquanto, Agropecuária fechou em queda de -0,9%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 0,7% e o Consumo das famílias, 0,9%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços recuaram 0,1%, 2,9% e 4,5%, respectivamente.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,97% para 2023 e 1,61% para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 espera variação de 2,84% em 2023 e 1,50% em 2024.



Fonte: LCA Consultores

Quanto à política econômica, em novembro, o COPOM reduziu a taxa Selic em 0,50 p.p para 12,25% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê destacou a persistência de núcleos de inflação elevados nas principais economias e a sinalização da maior parte dos Bancos Centrais de que seguirão o ciclo de aperto monetário por um longo período visando promover a convergência às metas e a contenção das pressões inflacionárias. Além disso, o comitê enfatizou a elevação das taxas de juros de longo prazo dos EUA e a perspectiva de menor crescimento da atividade na China.

VIA DIGITAL

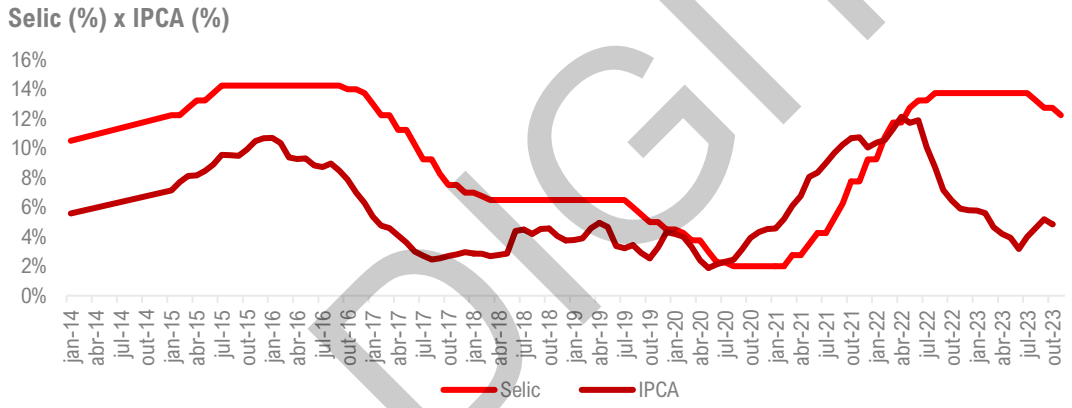
Com relação à situação doméstica, a dinâmica da inflação mostra-se mais positiva, sobretudo na inflação de serviços e nos núcleos. Ademais, o Comitê sinalizou o cenário de desaceleração de indicadores recentes, mas reforçou a resiliência do mercado de trabalho.

A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2023 e de 9,25% a.a. para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 espera taxa de 11,75% a.a. em 2023 e 9,00% a.a. em 2024.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,26% em setembro e acumula alta de 5,19% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta em Transportes, que apresentou variação de 1,40% e impacto de 0,29 p.p. no índice. O resultado do grupo foi devido ao avanço nos preços da gasolina (2,80%), com contribuição individual de 0,14 p.p.

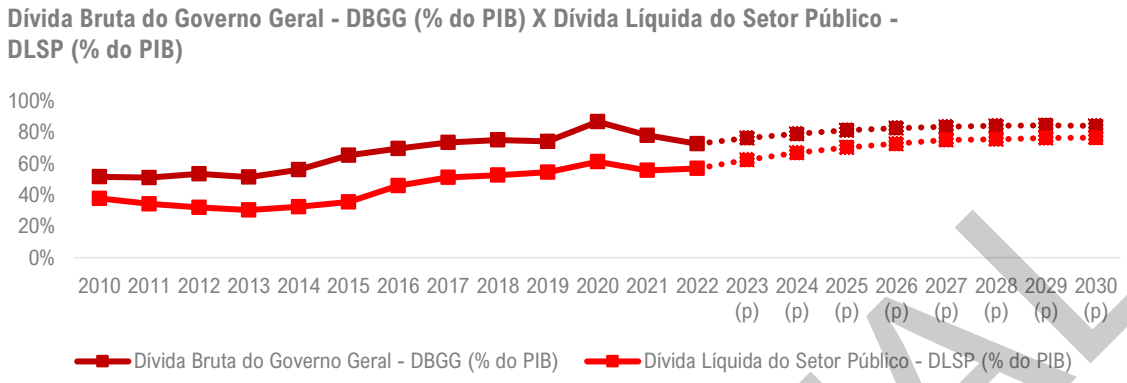
A LCA projeta inflação de 4,69% para o 2023 e 4,04% para 2024. O relatório Focus do dia 3 de novembro de 2023 IPCA de 4,63% em 2023 e 3,91% em 2024.



Fonte: LCA Consultores

Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de setembro de 2023 mostram déficit primário do setor público consolidado de R$ 18,1 bilhões. Em 12 meses o déficit foi de R$ 101,9 bilhões ou 0,97% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R$ 81,7 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R$ 699,7 bilhões (6,65% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de agosto foi deficitário em R$ 99,8 bilhões e em 12 meses apresentou déficit nominal de R$ 801,6 bilhões, 7,62% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu em 60% do PIB (R$ 6,3 trilhões), avanço de 0.1 p.p. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) permaneceu estável em relação ao mês anterior, em R$ 7,8 trilhões, equivalente a 74,4% do PIB.

VIA DIGITAL

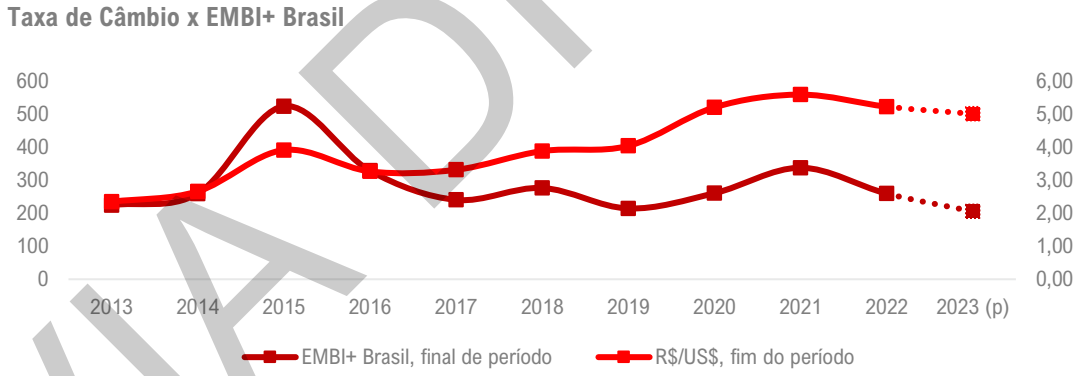


Fonte: LCA Consultores

De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 76,8% e 84,3% do PIB, respectivamente.

O câmbio, permaneceu abaixo do R$/US$ 5,00 ao longo de setembro, exceto nos últimos três dias do mês em que superou esse valor. Essa movimentação pode ser explicada pela elevação das taxas de juros nos EUA e na Europa, e aumento seguido de certa estabilidade das incertezas relacionadas as contas públicas no Brasil. Além disso, o desempenho recente da atividade econômica da China e os preços mais baixos das commodities na margem contribuíram para a depreciação do real.

A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2023 é de R$ 5,00.



Fonte: LCA Consultores

Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou setembro em 201 pontos base, e a projeção da LCA para 2023 é de 205 pontos base.

VIA DIGITAL

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (p)	2024 (p)
Atividade Econômica										
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,90	2,97	1,61
Taxa de desemprego - PNADC, média anual (1998 a 2011: retropolação LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	7,92	8,61
PMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	0,99	1,78	1,74
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,70	0,11	2,25
Preços										
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	4,69	4,04
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,50	3,40
IPA-M (% a.a.)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,27	-6,12	2,98
IPC-M (% a.a.)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,30	3,77	4,04
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,41	3,58	4,50
Câmbio, Juros, Risco										
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	9,25
R$/US$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,22	5,00	4,96
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	258,00	205,00	198,00

Data base: 01/11/2023

Fonte: LCA Consultores

Mercado de Shopping Centers

Principais Transações Realizadas em shopping centers

As últimas transações de venda de Shopping Centers e/ou participações dos mesmos, realizadas no Brasil e de conhecimento público de mercado são:

- 22 de setembro de 2023 .– A XP Malls assinou o Contrato de Compra e Venda para aquisição da fração ideal de 10,00% do Plaza Sul Shopping, detida anteriormente pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Allos"). Quanto à Aquisição, o Fundo acordou em pagar R$ 60.000.000. . A Gestora estima que a Transação do Plaza Sul Shopping será concretizada com um dividend yield de 15,0% a.a. no 1º ano da Aquisição.
- 31 de agosto de 2023 .– O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., apresentou proposta vinculante de aquisição de uma participação 60% do Shopping Capim Dourado, localizado na cidade de Palmas, Tocantins. O valor total da transação foi de R$181.273.301,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 9,25%.
- 28 de agosto de 2023 .– O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou a venda de 20,62% do o I Fashion Outlet Novo Hamburgo, localizado em Novo Hamburgo - RS, por R$ 50.000.000,00.O cap rate da Transação I Fashion é de 7,2%.
- 10 de agosto de 2023 .– A Vince celebrou memorando de entendimentos (“Acordo”) para a aquisição dos 6,0% do Shopping Conjunto Nacional, localizado em Brasília, DF; 29,99% do Natal Shopping, localizado em Natal, RN; e 45,0% do Via Sul Shopping, localizado em Fortaleza, CE. O valor total da Transação é de aproximadamente R$ 283,8 milhões. Considerando as projeções dos shoppings a serem adquiridos, o cap rate estimado da transação é de 8,9% para os próximos 12 meses.
- 3 de julho de 2023 .– O Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11), administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., anunciou a aquisição de uma participação 40% do Shopping Jardim Sul, localizado na cidade de São Paulo. O valor total da transação foi de R$ 217.763.000,00. O cap rate estimado para o primeiro ano do Fundo é de 9,3%.
- 5 de julho de 2023 .– A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. (MULT 3) comunicou ter exercido o seu direito de preferência na aquisição da participação de 4,1% na ABL do RibeirãoShopping, aumentando a participação da Companhia no shopping para 86,5%. Essa participação representa 5,2% do NOI do shopping (últimos doze meses até março de 2023). O preço de aquisição da participação é de R$ 76,0 milhões. A conclusão da aquisição mencionada acima está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, usuais em negócios desta natureza.

VIA DIGITAL

- 26 de junho de 2023 .– A BTG Pactual celebrou um contrato vinculante de opção de compra com o adquirente, a participação correspondente a 25% do “Shopping Boulevard Vila Velha”, localizado na cidade de Vila Velha – ES. O valor total da transação é de R$ 39.900.000,00 com cap rate estimado da transação de 5,86%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 meses encerrados em abril de 2023.
- 13 de junho de 2023 .– A Vinci celebrou memorando de entendimentos (“Acordo”) para a venda parcial de suas participações nos shoppings no Villa Romana Shopping (10,0%), localizado em Florianópolis/SC; Shopping Iguatemi Bosque (9,0%), localizado em Fortaleza/CE; e Ribeirão Shopping (5,0%), localizado em Ribeirão Preto/ SP. O valor total da transação é de R$ 297,5 milhões. O cap rate estimado da transação é de 7,3%, com base no NOI caixa apurado nos últimos 12 meses encerrados em abril de 2023.
- 17 de fevereiro de 2023 .– A XP Malls efetuou o pagamento de R$ 55.031.885,04 para a aquisição adicional indireta de 3,05% do Shopping da Bahia, localizado em Salvador/BA. A estrutura do 2º Fechamento possui cap rate garantido de 7,80%.
- 5 de janeiro de 2023 .– A Multiplan Empreendimentos Imobiliários assinou promessa de compra e venda com o Clube Atlético Mineiro referente à aquisição de 24,95% do shopping center Diamond Mall, elevando sua participação da Companhia para 75,05%. O preço a ser pago pela aquisição será de R$ 170 milhões.
- 8 de dezembro de 2022 .– A XP Malls concluiu a aquisição direta de 25,00% do Campinas Shopping, localizado no bairro do Jardim do Lago em Campinas/SP. O valor total da Aquisição é de R$ 102.850.000,00. A estimativa da Gestora para a Transação é de um cap rate de 9,50%.
- 8 de dezembro de 2022 .– Vinci Shopping Centers concluiu a aquisição de 55,0% da fração imobiliária do Campinas Shopping ("Aquisição"), localizado em Campinas/SP, com ABL de 36.165 m². O valor da aquisição foi de R$ 226.270.000,00. Nessa transação a gestora estima um cap rate de 9,50% para os próximos 12 meses.
- 29 de setembro de 2022 .– Vinci Shopping Centers celebrou memorando de entendimentos (“Acordo”) para a alienação de 9,1393% do Minas Shopping (“Ativo”), localizado em Belo Horizonte, MG. O valor total da transação é de R$ 78.234.754,00, o que representa um cap rate de 6,8%.
- 23 de setembro de 2022 .– A empresa de shoppings centers BR Malls assinou um acordo para a venda da sua participação no Campinas Shopping, por R$ 411,4 milhões, a fundos administrados pela Vinci Partners, XP e Genial. Segundo a equipe do Bradesco BBI, o valor representa um cap rate de 8% .
- 14 de setembro de 2022 .– O fundo imobiliário XP Malls (XPML11) aprovou na segunda-feira (12) sua sétima emissão de cotas. Com a operação, o fundo estima captar R$ 250 milhões, que serão utilizados para a expansão do Shopping Cidade Jardim e do Catarina Fashion Outlet e para o pagamento de dívidas.
- 9 de setembro de 2022 .– Iguatemi (IGTI11) celebra acordo para compra de 36% do Shopping JK por R$ 667 milhões. A operação será feita por meio da aquisição, por sua subsidiária Mutuall Soluções Financeira, de 100% das quotas da Adeoti Empreendimentos Imobiliários. O NOI, ou receita operacional líquida, do JK Iguatemi no 1° semestre de 2022 foi de R$ 68 milhões. A transação implica um cap rate para 2022 de cerca de 8,0%.
- 8 de setembro de 2022 .– Aliansce Sonae (ALSO3) vende shoppings para fundo imobiliário. A empresa vendeu os shoppings de Londrina (PR) e Vila Velha (ES), no valor de R$ 176,7 milhões, com cap rate de 8,7%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Além disso, o FII assinou a opção de compra de participações outros empreendimentos da Aliansce Sonae: Shopping da Bahia, Plaza Sul e Passeio das Águas, todos no valor de R$ 288,5 milhões, com cap rate de 7,6%, baseado no NOI estimado dos shoppings para o ano de 2022. Ao todo, o FII deve investir R$ 465,1 milhões nos ativos.
- 22 de junho de 2022 .– A gestora HSI (Hemisfério Sul Investimentos) fechou a aquisição das ações da Jaguara Empreendimentos Imobiliários e da JPL Estacionamentos, donas no Shopping Uberaba (MG). A aquisição somou R$ 332,9 milhões por uma operação com uma área bruta locável de cerca de 25 mil metros quadrados.

VIA DIGITAL

- 21 de julho de 2022 .– Aliansce Sonae vendeu a participação no Uberlândia Shopping (MG). O valor do desinvestimento é de R$195 milhões, com um cap rate de 8,2% com base no NOI do shopping estimado para o ano de 2022.
- 21 de julho de 2022 .– Aliansce Sonae vendeu a participação no Uberlândia Shopping (MG). O valor do desinvestimento é de R$195 milhões, com um cap rate de 8,2% com base no NOI do shopping estimado para o ano de 2022.
- 12 de abril de 2022 .– General Shopping vendeu, em abril, 49% do Outlet Premium Grande São Paulo, em Itaquaquecetuba (SP), por R$ 152,3 milhões. A empresa não cita o nome do comprador.
- 11 de junho de 2022 .– A Tenco fechou uma operação que envolveu 100% do Jaraguá do Sul Park Shopping (SC) e 80% dos ativos do Arapiraca Garden (AL), vendidos à Partage. Incluindo a dívida, o valor total de cada negócio giraria em torno de RS 400 milhões.
- 7 de março de 2022 .– Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de participação adicional equivalente a 1,5995% do Pantanal Shopping ("Ativo"), localizado em Cuiabá, no estado do Mato Grosso. O valor total da aquisição foi de R$ 11.196.500,00. Nessa transação, a gestora estima um cap rate de 8,1% para os próximos 12 meses.
- 2 de março de 2022 .– A BR Malls anunciou a venda de 30% de sua participação no Center Shopping Uberlândia, que fica na cidade de Uberlândia, em Minas Gerais. A transação foi no valor de R$ 307 milhões, o valor representará um cap rate de 6,7%. A operação ainda está sujeita à aprovação pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE)
- 13 de janeiro de 2022 .– O FII HSI Malls concluiu a compra de 100% das ações da REC 2017 Empreendimentos e Participações I S.A. I, referente a 51% do Shopping Paralela, localizado em Salvador (BA), e mais 100% da área de expansão do ativo, por R$ 432 milhões.
- 25 de fevereiro de 2022 .– O XP Malls anunciou a aquisição de 9,05% do Shopping da Bahia, em Salvador (BA), totalizando R$ 151 milhões. Foi acordado entre as partes no CCV do Shopping da Bahia um cap rate garantido de 7,80%.
- 30 de dezembro de 2021 .– O fundo imobiliário Malls Brasil Plural (MALL11) anunciou a aquisição de 100% do Madureira Shopping, no Rio de Janeiro, por R$ 286,2 milhões, com um cap rate de 8,74%.
- 23 de dezembro de 2021 .– A SYN vendeu participação de 40% no Shopping Estação BH ao fundo imobiliário XP Malls, por R$150 milhões, com cap rate de 9,25%.
- 9 de novembro de 2021 .– A Partage adquiriu um terreno na Avenida do Estado no bairro do Cambuci em São Paulo/SP por R$ 185 milhões. O terreno contempla um projeto aprovado para um shopping center com 37 mil m² de ABL.
- 8 de outubro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de 100% do shopping center Prudenshopping, localizado em Presidente Prudente - SP, segundo comunicado a transação foi de R$ 199,710 milhões, com um cap rate de 9,6% desta aquisição.
- 27 de setembro de 2021 .– A Vinci Shopping Centers FII concluiu a aquisição de shoppings centers da Ancar Ivanhoe. A operação totaliza R$ 659,5 milhões, que ainda poderá ser acrescido de complemento de preço, e contempla a participação em quatro shoppings centers, sendo, 21,4995% do Pantanal Shopping, localizado em Cuiabá, MT, 49% do Porto Velho Shopping, localizado em Porto Velho, RO, 40% do Shopping Boulevard, localizado no Rio de Janeiro, RJ e 100% do North Shopping Maracanaú, localizado em Maracanaú, CE.

VIA DIGITAL

Mercado de Valores Imobiliários

Empresas de Shopping Centers de Capital Aberto – Estoque Regular

A setorização de Shopping Centers mantém evolução de novos formatos e estratégias para atuação, continuadamente com o desempenho do mercado.

A evolução condiz na disputa pelos consumidores e a distinção das áreas de atuação, o que distingue as medidas de revitalização do perfil de Shopping Centers.

Os grupos do setor de Shopping Centers trabalham diretamente ou associadamente com administradores e empreendedores. Atualmente os principais grupos do setor de Shopping Centers com capital aberto são a Multiplan, Iguatemi, Allos e General Shopping.

Outras empresas mantêm shopping centers em suas carteiras. No entanto, essas empresas agem mais como gestores de investimento e tendem a ter menor grau de influência no dia-a-dia dos seus projetos.

Shopping Centers – FII

FII´s têm sido amplamente utilizados como um mecanismo para a securitização de projetos de Shopping. O pioneiro foi o Shopping Pátio Higienópolis, que foi parcialmente adquirido por um FII em 1999. Ultimamente, o instrumento ganhou importância como consequência das menores taxas de juros e retornos de investimentos tradicionais.

A tabela a seguir apresenta alguns fundos de investimentos imobiliários registrados na CVM e que apresentam Shopping Centers em seus portfólios. Valores referentes ao mês de novembro de 2023.

VIA DIGITAL

SHOPPINGS COM FII'S REGISTRADOS NA CVM		
	NOME DO FUNDO	VALOR DO PL (R$)
1	HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	2.246.476.694,74
2	XP MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII	3.463.638.096,17
3	VINCI SHOPPING CENTERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	2.153.513.601,79
4	HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	1.494.660.725,10
5	FII ANCAR IC	1.729.175.590,70
6	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	432.465.202,77
7	FII ELDORADO	1.133.468.879,87
8	FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	765.331.518,81
9	GENERAL SHOPPING E OUTLETS DO BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.076.308.694,19
10	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BRASIL PLURAL ABSOLUTO FUNDO DE FUNDOS	350.724.702,99
11	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BTG PACTUAL SHOPPINGS	569.238.162,73
12	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VIA PARQUE SHOPPING - FII	537.658.259,98
13	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	1.366.990.696,26
14	TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	307.506.511,69
15	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENOPOLIS	542.782.613,97
16	MAIS SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	379.431.749,71
17	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO	732.972.044,48
18	STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	264.675.297,32
19	HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	263.389.841,88
20	LEGATUS SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	300.321.235,18
21	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SHOPPING	211.427.868,94
22	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRÉ FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	143.070.434,37
23	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POLO SHOPPING INDAIATUBA	172.920.532,82
24	FII MAX RETAIL	138.515.582,76
25	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NORTHWEST INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM SAÚDE FUND I - FII	2.330.623.897,72
26	HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	118.955.623,35
27	GENERAL SHOPPING ATIVO E RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	217.132.688,32
28	MULTI SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	70.437.259,73

FONTE: RELATÓRIOS DOS FII; (*) VALORES DA CVM – DATA BASE VEMBR /20 3

Uma ferramenta de marketing tradicional associado com a oferta inicial de quotas de FII é a inclusão de um rendimento mínimo garantido por um período determinado. Como alguns dos ativos estão em fase inicial de maturação, as empresas de securitização assumem o risco para os anos iniciais, de modo que não há perda real para o investidor. Como benefício, a distribuição de ações é mais rápida e o capital é recuperado como se o projeto fosse totalmente operacional.

Análise de Mercado

A expertise pelo empreendedor do mercado de Shopping Centers no Brasil é um diferencial para o crescente desenvolvimento deste setor no país. Os resultados mantêm uma continua ascensão, devido às crescentes evoluções ao longo dos últimos anos.

Desde meados dos anos 90, os shoppings centers instalados no Brasil estão passando por uma readequação de layout, incluindo novas configurações que auxiliam na demanda para o consumo, considerando-se os novos conceitos de empreendimentos empregados no Brasil.

Atualmente o Brasil possui 628 centros de compras, empregando mais de 1.043 mil pessoas. A Área Bruta Locável (ABL) atual no país é de aproximadamente 17,509 milhões de m².

VIA DIGITAL

A indústria de Shopping Centers no Brasil encerrou o ano de 2022 com faturamento de R$191,8 bilhões de reais, representando um crescimento de 20,48% com relação a 2021, conforme dados da Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE).

Números do Setor

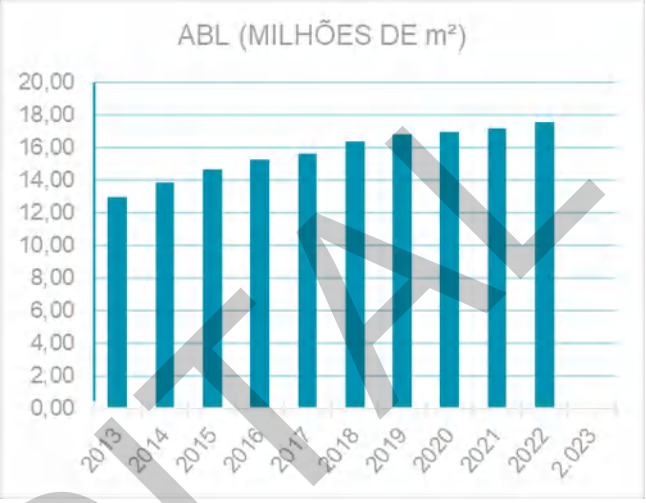
De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o status atual do Mercado Nacional de Shopping Centers é o seguinte (data-base novembro de 3):

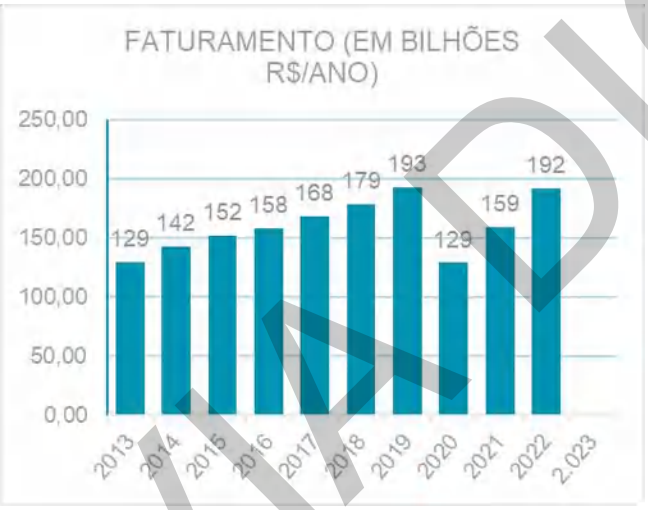
STATUS ATUAL DO MERCADO NACIONAL DE SHOPPING CENTERS	
ITEM	ESTATÍSTICA
Número Total de Shoppings	628
A Inaugurar em 2023 (1)	15
Número Previsto para até o fim de 2023	643
Área Bruta Locável (Em milhões de m²)	17,5
Vagas para Carros	1.037.369
Total de Lojas	115.817
Âncoras (%)	4,1%
Megalojas (%)	3,1%
Satélites (%)	61,2%
Conveniência & Serviços (%)	10,4%
Alimentação (%)	17,3%
Semi-âncora (%)	2,3%
Lazer	1,6%
Salas de Cinema	3.051
Empregos Gerados	1.043.835
Faturamento em 2022 (Em R$ bilhões)(2)	191,8
Tráfego de Pessoas (milhões por mês)	397
(1) Número Previsto de Inaugurações	
(2) Exclui vendas de combustíveis e GLP: Critério: Consideram-se aqui shoppings com lojas locadas, lojas âncoras e vagas de estacionamento, com área igual ou superior a 5.000m². A informação sobre faturamento é estimada e pode ser alterada	

FONTE: ABRASCE

VIA DIGITAL

Os gráficos a seguir ilustram a evolução anual do segmento de acordo com o número de empreendimentos e total de Área Bruta Locável (ABL), período entre o ano 20 3 e 20 3.

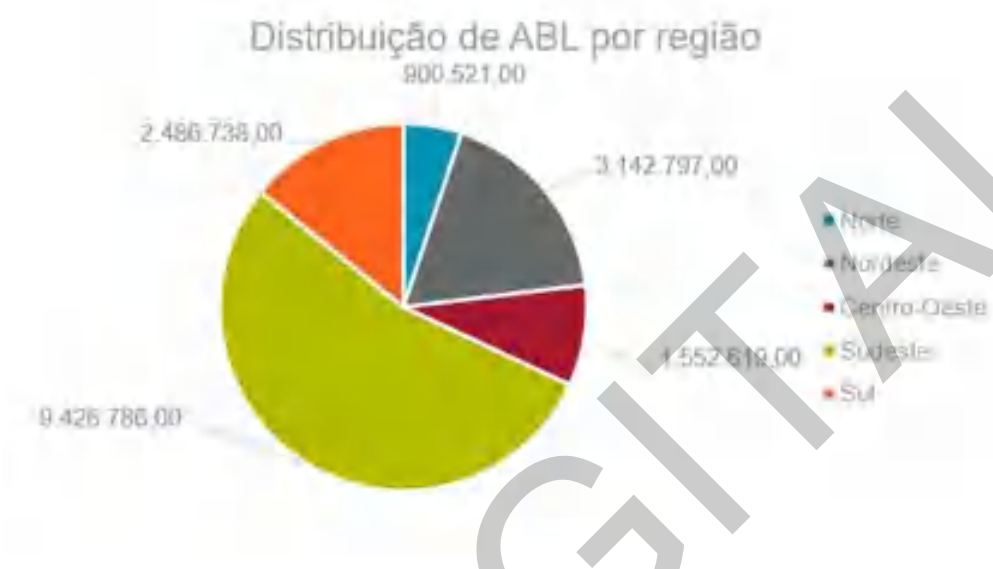




VIA DIGITAL

Região Sudeste

Segundo a ABRASCE, a Região Sudeste concentra 3 4% da ABL total do país, como mostra o gráfico:



FONTE: ABRASCE

O mercado de shopping centers da Região Sudeste conta com 322 Shoppings Centers, com .426.786,00 m² de ABL.

Concorrentes de Mercado

Conforme disposição do mercado local, os concorrentes mais influentes ao imóvel em análise são:

- O Shopping Outlet Premium São Paulo está localizando na Rodovia dos Bandeirantes, Km 72 – Rio Abaixo, Itupeva (cerca de 75,30 km do avaliando), possuindo 4 m² de área bruta locável e vagas de estacionamento

Novo Estoque

De acordo com informações obtidas no site da ABRASCE, no ano de 2023 foram inaugurados 7 shopping centers e existem atualmente 10 centros comerciais em construção ou em planejamento no Brasil, como pode ser observado nas tabelas seguintes:

VIA DIGITAL

SHOPPINGS A INAUGURAR				
S I	CIDADE	UF	ABL (m²)	Inauguração
Recanto Shopping	Brasília	DF	19.000	2º semestre de 2023
Parahyba Mall	João Pessoa	PB	5.000	2º semestre de 2023
Central Park Plaza Shopping	Vargem Grande Paulista	SP	22.466	2º semestre de 2023
Centro Sul Shopping Center	Lagarto	SE	22.110	2º semestre de 2023
Shopping Plaza Rio das Ostras	Rio das Ostras	RJ	18.500	2º semestre de 2023
Espaço 356	Belo Horizonte	MG	14.000	2º semestre de 2023
Olímpia Garden Outlet	Olímpia	DSP	17.000,00	2º semestre de 2023
Santa Maria Outlet	Cravinhos	SP	20.000,00	2º semestre de 2023
Outlet Premium Imigrantes	São Bernardo do Campo	SP	17.800,00	2º semestre de 2023
Shopping Lago Center	Araguaína	TO	28.000	abril-24
TOTAL DE SHOPPINGS A INAUGURAR	10		183.876,00	

Riscos

Alguns fatores podem influir no negócio shopping centers. Aspectos pertinentes ao projeto e layout, à sua operação, à sua administração, captação de recursos e, inclusive, aspectos socioeconômicos constituem o sucesso do empreendimento. Podemos citar alguns desses fatores:

- Exigências governamentais;
- Concorrência com novas formas de comércio, como o e-commerce;
- Aumento na oferta de shoppings, provocando o aumento da concorrência;
- Má localização; e
- Projeto e layout desfavoráveis à atração de público e à sua própria operação.

Quanto à operação e administração:

- Altas taxas de condomínio;
- Promoção do shopping ineficiente;
- Inadimplência alta, etc.; e
- Negociação dos contratos de locação.

Com relação aos fatores acima, não observamos riscos diretos, porém o mesmo é dependente do mercado econômico nacional, pois o objeto de venda dos lojistas da operação do Shopping Center integra um mercado especifico.

VIA DIGITAL

Análise da Propriedade

Trata-se de Outlet regional, localizado na cidade de São Roque, inaugurado em 2020.

O empreendimento possui área total construída de 49.006,00 m². O "*tenant mix*" inclui lojas âncoras como Adidas, Nike e Pernambucanas. Para o fluxo de caixa consideramos o *rent roll* fornecido para avaliação, totalizando 29.134,45 m² de ABL.

Descrição do terreno

O imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 436.910,00 m²;
- Acesso: A Rodovia Presidente Castelo Branco, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de mão dupla, com 03 faixas de rolamento em cada sentido. A via possui delimitação de faixas, apresenta bom estado de conservação, tráfego moderado, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.
  O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Formato: O formato do terreno é regular;
- Topografia: A topografia do terreno é boa - quase plana com declive <5%;
- Localização: A localização da propriedade é considerada Bom;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
  - Água potável
  - Coleta de resíduos
  - Correios
  - Energia elétrica
  - Escoamento de água pluviais
  - Gás
  - Iluminação pública
  - Rede de esgoto
  - Sistema viário
  - Telefone
  - Internet
  - Transporte coletivo
  - TV a cabo
- Restrições de uso do solo: ão recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;

VIA DIGITAL

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

OBS.: A área do terreno foi informada pelo cliente, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos.

VIA BTG

Descrição das construções e benfeitorias

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

Itens	Características
Composição	PAVIMENTO TÉRREO lojas, praça de alimentação e estacionamento
Estrutura	Concreto armado
Andares	1
Fachada	intura e termowall
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Laminado
Circulação Vertical	4 elevadores de serviço Thyssenkrupp com capacidade máxima de 20 pessoas, 4 elevadores sociais Thyssenkrupp com capacidade máxima de 13 pessoas e 2 elevadores sociais Thyssenkrupp com capacidade máxima de 3 pessoas
Instalações elétricas:	3 transformadores com capacidade de 1000 KVAs
Iluminação	LED e natural
Segurança Contra Incêndio	Iluminação de emergência, sprinklers, detectores de fumaça, placas de sinalização, hidrantes, geradores de emergência, escada de emergência, extintores e alarme sonoro

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

	Administração:	Mall:	Sanitários:
Piso	Porcelanato	Piso intertravado	Porcelanato
Parede	Pintura	Pintura	Cerâmica
Forro	Arcatonado	Gesso	Gesso

VA DIGITAL

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foram utilizadas a Área Bruta Locável, fornecidas por cliente, conforme descrito a seguir:

QUADRO DE ÁREAS	
	Área Total (m²)
Área de Terreno	436.910,00
Área Construída	49.006,00
Área Bruta Locável	**29.134,45**

Quadro da ABL (Área Bruta Locável)

A ABL do Catarina Fashion Outlet está segmentada conforme quadro e gráficos a seguir:

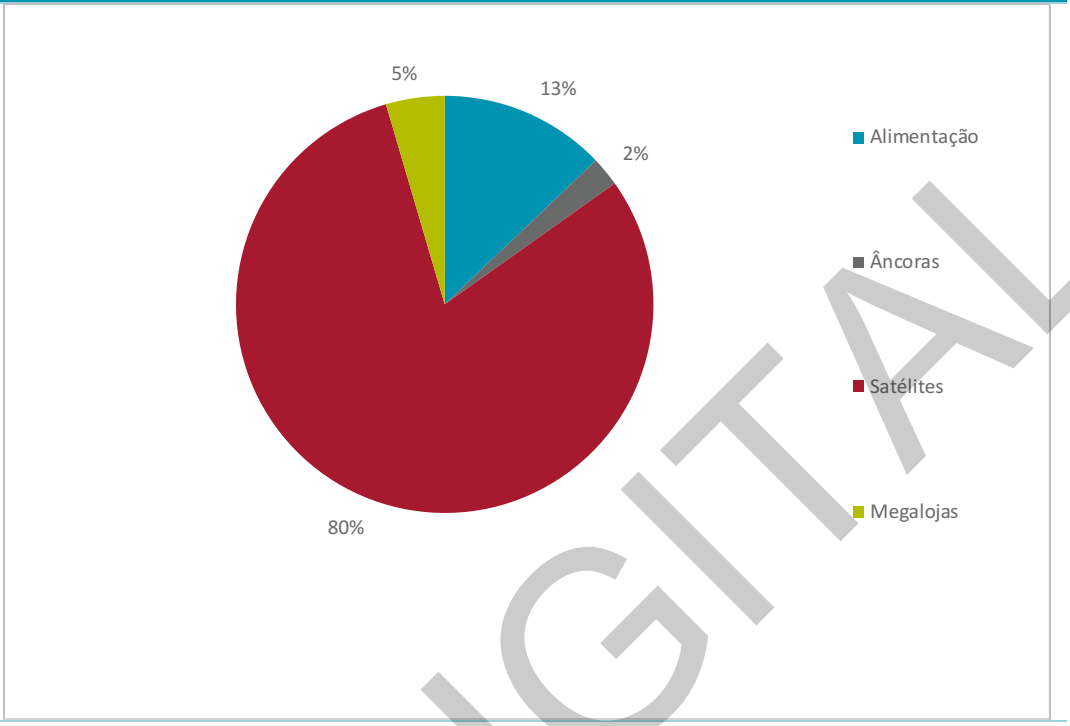
ÁREA BRUTA LOCÁVEL - ABL (M²)		
SEGMENTO	ABL Ocupada	ABL Livre
Alimentação	2.325,07	0,00
Âncoras	3.450,35	0,00
Satélites	19.149,44	0,00
Megalojas	4.209,59	0,00
TOTAL	**29.134,45**	**0,00**

Fonte: Catarina Fashion Outlet; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

OBS.: As áreas construídas foram extraídas por documentação fornecida pelo cliente não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

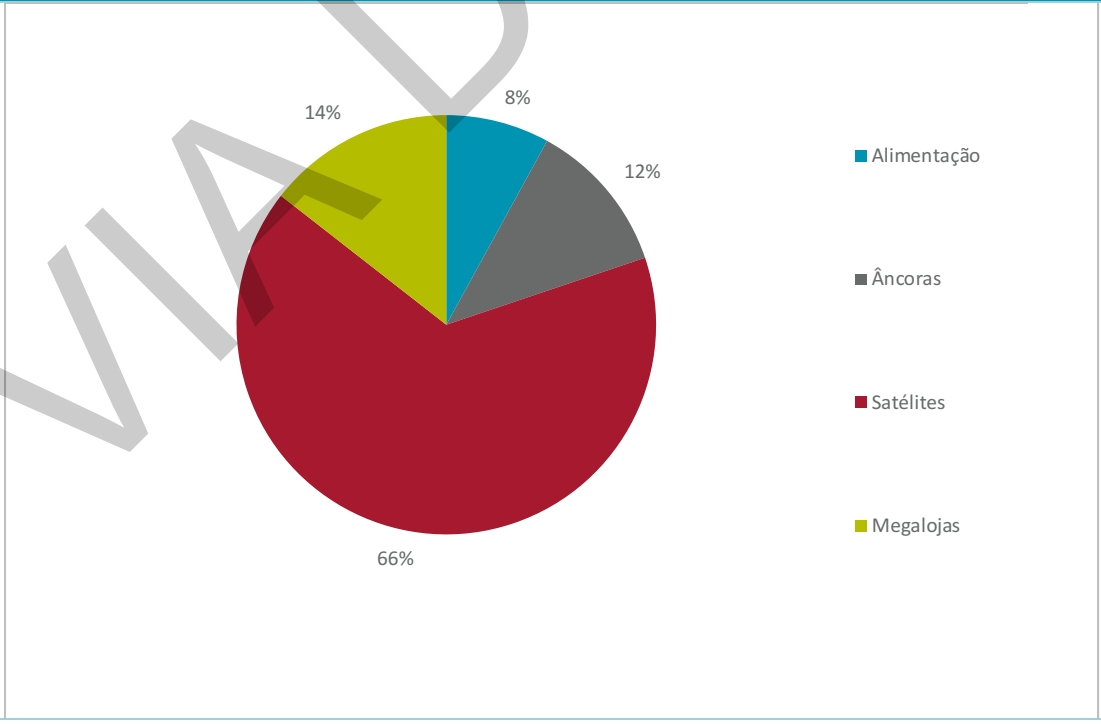
VIA DIGITAL

DISTRIBUIÇÃO DOS SEGMENTOS DE LOJAS NO SHOPPING



Fonte: Catarina Fashion Outlet; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

REPRESENTATIVIDADE DOS SEGMENTOS DE LOJAS NA ABL DO SHOPPING



Fonte: Catarina Fashion Outlet; Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory.

VIA DIGITAL

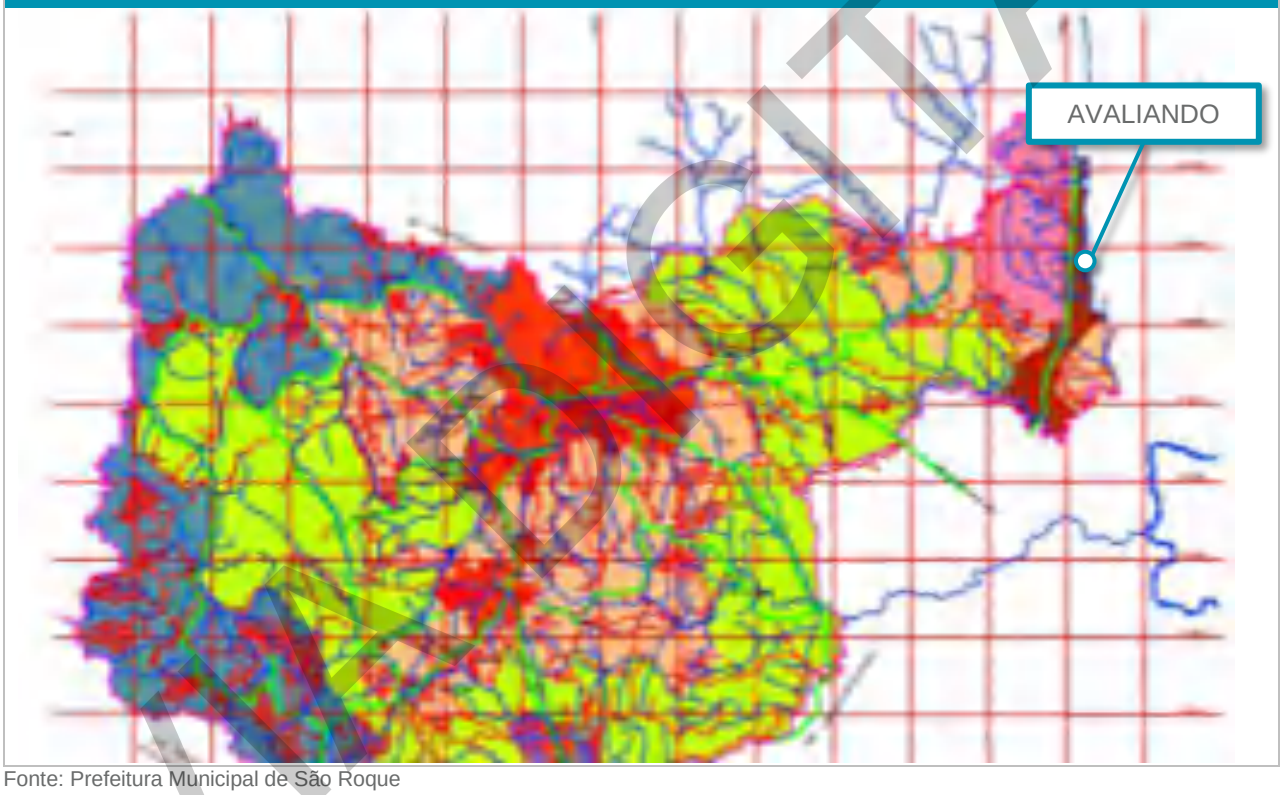
Zoneamento

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do plano diretor do município do São Roque é determinada pela Lei Complementar Nº 40/2006.

Lei Complementar Nº 40/2006.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de ZUE - Zona de Urbanização Específica - Desenvolvimento Econômico.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura Municipal de São Roque

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;
- Restrições quanto à altura da edificação; e
- Restrições quanto às áreas computáveis e não computáveis.

VIRTUAL

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A segunda refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

A terceira especifica apenas o gabarito de altura máxima. Este é o nome que se dá a uma medida padrão para cada zoneamento que indica a altura máxima que uma edificação pode atingir.

A última, por sua vez, refere-se a soma das áreas de uma construção. A área bruta é a área global de uma construção, que dividimos em duas formas: a área computável, que consideradas nos cálculos do coeficiente de aproveitamento (CA) e as não computáveis, que são a soma das áreas não consideradas no coeficiente de aproveitamento.

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se os conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno;
- Gabarito de Altura: é a altura máxima que uma edificação poderá ter, seguindo as normas e os cálculos do zoneamento vigente no local; e
- Área Computável e Não Computável: área computável é a área construída, porem existem áreas que mesmo tendo sido construídas não entram na soma total.

Restrições quanto à ZUE - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento:	São Roque
Lei atual:	Lei Complementar Nº 40/2006
Uso atual do imóvel:	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento:	ZUE - Zona de Urbanização Específica - Desenvolvimento Econômico
Uso proposto:	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não
Fonte Zoneamento:	Prefeitura Municipal de São Roque

VIA DIGITAL

RESTRIÇÕES DO ZONEAMENTO		CONFORMIDADE DO AVALIANDO
Coeficiente de Aproveitamento máximo:	1,2 vezes a área de terreno	Correto
Taxa de Ocupação (%):	60%	Correto

Comentários sobre o zoneamento

Não somos especialistas na interpretação da lei de zoneamento, mas com base na informação disponível para consulta informal, a propriedade em estudo possui uso em conformidade com a legislação.

VIA DIGITAL

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

"Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto." (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

"Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização. " (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

"Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis." (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

"Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

"Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos." (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

VIA DIGITAL

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

"Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros." (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as "Normas", no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as "Normas":

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de

VIA DIGITAL

graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

O Método adotado na presente avaliação foi o Método da Capitalização da Renda com base no Fluxo de Caixa Descontado, que estima o valor presente a uma taxa de desconto apropriada.

Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na a avaliação foi o Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o Ciclo Operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- eríodo de rojeção Explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos; e
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do imóvel foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

Premissas Básicas

Na avaliação do Catarina Fashion Outlet, adotamos algumas premissas básicas, as quais nortearam as análises para conclusão do valor de mercado do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para determinar o valor de venda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém, longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de shopping centers no Brasil. A seguir mencionaremos as principais premissas adotadas:

VIA DIGITAL

- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e Cushman & Wakefield, este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- Este relatório foi elaborado para BTG PACTUAL, para fins de atualização de valor de ativo de fundo de investimento imobiliário, atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.
- Consideramos que a conjuntura econômica do país não sofrerá alterações significativas no período;
- O potencial de vendas do shopping foi arbitrado com base nas projeções futuras apresentadas, adequando-as na forma de análise da CUSHMAN & WAKEFIELD;
- A avaliação foi realizada com base nas informações fornecidas pelo cliente através de estudo de desenvolvimento apresentado. Nas premissas foram considerados os parâmetros apontados pelo cliente, ajustados às projeções estruturadas pela Cushman & Wakefield;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente e/ou pela administração do empreendimento são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Realizamos a análise de uma pequena amostragem dos contratos de locação vigentes, de modo a verificar a compatibilidade das cláusulas existentes em relação a práticas usualmente adotadas para a locação de lojas e espaços em shopping centers. Consideramos que os números fornecidos de alugueis pelo cliente em tabela de Excel verídicos; “Due diligence” sobre a planilha “rent roll” e as respectivas informações contratuais apontadas no mesmo, fornecido através do cliente e/ou do administrador da propriedade, não faz parte do escopo deste trabalho;
- Os valores estimados para as despesas operacionais necessários para a exploração econômica do imóvel foram obtidos com base em relatórios disponibilizados pelo cliente e pelo administrador do shopping center. As projeções para estas despesas apontadas na avaliação, estão condizentes com os dados históricos operacionais referentes ao desenvolvimento das atividades do Shopping Center;
- Não consideramos para efeito de avaliação no fluxo de caixa operacionais do empreendimento o efeito da tributação de PIS/COFINS (avaliação para Fundo Imobiliário), do imposto de renda e demais tributos;
- No cálculo do valor de compra/venda do imóvel em referência, foram consideradas apenas as áreas brutas locáveis, conforme item “Descrição da Propriedade”;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.
- Não consideramos futuras expansões ou revitalizações que possam influenciar na operação do shopping center;
- A avaliação admitiu que não há dívidas em aberto de competência de meses anteriores de responsabilidade dos proprietários, que caso sejam levantadas através de auditoria específica deverão ser descontadas dos valores arbitrados neste relatório;
- Classificamos as lojas do mix do shopping de acordo com critérios definidos pela Cushman & Wakefield, utilizando-se como referência o grupo de atividade do quadro de locação fornecido pelo cliente;
- Consideramos que a operação do shopping será realizada por administradores especializados, que administrarão o empreendimento profissionalmente, aproveitando todo o potencial de mercado, gerando assim os resultados operacionais que proporcionarão o retorno do capital investido;

VIA DIGITAL

- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pela atual administradora do empreendimento, além de levantamentos de mercado efetuados por nossa equipe técnica a respeito da provável performance futura do empreendimento. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Realizamos vistoria no imóvel para conhecermos os ativos e efetuarmos levantamento fotográfico da atual situação operacional do shopping center. Não realizamos diligencias à propriedade do tipo estruturais, documentais, etc.;
- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08; Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á ao registro junto à CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a avaliação do ativo imobiliário, em consonância com a instrução CVM nº 472/08;
- Este Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM. A publicação ou divulgação deste Laudo Preliminar de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais;
- Destinatário do laudo de avaliação: é o contratante BTG Pactual. Este laudo de avaliação destina-se única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante, exceto para registro junto à CVM
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;**
- **A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do BTG PACTUAL;**
- **Na avaliação foi considerado comissão de venda sobre o ativo a 2,50% sobre o resultado operacional líquido do 11° ano do fluxo de caixa projetado que serve de base para o cálculo da perpetuidade;**
- **O fluxo de caixa projetado se inicia em 1 de outubro de 2023; e**
- **O resultado de valor de mercado para compra/venda apresentado neste relatório reflete 100% do Catarina Fashion Outlet.**

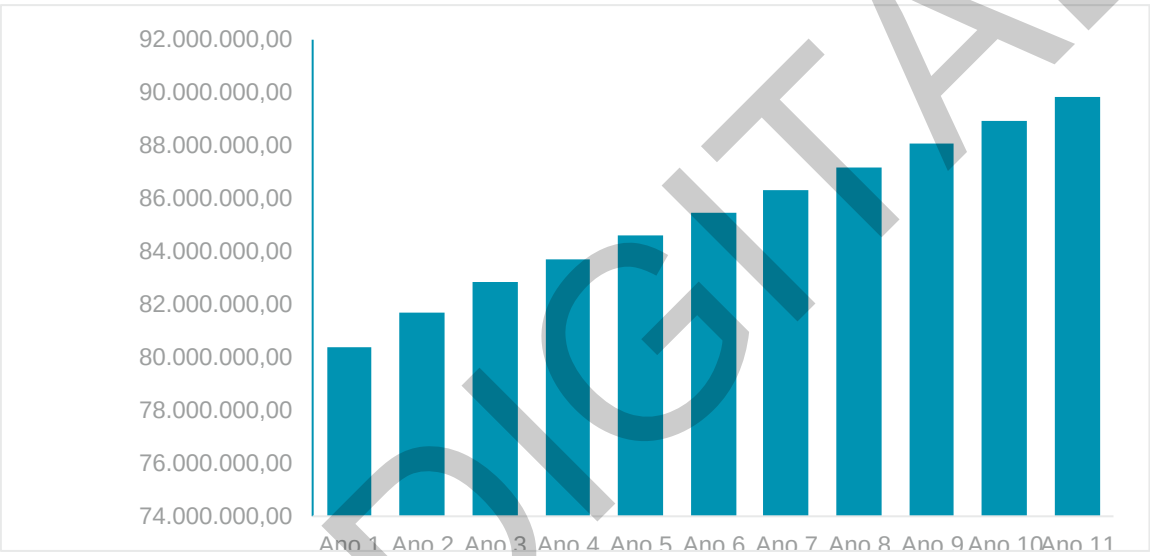
VIA DIGITAL

Cenário Adotado

Período de Análise

Na avaliação foi utilizado o período de análise de 10 anos com o fluxo de caixa projetado, começando em 1 de outubro de 2023, distribuição mensal, refletindo o desempenho do empreendimento. Prevê a inclusão de todos os contratos, renovações, descontos e reajustes, loja a loja, mês a mês.

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO ANTES DE DÍVIDAS E IMPOSTOS



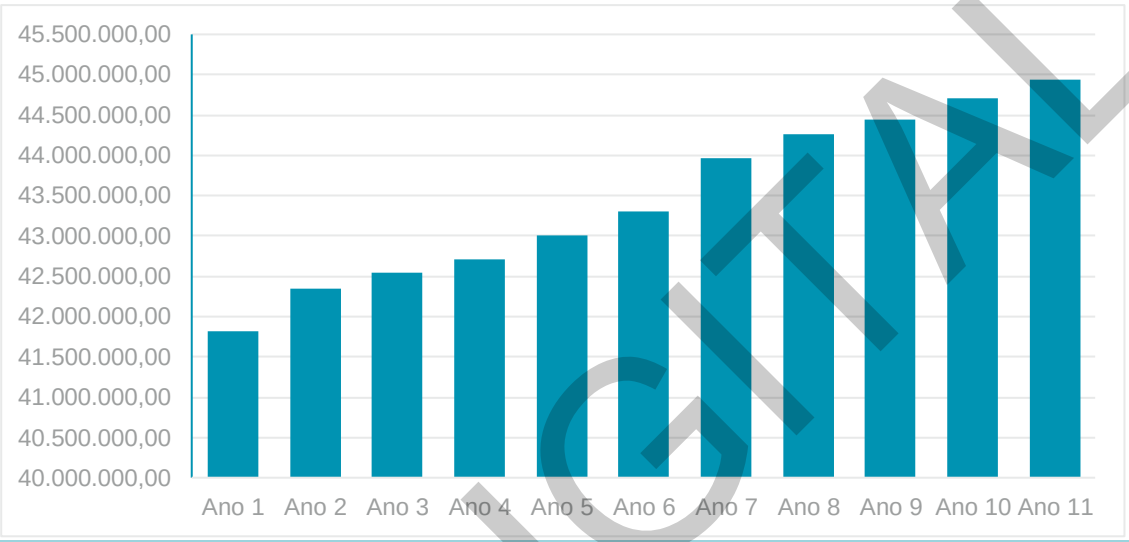
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Receita de Aluguel Minimo

Para Receita de Aluguel Minimo projetamos R$ 41.808.209,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado.

RECEITA DE ALUGUEL MINIMO



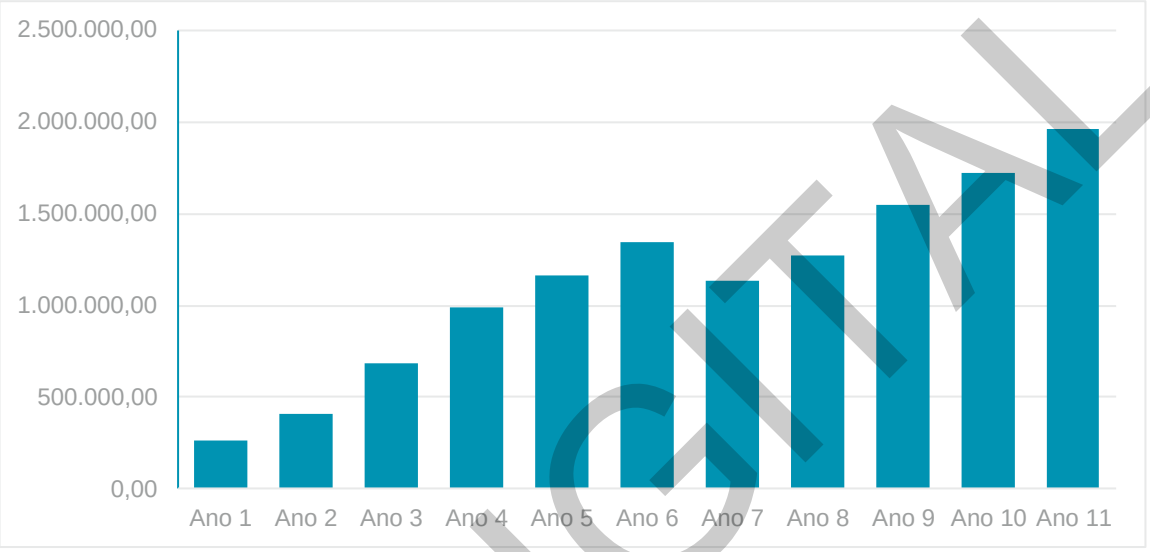
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Ajustes e Crescimentos Reais

Para Ajustes e Crescimentos Reais projetamos R$ 267.387,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

AJUSTES E CRESCIMENTOS REAIS



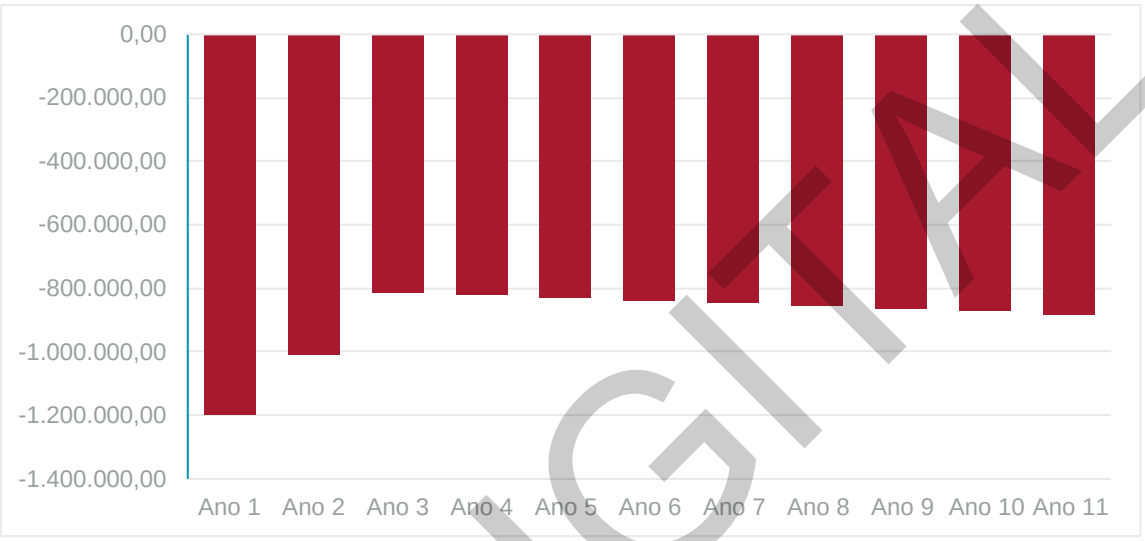
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Descontos/Cancelamentos

Para Descontos/Cancelamentos projetamos -R$ 1.200.000,00 no 1º ano, -R$ 1.000.000,00 no 2º ano, -R$ 800.000,00 do 3º ao 11º ano e -R$ 9.400.000,00 do 12º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

DESCONTOS/CANCELAMENTOS



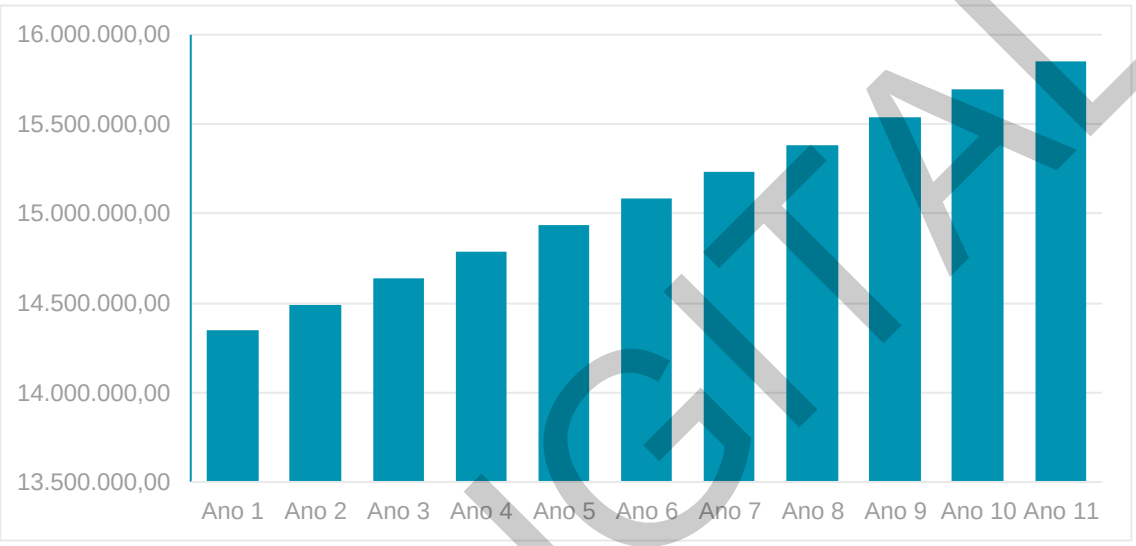
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Aluguel Complementar/Percentual

Para Aluguel Complementar/Percentual projetamos R$ 14.350.000,00 do 1º ao 11º ano e R$ 157.850.000,00 do 12º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

ALUGUEL COMPLEMENTAR/PERCENTUAL



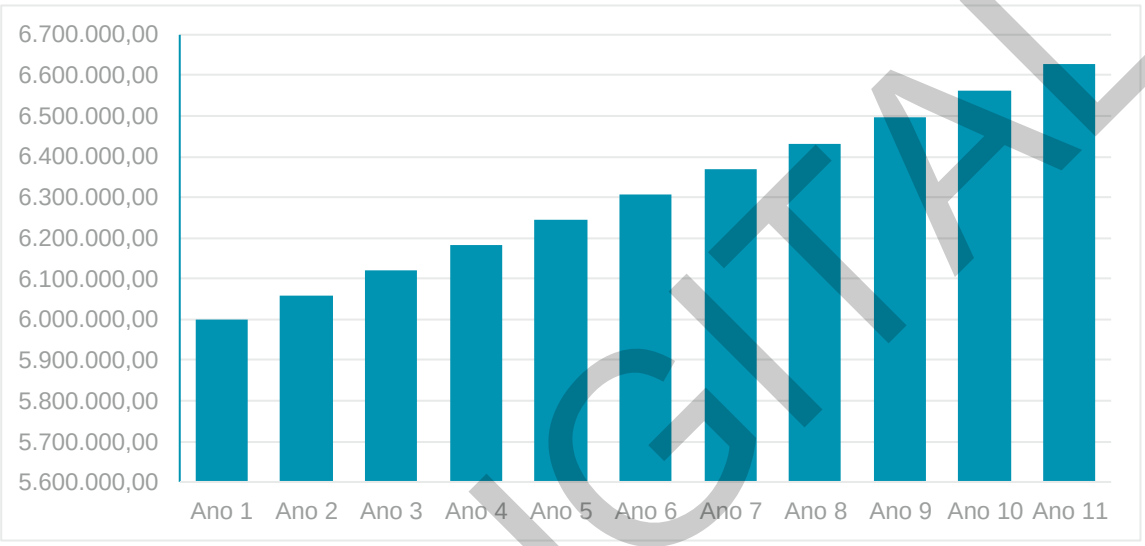
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Receita de Mall e Merchandising

Para Receita de Mall e Merchandising projetamos R$ 6.000.000,00 do 1º ao 11º ano e R$ 66.000.000,00 do 12º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

RECEITA DE MALL E MERCHANDISING



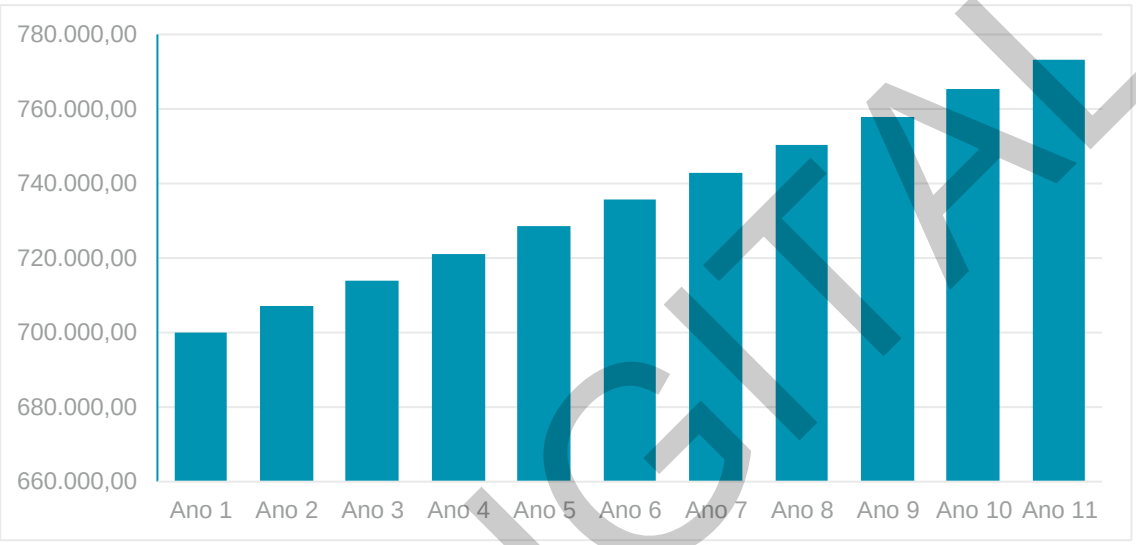
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

CDU - Cessão de Direito de Uso

Para CDU - Cessão de Direito de Uso projetamos R$ 700.000,00 do 1º ao 11º ano e R$ 7.700.000,00 do 12º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

CDU - CESSÃO DE DIREITO DE USO



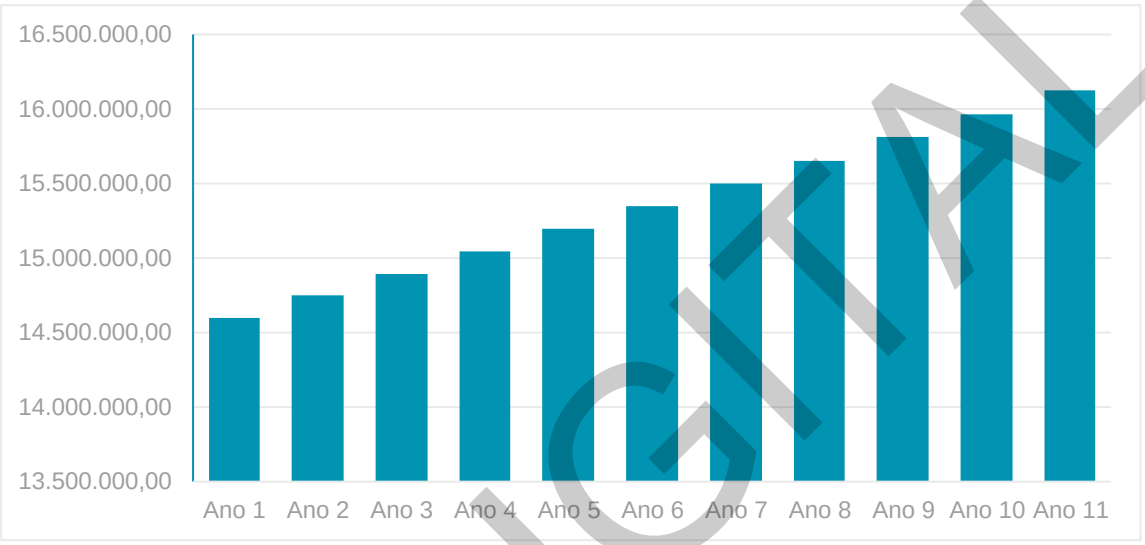
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Resultado de Estacionamento

Para Resultado de Estacionamento projetamos R$ 14.600.000,00 do 1º ao 11º ano e R$ 160.600.000,00 do 12º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

RESULTADO DE ESTACIONAMENTO



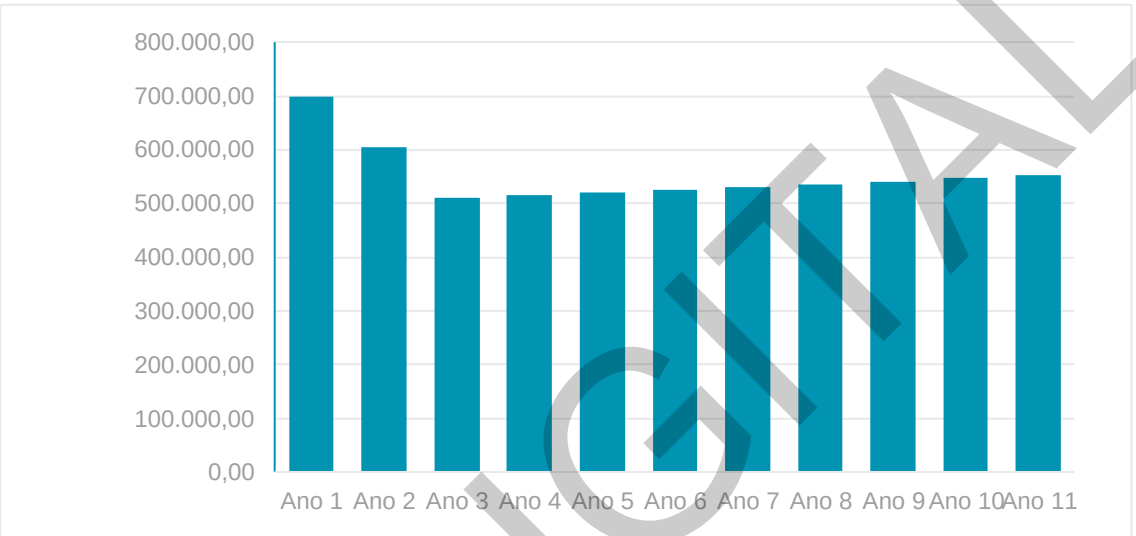
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Outras Receitas

Para Outras Receitas projetamos R$ 700.000,00 no 1º ano, R$ 600.000,00 no 2º ano, R$ 500.000,00 do 3º ao 11º ano e R$ 5.800.000,00 do 12º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

OUTRAS RECEITAS



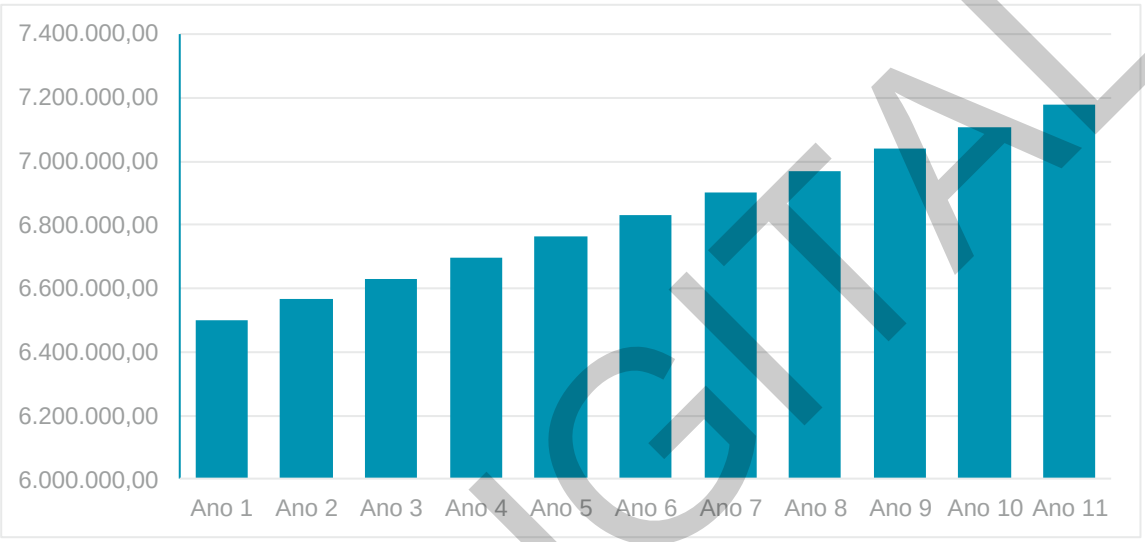
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Taxa de Administração (Receita)

Para Taxa de Administração (Receita) projetamos R$ 6.500.000,00 do 1º ao 11º ano e R$ 71.500.000,00 do 12º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 1,0% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (RECEITA)



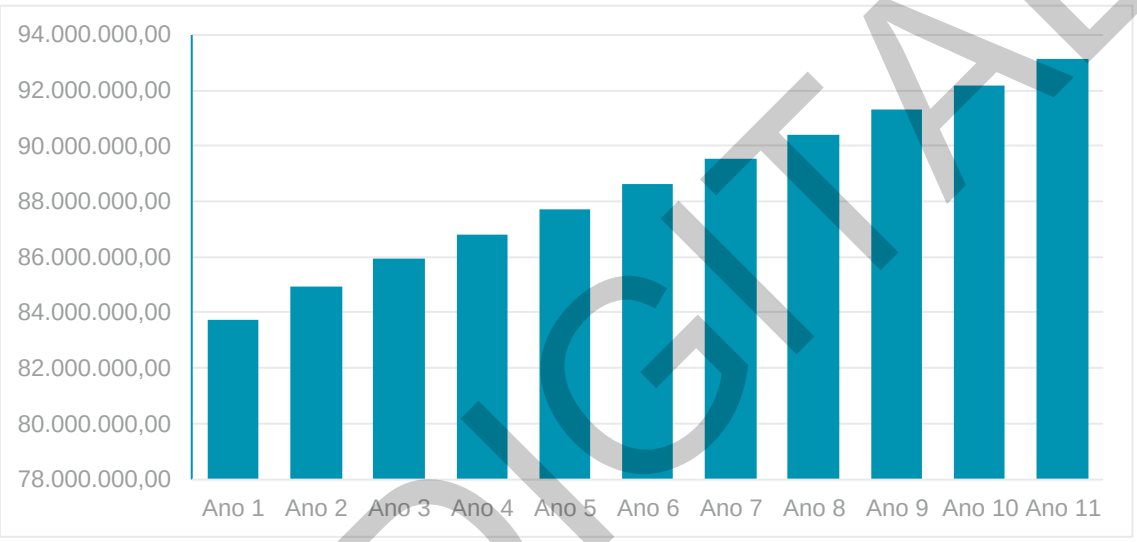
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Total Receita Bruta Potencial

O Total Receita Bruta Potencial considera todas as receitas provenientes da operação, onde podemos citar: Receita de Aluguel Minimo, Ajustes e Crescimentos Reais, Descontos/Cancelamentos, Aluguel Complementar/Percentual, Receita de Mall e Merchandising, CDU - Cessão de Direito de Uso, Resultado de Estacionamento, Outras Receitas e Taxa de Administração (Receita). Resultando em: R$ 83.729.003,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

TOTAL RECEITA BRUTA POTENCIAL



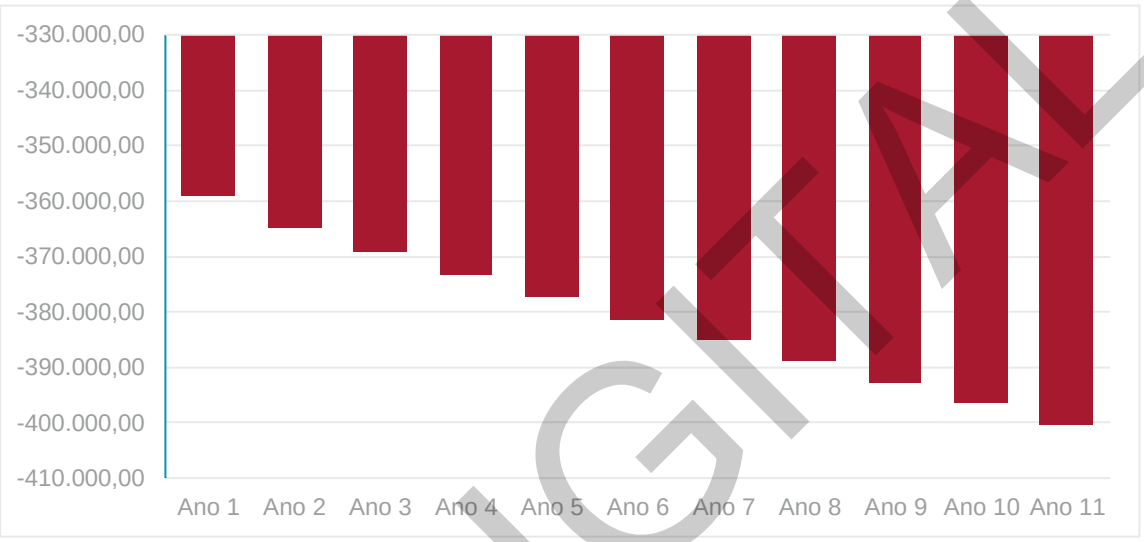
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Vacância Financeira

Admitimos o nível de vacância financeira (desconsiderando lojas âncoras e cinema) em 1,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado sobre as receitas de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer, megalojas e cinema)

VACÂNCIA FINANCEIRA



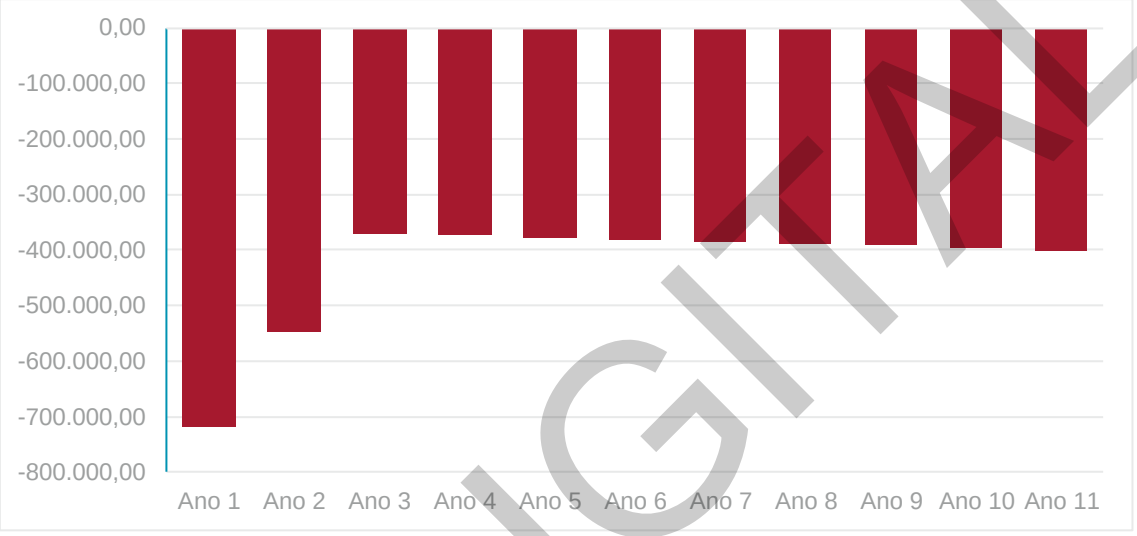
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Inadimplência Irrecuperável

Admitimos o nível de inadimplência irrecuperável ao percentual da receita de aluguel (desconsiderando lojas âncoras e cinema) em 1,00% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado sobre as receitas de aluguel mínimo (excluindo-se as lojas âncoras, lazer, megalojas e cinema)

INADIMPLÊNCIA IRRECUPERÁVEL



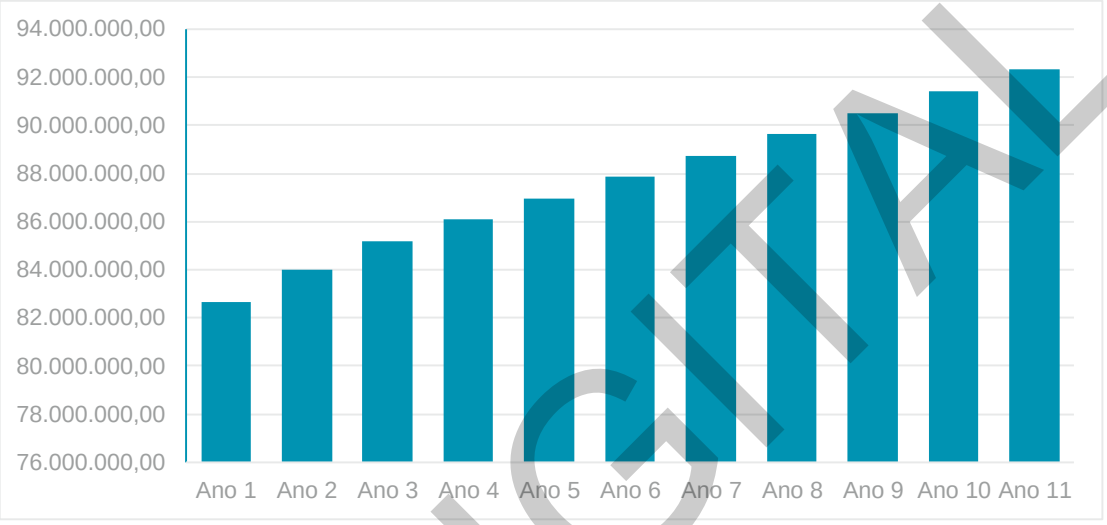
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Receita Bruta Efetiva

A receita bruta efetiva é a soma do total da receita bruta potencial, vacância financeira e inadimplência irrecuperável, resultando em R$ 82.651.674,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

RECEITA BRUTA EFETIVA



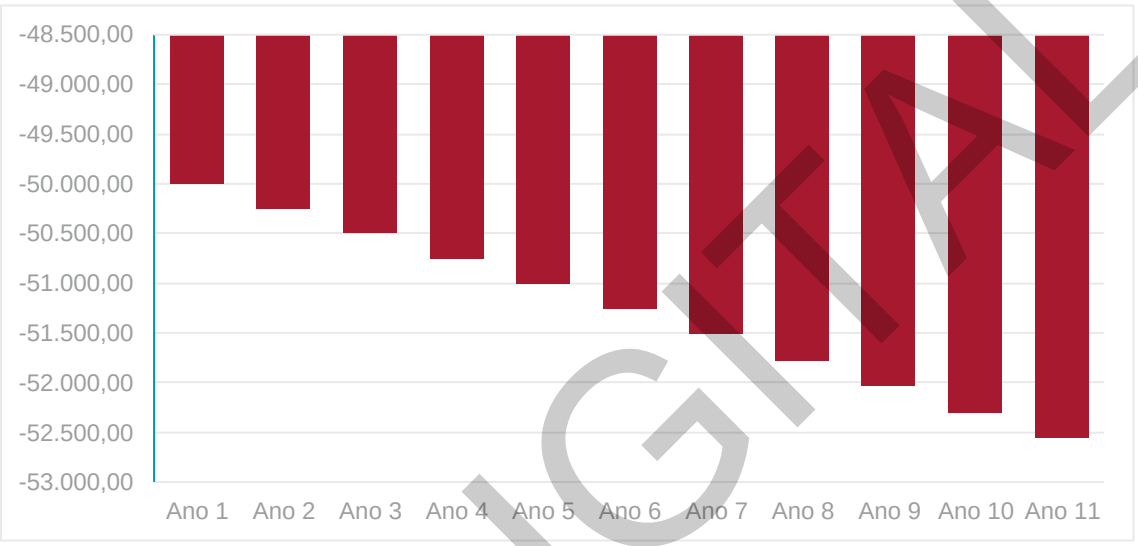
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Comissões Sobre Loçacões

Para Comissões Sobre Locações projetamos R$ 50.000,00 do 1º ao 11º ano e R$ 550.000,00 do 12º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,5% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

COMISS ES SOBRE LOCA ÕES



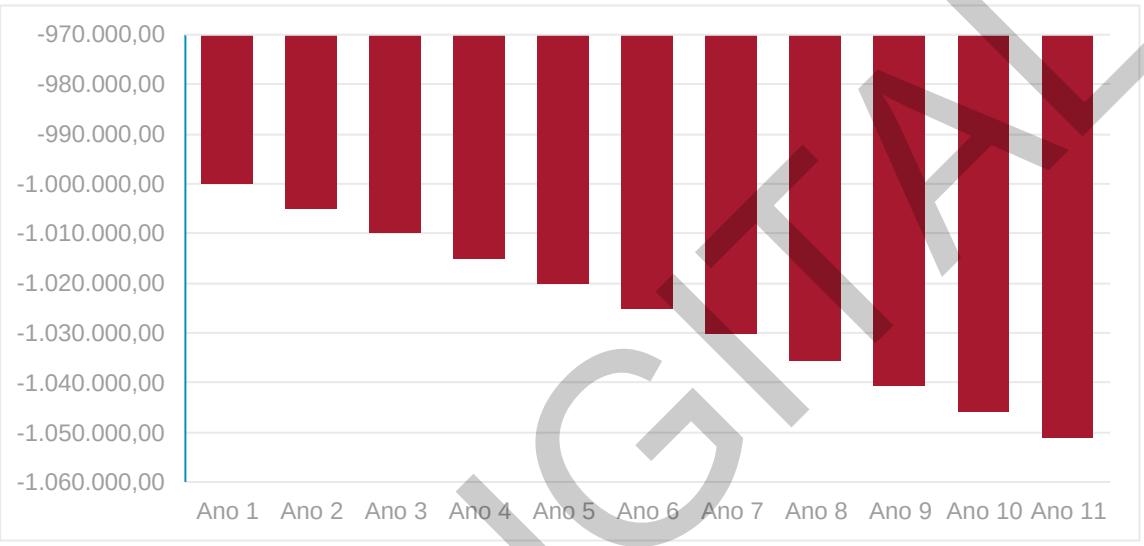
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Outras Despesas Não Reembolsáveis

Para Outras Despesas Não Reembolsáveis projetamos R$ 1.000.000,00 do 1º ao 11º ano e R$ 11.000.000,00 do 12º ano do fluxo de caixa projetado, em diante. Consideramos o crescimento real de 0,5% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

OUTRAS DESPESAS NÃO REEMBOLSÁVEIS



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

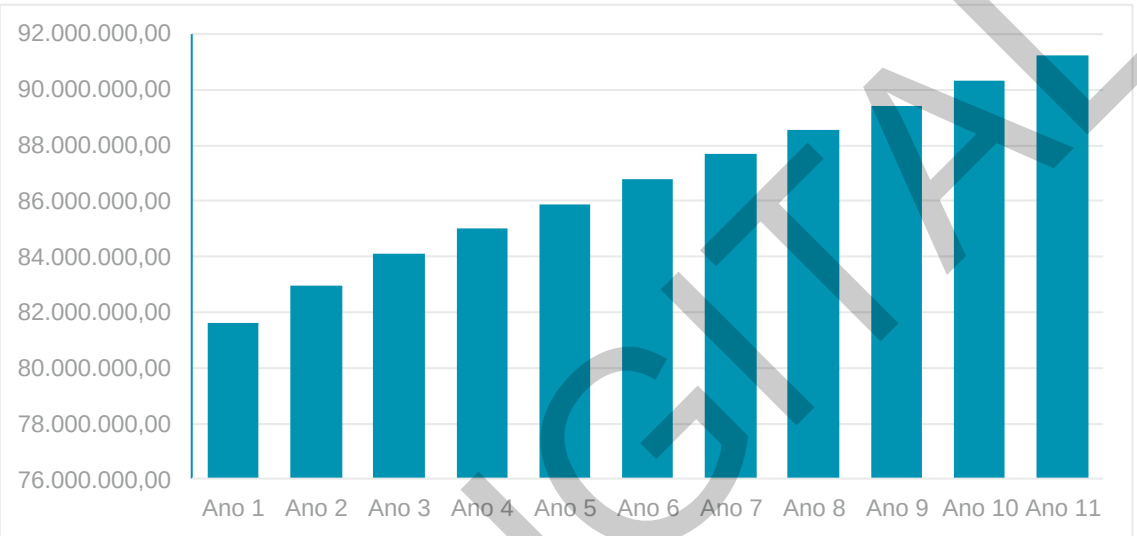
-

VIA DIGITAL

Resultado Liquido

O Resultado Líquido (NOI) se refere ao resultado operacional liquido da operação, considerando o total de Receita Bruta, Despesas Operacionais e Imposto PIS/COFINS e/ou ISS (quando houverem), resultando em R$ 81.601.674,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

RESULTADO LIQUIDO



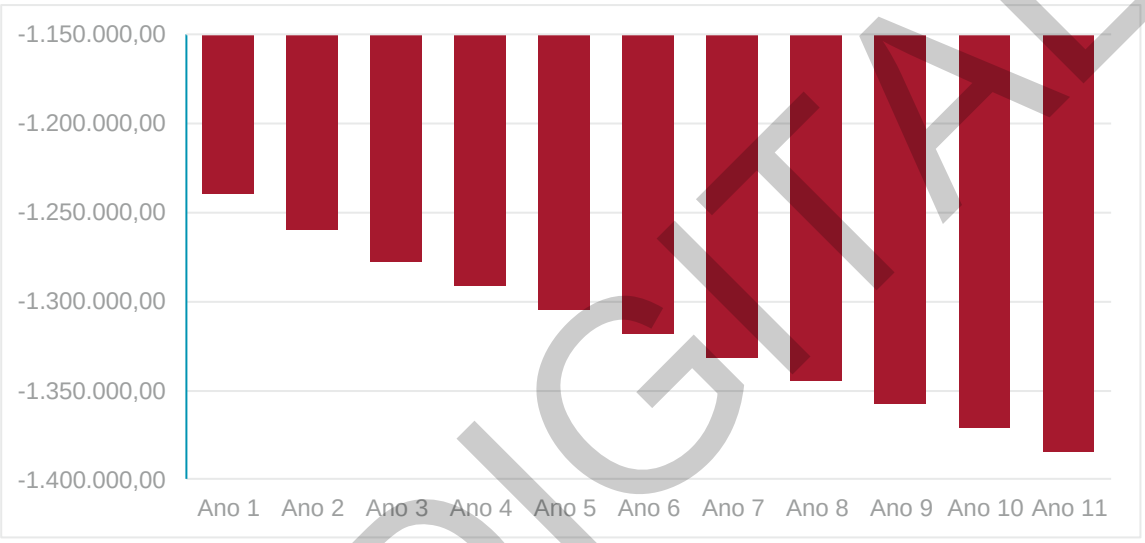
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

FRA - Fundo de Reposição de Ativos

A fim de sustentar as projeções de crescimento estabelecidas e para defender o “market share” do shopping center, em reação aos competidores, projetamos o reinvestimento, ou seja, o fundo de reposição de ativos. Para esta despesa (não operacional), consideramos o percentual de FRA - Fundo de Reposição de Ativos: 1,50% ao ano, durante o fluxo de caixa projetado

FRA - FUNDO DE REPOSIÇÃO DE ATIVOS



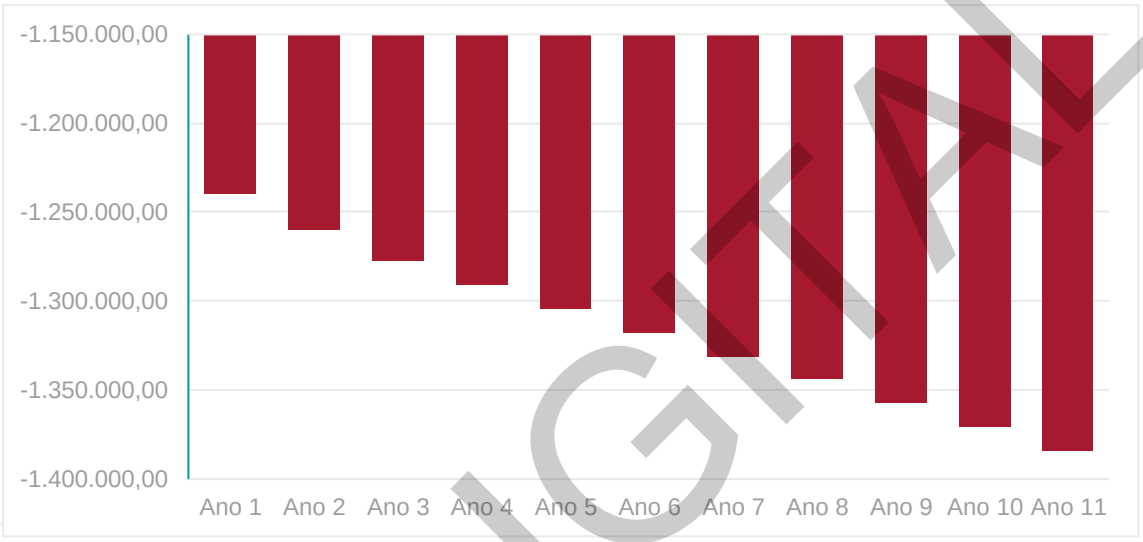
Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Total de Custos de Capital & Locações

O Total de Custos de Capital & Locações considera todas os Custos de Capital e Locações, onde podemos citar: CAPEX e FRA - Fundo de Reposição de Ativos. Resultando em: R$ 1.239.775,00 no 1º ano do fluxo de caixa descontado

TOTAL DE CUSTOS DE CAPITAL & LOCAÇÕES



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

VIA DIGITAL

Inflação

Na análise do empreendimento não foi considerada a taxa de inflação.

Expansão

Consideramos no presente estudo a projeção do desempenho do shopping no seu estado atual, sem a influência de futuras expansões.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de shopping centers no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do shopping e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

A taxa de desconto, conhecida também como custo médio ponderado do capital (WACC), equivale-se ao Custo de Oportunidade da Empresa e é composto por Capital Próprio e Capital de Terceiros.

"O custo de oportunidade do capital próprio ou, simplesmente, custo de capital próprio é o retorno esperado pelos acionistas pela utilização de seus recursos na empresa" (Ross, 669)

Considerando o cenário econômico atual mundial e do país, além da análise do risco específico do empreendimento, nós estimamos a taxa de desconto real em 8,25% ao ano. Para o período de exaustão do empreendimento, nós estimamos a taxa de capitalização em 7,50% ao ano.

Abaixo demonstramos a composição das taxas de desconto utilizadas:

TAXAS		
COMPONENTES	OPERAÇÃO	EXAUSTÃO
Taxa Livre de Risco	5,76%	5,76%
Spread Risco Empreendimento	2,49%	1,74%
Inflação	0,00%	0,00%

Fonte (*) RENTABILIDADE DO TESOURO DIRETO (IPCA + 2035 – NTB PRINCIPAL 150535) – POSIÇÃO EM 09/11/2023

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de shoppings centers. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, segmento da operação, classificação social e econômica do mercado consumidor, composição do tenant mix, performance do administrador da operação, dominância de área bruta locável e o desempenho histórico operacional.

VIA DIGITAL

Análise de desvios para alterações no cenário esperado

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização na exaustão (Yield), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANÁLISE DE SENSIBILIDADE - DCF MENSAL

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO				
		6,50%	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%
TAXA DE DESCONTO	7,25%	1.284.660.092	1.236.124.658	1.194.060.616	1.157.254.579	1.124.778.663
	7,75%	1.241.152.572	1.194.822.910	1.154.670.536	1.119.537.209	1.088.537.214
	8,25%	1.199.603.509	1.155.369.849	1.117.034.011	1.083.490.152	1.053.892.630
	8,75%	1.159.912.392	1.117.670.898	1.081.061.603	1.049.028.471	1.020.763.942
	9,25%	1.121.984.387	1.081.636.809	1.046.668.908	1.016.071.995	989.074.719

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O valor de mercado para compra / venda do Catarina Fashion Outlet conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$989.074.719,00 e R$1.284.660.092,00.

VIA DIGITAL

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel, na data de 09 de novembro de 2023, em:

Catarina Fashion Outlet - Rodovia Presidente Castelo Branco, Km 60, São Roque/SP 18147-000

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 1.117.034.000,00 (Um Bilhão Cento e Dezessete Milhões e Trinta e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² 38.340,66

BC / BC AC / AC mi / mi RAC / RAC

VIA DIGITAL

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

Para o presente trabalho temos uma classificação para o "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "GRAU II" quanto aos indicadores de viabilidade, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	3
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxas de desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico associado aos cenários	2
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**20**

VIA DIGITAL

TABELA 5 - ENQUADRAMENTO DOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO			
PARA IDENTIFICAR O VALOR			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**
PARA INDICADORES DE VIABILIDADE			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA INDICADORES DE VIABILIDADE), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

Premissas e “DISCLAIMERS”

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“Cushman & Wakefield” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaborador(es) da CUSHMAN & WAKEFIELD que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a CUSHMAN & WAKEFIELD não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do laudo é obrigado a levar ao conhecimento da CUSHMAN & WAKEFIELD eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A CUSHMAN & WAKEFIELD não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

- Este laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, CUSHMAN & WAKEFIELD. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e CUSHMAN & WAKEFIELD, este laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A CUSHMAN & WAKEFIELD recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a CUSHMAN & WAKEFIELD não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e s ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A CUSHMAN & WAKEFIELD recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da CUSHMAN & WAKEFIELD, o laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A CUSHMAN & WAKEFIELD ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste laudo;
- A responsabilidade da CUSHMAN & WAKEFIELD limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos viés com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer e Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT;
- Nossa remuneração para execução deste laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste laudo de avaliação
- Não há premissas extraordinárias e
- Não há premissas hipotéticas.

Bianca Carvalho
Bianca Carvalho (18 de março de 2024 19:23 ADT)

Bianca Carvalho
Consultora, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino
Alan Constantino (19 de março de 2024 12:48 ADT)

Alan Constantino
Coordenador, Retail
Cushman & Wakefield, Brasil

Mauricio Itagyba
Mauricio Itagyba (19 de março de 2024 12:59 ADT)

Mauricio Itagyba, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti (20 de março de 2024 17:36 ADT)

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

VIA DIGITAL

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

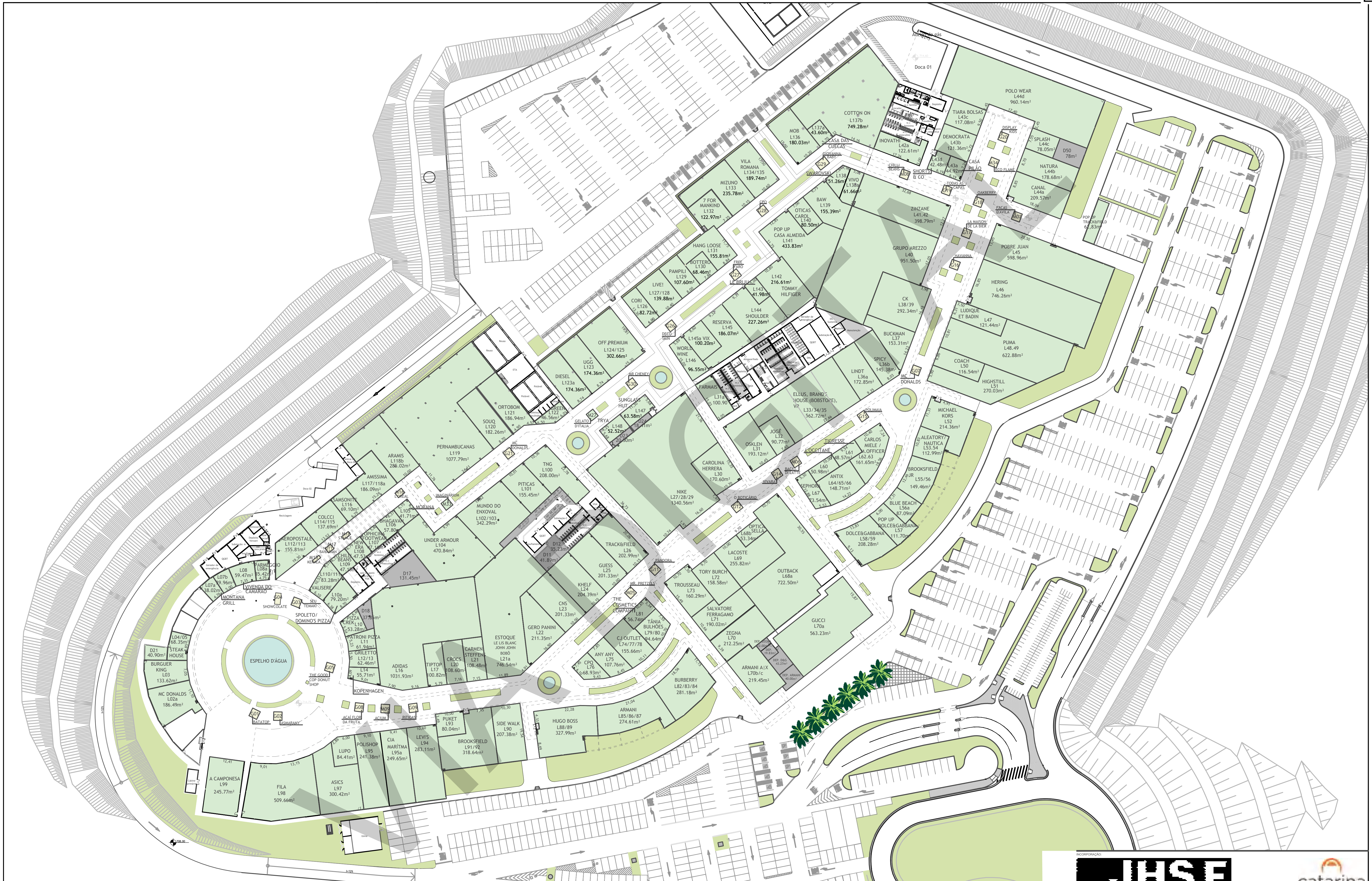
Anexo B: Definições técnicas

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



• Em decorrência do projeto de execução e novos estudos elaborados pela equipe técnica do CFO, as áreas, cotas, instalações, posições de vigas e pilares, distribuições de vagas, circulações e acessos aos estacionamentos, poderão sofrer alterações.
• As atividades previstas para as lojas, bem como a sua forma, distribuição, dimensão e localização poderão sofrer alteração, visando o aperfeiçoamento técnico-comercial e dinâmica do CFO, inclusive com a supressão, acréscimo ou desdobramento
de algumas das atividades previstas no plano básico, resultando na alteração da numeração adotada inicialmente para as lojas.
• Estas informações e ilustrações são preliminares e não definitivas. Material provisório, de uso interno, para pesquisa e treinamento.
• O conteúdo desta planta é confidencial, não podendo, sob qualquer pretexto ou desculpa, omissão, culpa ou dolo, revelar, reproduzir ou deles dar conhecimento a estranhos desta negociação, salvo consentimento prévio e expresso por parte do CFO através de documento próprio.

INCORPORAÇÃO: JHSF

catarina fashion outlet

EMPREENDIMENTO
CATARINA FASHION OUTLET SHOPPING

TÍTULO DO PROJETO / PAVIMENTO / ÁREA
PLANTA PAVIMENTO TÉRREO

Nº DA FOLHA	DATA:	ESCALA:	REVISÃO:
01/01	02/06/23	1:1250	0

NOME DO ARQUIVO
CFO_230807_PROJ-SPC-AR-AO-002-PL-TER-R10_COM.dwg

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do lado: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

Anexo C: Fluxo de Caixa Descontado

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Para anos terminando em:	set-2024	set-2025	set-2026	set-2027	set-2028	set-2029	set-2030	set-2031	set-2032	set-2033	set-2034
Receita de Aluguel Mínimo	41.811.617,00	42.344.445,00	42.543.155,00	42.709.420,00	43.011.877,00	43.312.604,00	43.968.139,00	44.268.837,00	44.447.321,00	44.708.963,00	44.933.914,00
Ajustes e Crescimentos Reais	267.387,00	406.314,00	685.681,00	990.067,00	1.162.969,00	1.346.187,00	1.133.667,00	1.270.161,00	1.545.157,00	1.720.234,00	1.957.347,00
Descontos	-1.200.000,00	-1.010.000,00	-816.080,00	-824.241,00	-832.483,00	-840.808,00	-849.216,00	-857.708,00	-866.285,00	-874.948,00	-883.698,00
Aluguel Percentual / Complemen	14.350.000,00	14.493.500,00	14.638.435,00	14.784.819,00	14.932.668,00	15.081.994,00	15.232.814,00	15.385.142,00	15.538.994,00	15.694.384,00	15.851.327,00
Receita de Mall & Merchandising	6.000.000,00	6.060.000,00	6.120.600,00	6.181.806,00	6.243.624,00	6.306.060,00	6.369.121,00	6.432.812,00	6.497.140,00	6.562.112,00	6.627.733,00
CDU - Cessão de Direito de Uso	700.000,00	707.000,00	714.070,00	721.211,00	728.423,00	735.707,00	743.064,00	750.495,00	758.000,00	765.580,00	773.235,00
Resultado de Estacionamento	14.600.000,00	14.746.000,00	14.893.460,00	15.042.395,00	15.192.819,00	15.344.747,00	15.498.194,00	15.653.176,00	15.809.708,00	15.967.805,00	16.127.483,00
Outras Receitas	700.000,00	606.000,00	510.050,00	515.151,00	520.302,00	525.505,00	530.760,00	536.068,00	541.428,00	546.843,00	552.311,00
Receita Taxa de Administração	6.500.000,00	6.565.000,00	6.630.650,00	6.696.957,00	6.763.926,00	6.831.565,00	6.899.881,00	6.968.880,00	7.038.569,00	7.108.954,00	7.180.044,00
Total Receita Bruta Potential	83.729.003,00	84.918.259,00	85.920.021,00	86.817.584,00	87.724.124,00	88.643.561,00	89.526.425,00	90.407.863,00	91.310.031,00	92.199.926,00	93.119.696,00
Vacância Financeira	-359.110,00	-364.927,00	-369.068,00	-373.129,00	-377.192,00	-381.291,00	-385.047,00	-388.741,00	-392.609,00	-396.303,00	-400.244,00
Inadimplência Irrecuperável	-718.219,00	-547.391,00	-369.068,00	-373.129,00	-377.192,00	-381.291,00	-385.047,00	-388.741,00	-392.609,00	-396.303,00	-400.244,00
Receita Bruta Efetiva	82.651.674,00	84.005.941,00	85.181.884,00	86.071.327,00	86.969.740,00	87.880.979,00	88.756.330,00	89.630.382,00	90.524.813,00	91.407.320,00	92.319.209,00
Comissões sobre Locações	50.000,00	50.250,00	50.501,00	50.754,00	51.008,00	51.263,00	51.519,00	51.776,00	52.035,00	52.296,00	52.557,00
Outras Despesas Não Reembolsáveis	1.000.000,00	1.005.000,00	1.010.025,00	1.015.075,00	1.020.151,00	1.025.251,00	1.030.378,00	1.035.529,00	1.040.707,00	1.045.911,00	1.051.140,00
Resultado Líquido	81.601.674,00	82.950.691,00	84.121.358,00	85.005.498,00	85.898.582,00	86.804.465,00	87.674.433,00	88.543.076,00	89.432.071,00	90.309.113,00	91.215.512,00
Fundo de Reposição de Ativos	1.239.775,00	1.260.089,00	1.277.728,00	1.291.070,00	1.304.546,00	1.318.215,00	1.331.345,00	1.344.456,00	1.357.872,00	1.371.110,00	1.384.788,00
Total de Custos de Capital & Locações	1.239.775,00	1.260.089,00	1.277.728,00	1.291.070,00	1.304.546,00	1.318.215,00	1.331.345,00	1.344.456,00	1.357.872,00	1.371.110,00	1.384.788,00
Fluxo de Caixa Antes de Dívidas e Impostos	80.361.899,00	81.690.602,00	82.843.630,00	83.714.428,00	84.594.036,00	85.486.251,00	86.343.088,00	87.198.620,00	88.074.198,00	88.938.004,00	89.830.724,00
Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição	80.361.899,00	81.690.602,00	82.843.630,00	83.714.428,00	84.594.036,00	85.486.251,00	86.343.088,00	87.198.620,00	88.074.198,00	88.938.004,00	89.830.724,00

VIA DIGITAL

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

Avaliação de Shopping

Laudo de Avaliação

Nº 13.010/23

Preparado para: CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Shopping Praia de Belas

Dezembro de 2023

Accelerating success.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

21 de dezembro de 2023

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de Avaliação do Shopping Praia de Belas
Endereço: Avenida Praia de Belas, 1181- Porto Alegre - RS

De acordo com a proposta nº 9.594/2023, assinada na data de 27 de novembro de 2023, a Colliers realizou uma análise no imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para venda.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | Responsável Técnico

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 4
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 7
4.1 ASPECTOS DA REGIÃO 7
4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 11
5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 11
5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO 11
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 16
7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 16
7.2 VALOR DE VENDA 16
7.2.1 METODOLOGIA 16
7.2.2 PREMISSAS ADOTADAS 16
7.2.3 VALOR DO ATIVO 23
8. TERMO DE ENCERRAMENTO 24

ANEXOS

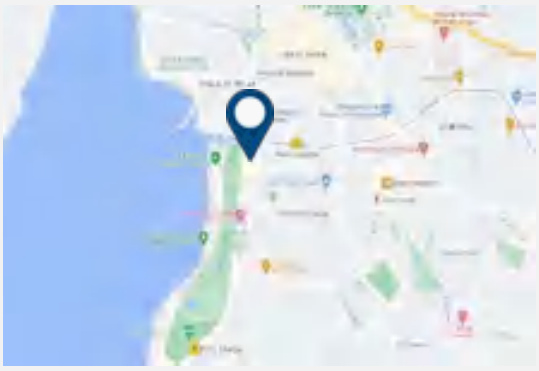
I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
II – DOCUMENTOS
III – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
IV – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
V – DECLARAÇÃO

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Propriedade localizada na Avenida Praia de Belas, 1181 - Praia de Belas Porto Alegre - RS		
Metodologia(s) utilizada(s)	:	Método da Renda (FCD)
Propósito da avaliação	:	Demonstrações Financeiras
Nome da propriedade	:	Shopping Praia de Belas
Tipologia da propriedade	:	*Shopping Center*
Solicitante	:	CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Participação avaliada	:	100,00%
Área bruta locável total avaliada	:	46.009,60 m²
Taxa de ocupação	:	83,50%
Área vaga	:	7.590,03 m²
Número de lojas vagas	:	221
Prazo de absorção	:	24 meses
Valor final	:	R$ 1.070.000.000,00
Valor por metro quadrado de ABL	:	R$ 23.256,02
Parâmetros financeiros		
Taxa de desconto	:	9,00% a.a.
Terminal cap. rate	:	8,00% a.a.
NOI no 1º ano	:	R$ 56.160.260,00
Cap Rate de entrada	:	5,25%
Múltiplo do NOI	:	19,05
Taxas de crescimento de aluguel minimo		
1º ano	:	0,00% a.a.
A partir do 2º ano	:	1,00% a.a.
Fundo de reposição do ativo (% do total de receita)	:	2,00%
Data da inspeção	:	agosto-23
Data da avaliação	:	dezembro-23

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A



Informações da Propriedade

Nome da propriedade	Shopping Praia de Belas
Endereço	Avenida Praia de Belas, 1181 - Praia de Belas
Bairro - Cidade	Porto Alegre - RS
Área Bruta Locável (m²)	46.009,60
Inauguração do Shopping Center	Não informado
Condição atual da construção	Entre nova e regular (B)

Dados da Propriedade

Área de terreno (m²)	Não informado
Densidade de ocupação	Não informado
Zoneamento	Zona Mista 02 (ZM2)

Análise do Fluxo de Caixa Descontado

Período de análise	11 anos
Taxa de desconto (a.a.)	9,00%
Terminal Cap. Rate (a.a.)	8,00%
Inflação	0,00%

Valor Final

Valor final estimado	R$ 1.070.000.000,00
Data-base	dezembro-23
Cap de entrada (a.a.)	5,25%
Múltiplo do NOI	19,05

Lojas	LUC	Nº de lojas	Área (m²)	% da ABL	Aluguel Mínimo (R$/m²)	Fim do contrato
Âncoras						
LOJAS RENNER	004/3077	1	3.930,53	8,54%	R$ 91,75	dez-27
NACIONAL SUPERMERCADO	0001	1	3.235,30	7,03%	R$ 49,06	mai-27
DECATHLON	3036;3039;3035A	1	2.451,60	5,33%	R$ 23,49	jan-28
RIACHUELO	0002B	1	1.188,00	2,58%	R$ 131,09	mar-23
LOJAS AMERICANAS	066;0002A;1063,	1	1.174,00	2,55%	R$ 85,18	jul-27
LOJAS MARISA	3072/3072A	1	1.157,00	2,51%	R$ 57,38	nov-23
CENTAURO	01A;1105;1106;11	1	1.055,00	2,29%	R$ 61,99	fev-31
Total das âncoras		7	14.191,43	30,84%		
Lojas						
Cinema		1	3.744,81	8,14%		
Satélites		163	15.694,26	34,11%		
Megalojas		6	4.789,07	10,41%		
Lojas vagas		44	7.590,03	16,50%		
Total de lojas satélites		214	31.818,17	69,16%		
Total de Lojas e ABL		221	46.009,60			

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 9.594/2023, a Colliers Technical Services Ltda ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Praia de Belas, 1181 - Porto Alegre - RS, para a data-base de Abril de 2023, para CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para Venda do referido imóvel localizado em Porto Alegre - RS, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) o Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do Valor de Mercado para Venda para demonstrações financeiras. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de elaboração das demonstrações financeiras, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting*.

O valor de mercado para venda do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

A base de valor adotado foi a do Valor de Mercado, definido pelo *Red Book* como:

Valor de mercado para venda,

"*O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.*" [1]

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

[1] Tradução livre para "*Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.*" – Red Book.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- (X) *Rent roll* atualizado;
- (X) Relatório de steps e descontos de locação;
- (X) Histórico de venda por lojista;
- (X) Fluxo de caixa operacional dos últimos 3 anos;
- (X) Fluxo de caixa operacional orçado para o próximo ano;
- (X) Planta de *mix* atualizada;

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* atualizado;
- Escalonamento de aluguel das lojas;
- Evolução dos indicadores (data base outubro-2023).

Após a análise dos documentos recebidos foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

Área Bruta Locável: 46.009,60m^2 de acordo com *rent roll* fornecido;
Total de lojas: 221 de acordo com *rent roll* fornecido.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA REGIÃO

Endereço:	Avenida Praia de Belas, 1181
Cidade – Estado:	Porto Alegre - RS
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Comercial
Acessibilidade:	Boa

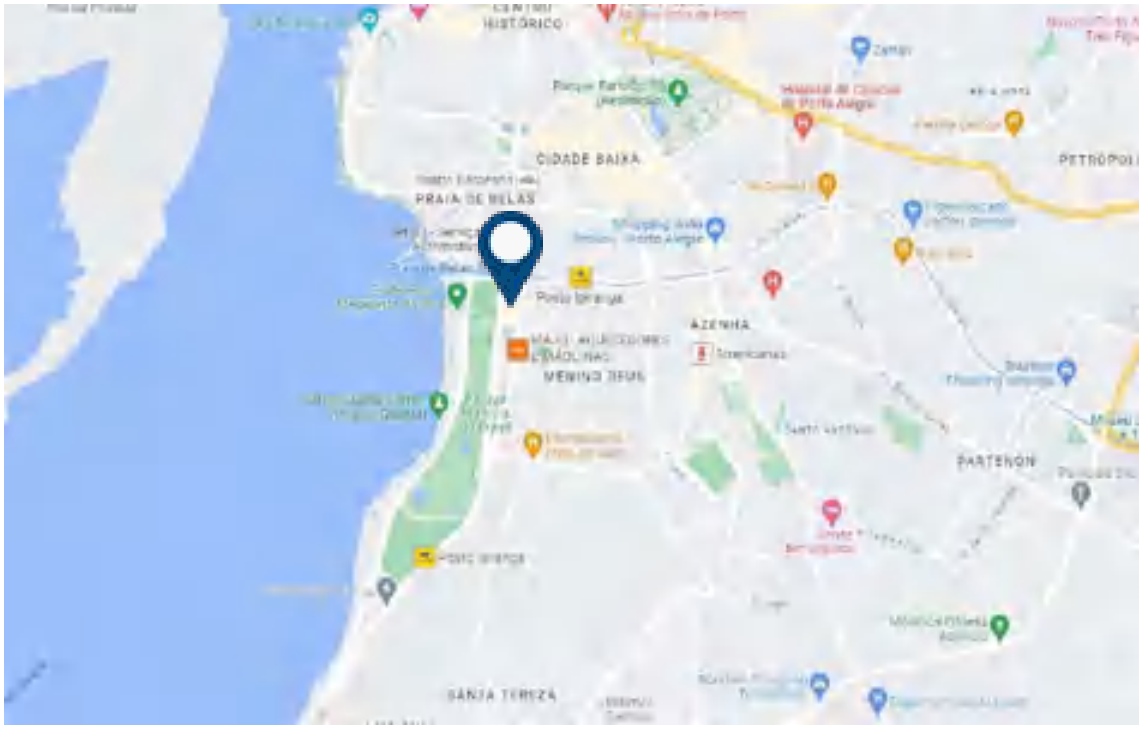


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO– FONTE: GOOGLE EARTH

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A tabela a seguir mostra quais melhoramentos públicos estão ou não presentes no local estudado:

Melhoramentos Públicos		
Rede de água potável	:	Sim
Rede de esgoto sanitário	:	Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	:	Sim
Rede gás canalizado	:	Sim
Rede de telefonia	:	Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	:	Sim
Rede de energia elétrica	:	Sim
Iluminação pública	:	Sim
Pavimentação	:	Sim
Guias e sarjetas	:	Sim
Coleta de lixo	:	Sim

TABELA 1 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A tabela a seguir mostra a disponibilidade de transportes públicos com suas respectivas distâncias do empreendimento avaliado:

Transporte Público		
Linhas de ônibus	:	de 100m a 300m do imóvel
Estações de trem	:	não existente
Estações de metrô	:	não existente

TABELA 2 – TRANSPORTE PÚBLICO

A tabela a seguir demonstra os serviços que estão ou não disponíveis em um raio de 500 m do imóvel:

Serviços Disponíveis		
Agências bancárias	:	Não
Agência dos Correios	:	Não
Restaurantes bares e lanchonetes	:	Sim
Serviços de saúde de pronto atendimento	:	Sim
Escola	:	Sim

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

TABELA 3 – SERVIÇOS DISPONÍVEIS

Foi realizada uma análise da ocupação da região considerando usos e seus respectivos graus de importância:

Uso e Ocupação do Solo		
Residencial	:	Expressiva
Comercial	:	Expressiva
Serviços	:	Expressiva
Industrial	:	Inexpressiva
Logística	:	Inexpressiva

TABELA 4 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

As principais características do terreno onde o imóvel em estudo foi construído são:

Dimensões e Principais Características do Terreno		
Área total do terreno	:	Não informado
Configuração do terreno	:	Polígono irregular
Topografia	:	Plano
Uso urbano (zoneamento)	:	Zona Mista 02 (ZM2)
Principais acessos	:	Avenida de Praias Belas e Avenida Ipiranga
Densidade de ocupação (ABL/área do terreno)	:	Não informado

TABELA 5 – DIMENSÕES E PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características construtivas do imóvel em estudo são:

Dimensões e Principais Características da Construção		
Área total construída	:	Não informado
Área bruta locável	:	46.009,60 m²
Ano de inauguração	:	Não informado
Número de pavimentos	:	3
Total de vagas de estacionamento	:	2.433
Condições da construção	:	Entre nova e regular (B)

TABELA 6 – DIMENSÕES E PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

A economia brasileira teve bom desempenho no ano de 2022, apresentando um resultado de crescimento do Produto Interno Bruto (PIB) em 2,9%. O principal desempenho dentro desse crescimento foi atribuído ao setor de serviços, que registrou um aumento de 4,2% em relação ao ano anterior. O setor industrial também apresentou crescimento, de 1,6%, enquanto o agronegócio registrou queda de 1,7% em 2022. O consumo familiar foi um dos destaques da economia, com alta de 4,3% no ano. Esse aumento pode ser atribuído à queda do desemprego, continuidade no pagamento do auxílio emergencial e retomada de atividades econômicas, direta ou indiretamente, sobretudo que fomentam o trabalho informal.

Embora o país tenha apresentado um bom resultado em 2022, o ano de 2023 iniciou com desafios no cenário econômico, com a expectativa de crescimento do PIB abaixo de 1,0%. Fatores como a alta taxa de juros, o impacto da alta inflação, limites de gastos impostos pela lei de responsabilidade fiscal e a redução de crescimento da economia mundial, são as principais questões a serem superadas para garantia do crescimento e desenvolvimento da economia brasileira.

Os primeiros meses de 2023 foram marcados pelo atrito do governo federal com o Banco Central e o mercado em relação a taxa Selic e a meta para inflação do ano. Entre as principais agendas para o governo estão a discussão sobre as mudanças em relação às alíquotas do Imposto de Renda, o ajuste do salário-mínimo, aprovação do novo marco fiscal e a aprovação da Reforma Tributária no Congresso, já aprovada na Câmara dos Deputados e agora em tramitação no Senado.

Segundo o mais recente Relatório Focus do Banco Central (11/09/2023), a projeção para o crescimento do PIB é de 2,64% em 2023, 1,47% em 2024, 2,00% para 2025 e 2,00% em 2026. O IPCA previsto para 2023 é de 4,93%, para 2024 é de 3,89%, para 2025 é de 3,50% e 2026 é de 3,50%. Já o IGP-M, tem projeções de -3,54% para 2023, de 4,00% para 2024, de 4,00% para 2025 e 4,00% para 2026. A meta para a Taxa Selic, que atualmente está em 13,25%, é de 11,75% em 2023, 9,00% em 2024 e 8,50% em 2025 e 2026.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Panorama do Setor de *Shopping Centers*

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers), o total de shoppings em 2023 é de 628, representando uma área bruta locável (ABL) de 17.5 milhões de m², dividida em 11.817 lojas com faturamento estimado de R$ 219,8 bilhões.

Fonte: ABRASCE

São Paulo é o estado que concentra a maioria dos shoppings do país, segundo a ABRASCE, sendo 190 shoppings em operação no estado, e segue sendo o primeiro com maior ABL entre inaugurados, e a inaugurar, totalizando 54.810 m² de ABL, seguido pelo estado do Ceará que é atualmente o terceiro em quantidade de shoppings na região Nordeste, mas o estado com a maioria dos novos empreendimentos.

Segundo a ABRASCE, cinco Shoppings foram inaugurados em 2023 totalizam ABL de 99.607 m². E ainda no ano de 2023 mais oito Shoppings serão inaugurados, totalizando ABL de 131.110 m².

Shopping Centers	Cidade	Estado	ABL Total	Inauguração
Shopping Patteo Urupema	Mogi das Cruzes	SP	10.000	18/04/2023
Pontal Shopping	Porto Alegre	RS	27.247	26/04/2023
Recanto Shopping	Brasília	DF	19.000	28/04/2023
ParkShopping Mogi Mirim	Mogi Mirim	SP	12.810	15/06/2023
Terrazo Shopping	Eusébio	CE	30.550	18/07/2023
Total Shoppings: 5		**ABL Total:**	**99.607**	

Shopping Centers	Cidade	Estado	ABL Total	A Inaugurar
Parahyba Mall (Strip Mall)	João Pessoa	PB	4.500	Outubro
Macopa Eco Mall	Curitiba	PR	12.000	Novembro
Centro Sul Shopping Center	Lagarto	SE	22.110	Dezembro
Shopping Plaza Rio das Ostras	Rio das Ostras	RJ	18.500	Janeiro
Shopping Brooklyn Alamedas	Boituva	SP	14.200	Fevereiro
Shopping Lago Center	Araguaína	TO	28.000	Dezembro
Espaço 356	Belo Horizonte	MG	14.000	2º sem de 2023
Outlet Premium Imigrantes	São Bernardo do Campo	SP	17.800	2º sem de 2023
Total Shoppings: 8		**ABL Total:**	**131.110**	

Fonte: ABRASCE

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

O Censo Brasileiro de Shopping Centers 2022-2023, realizado pela Abrasce, revelou que o faturamento dos shoppings em 2022 atingiu R$ 191,8 bilhões, crescendo 20,5% em relação a 2021 e superando a projeção inicial de 13,8%. O crescimento real, após descontar a inflação de 5,8%, foi de 14,7%, superando significativamente o comércio de rua, que teve alta de 4,9%.

O aumento nas vendas foi impulsionado pelo crescimento gradual e contínuo do fluxo de visitantes nos shoppings, que receberam 443 milhões de visitantes por mês em 2022, uma alta de 12% em comparação com o ano anterior. Embora abaixo dos níveis de 2019, as compras foram mais assertivas, refletindo o comportamento do consumidor quanto a atual situação econômica.

O resultado positivo nas vendas foi influenciado pela recuperação do emprego, que teve uma taxa de desemprego de 8,1% no trimestre encerrado em novembro de 2022, a menor desde 2015. No entanto, incertezas no cenário político e econômico levaram a uma maior cautela dos consumidores, e o aumento dos juros reduziu o volume de crédito e pressionou o endividamento das famílias que, conforme a Pesquisa de Endividamento e Inadimplência do Consumidor (Peic) realizada em novembro de 2022, totalizaram 78% do grupo de estudo em situação de endividamento.

Fonte: ABRASCE

A taxa de ocupação e a diversificação do mix de lojas foram positivas, com a entrada de novas marcas e operações de segmentos menos explorados. Isso resultou em mais empregos, totalizando 1.043.835 postos de trabalho diretos.

A Abrasce demonstrou otimismo contínuo e projeta um novo recorde de vendas em 2023, com um crescimento estimado de 14,6%. A expectativa é que a indústria continue se recuperando gradualmente, impulsionada pela redução da inflação e da taxa de juros, permitindo que a demanda reprimida durante a pandemia seja gradualmente atendida.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

A perspectiva positiva também é sustentada pelo ambiente seguro e experiencial oferecido pelos shoppings, que vão além das compras e proporcionam aos consumidores momentos de lazer e entretenimento. O setor continuará a evoluir com a expansão, diversificação do mix de lojas e investimentos em novos projetos, fortalecendo ainda mais a economia brasileira.

Mercado Imobiliário Local

Analisando o mercado de varejo, em relação a liquidez do imóvel, sua boa localização com alta exposição aos pedestres, além das características como estado de conservação em relação a ocupação circunvizinha, caracterizam um atrativo para consumidores e transeuntes. Apesar de o cenário socioeconômico não estar favorável para o setor de varejo, o aumento de liquidez do mercado de capitais somado ao fato de o imóvel ser um ativo já consolidado e bem localizado favorece a sua comercialização.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de liquidez:	Médio-alto
Desempenho de mercado:	Positivo
Quantidade de ofertas de bens similares:	Pequena
Absorção do bem pelo mercado para venda:	Média-alta
Prazo de absorção para venda:	12 a 18 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR 14.653/2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 4 Empreendimentos.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("*RICS*") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("*IVSC*"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

7.2 VALOR DE VENDA

7.2.1 METODOLOGIA

O Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as mudanças potenciais de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

7.2.2 PREMISSAS ADOTADAS

As premissas adotadas nesta avaliação foram baseadas nas informações históricas do empreendimento.

7.2.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas e na lista de aluguéis (*rent roll*) fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes receitas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo, que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R$ 54.388.424,00
Aluguel percentual	R$ 304.868,00
Estacionamento	R$ 7.661.592,00
Receita comercial	R$ 182.921,00
Receitas temporárias	R$ 8.578.981,00
Outras receitas	R$ 207.070,00
Potencial total de receitas	R$ 71.323.856,00

A receita potencial do *shopping center* projetada para o primeiro ano do fluxo de caixa foi de **R$ 71.323.856,00.**

Os dados apresentados na tabela de receitas projetadas são explicados a seguir:

Aluguel mínimo efetivo – É o aluguel fixo pago pelo lojista líquido de descontos e carências, não havendo influência do nível de vendas ou eficiência operacional do locatário. Tal receita foi projetada com base no *rent roll* fornecido pelo cliente.

Aluguel percentual – É o aluguel pago pelo lojista que é calculado tendo como base seu faturamento. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, estimou-se o aluguel percentual de forma crescente, sendo equivalente a 0,5% do montante anualmente recebido como aluguel mínimo no primeiro ano, 1,40% no segundo ano, 2,3% no terceiro ano e estabilizando em 4,1% a partir do quarto ano.

Estacionamento – A receita com a operação do estacionamento é uma das principais receitas do empreendimento, em alguns casos chegando a representar 20% do total de receitas de um empreendimento. Analisando-se o histórico de desempenho do estacionamento nos últimos anos, foi estimada uma receita equivalente a 11,1% da receita efetiva do shopping no primeiro ano, 13,7% no segundo ano, 16,3% no terceiro ano, 18,9% no quarto ano e estabilizando em 21,5% a partir do quinto ano

Receita comercial – Considerou-se a existência de receita comercial, que provém da Cessão de Direitos de Uso. Com base no histórico do shopping, foi projetado um percentual constante de 0,3 % do montante anualmente recebido como aluguel mínimo.

Receitas temporárias –São basicamente as receitas geradas com a locação de espaços que não são lojas. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média esta receita correspondeu a 14,00% do montante anualmente recebido como aluguel (mínimo+ percentual) no primeiro ano, 15% no segundo ano, 16% no terceiro ano, 17% no quarto ano e estabilizando em 17,9% a partir do quinto ano.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Vacância estrutural e inadimplência

Foi assumida uma vacância estrutural de 3,00% que visa simular a perda de receita que ocorre devido ao *turnover* dos lojistas de um *shopping center* e uma inadimplência irrecuperável de 3,00% da receita de locação ao longo da projeção. Para o primeiro ano projetou-se uma perda de receita de **R$ 2.300.503,00.**

Receita efetiva

Deduzindo a vacância estrutural do montante estimado como receita potencial do empreendimento no primeiro ano, obteve-se uma receita efetiva de **R$ 69.023.353,00.**

7.2.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes despesas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Despesas projetadas	
Encargos com lojas vagas	R$ 4.081.012,00
Outras despesas	R$ 1.449.490,00
Comercialização	R$ 2.639.532,00
Taxa de administração	R$ 3.369.615,00
FPP - Fundo de promoção e propaganda	R$ 12.000,00
Obrigações contratuais	R$ 1.311.444,00
Total Despesas operacionais	**R$ 12.863.093,00**

Os dados apresentados na tabela de despesas projetadas são explicados a seguir:

Encargos com lojas vagas – Durante o período de vacância das lojas, o empreendedor é responsável por arcar com os custos referentes ao condomínio, IPTU e fundo de promoção da loja. Analisando o histórico do empreendimento, foi projetado um custo médio de R$ 55,00/m²/mês sobre as áreas vagas

Outras Despesas– Estimou-se, com base no histórico operacional do empreendimento e nas expectativas do administrador do empreendimento para o ano de 2023, a existência de outras despesas operacionais equivalente a 2,10% da receita efetiva no primeiro ano do fluxo

Comercialização – Foi utilizado um percentual equivalente a 4,70% da receita operacional líquida.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Taxa de Administração – Foi utilizado um percentual equivalente a 6,00% da receita operacional líquida.

Obrigações contratuais – Em geral referem-se a acordos firmados entre o empreendedor do shopping center e os lojistas. Na grande maioria dos casos esses acordos visam manter ou atrair um lojista para o shopping center e para isso os empreendedores por muitas vezes assumem a responsabilidade de arcar com alguns custos que seriam do lojista. Conforme observado nas informações históricas fornecidas pelo contratante estimou-se que as obrigações contratuais corresponderão a 1,90% de receita mínima do shopping center no primeiro ano, 1,5% no segundo ano, 1,2% no terceiro ano, 0,9% no quarto ano e estabilizando em 0,60% a partir do quinto ano.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

7.2.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

Deduzindo-se todas as despesas operacionais da receita efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano projetado o NOI – *Net Operating Income* (Receita operacional líquida) de **R$ 56.160.260,00.**

Shopping Praia de Belas Resultado operacional líquido do 1º ano projetado	
Aluguel mínimo efetivo	R$ 54.388.424,00
Aluguel percentual	R$ 304.868,00
Estacionamento	R$ 7.661.592,00
Receita comercial	R$ 182.921,00
Receitas temporárias	R$ 8.578.981,00
Outras receitas	R$ 207.070,00
Potencial total de receita	**R$ 71.323.856,00**
Vacância & Inadimplência	(R$ 2.300.503,00)
Receita efetiva	**R$ 69.023.353,00**
Encargos com lojas vagas	R$ 4.081.012,00
Outras despesas	R$ 1.449.490,00
Comercialização	R$ 2.639.532,00
Taxa de administração	R$ 3.369.615,00
FPP - Fundo de promoção e propaganda	R$ 12.000,00
Obrigações contratuais	R$ 1.311.444,00
Total das despesas operacionais	**R$ 12.863.093,00**
Resultado operacional líquido	R$ 56.160.260,00

7.2.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS

Além das receitas e despesas operacionais apresentadas nos itens acima, projetou-se a existência de despesas não operacionais conforme apresentado abaixo:

FRA – Fundo de Reposição do Ativo – Considerou-se provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reposição do Ativo equivalente a 2,00% da receita efetiva do empreendimento.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

7.2.2.5 OUTRAS PREMISSAS

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

Horizonte de análise	A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de janeiro de 2024.	
Taxas de crescimento real de aluguel	1º ano	0,00% por ano
	A partir do 2º ano	1,00% por ano
Absorção lojas vagas	Vacância atual:	7.356,15 m²
	Período de absorção:	24 meses
Probabilidade de renovatória	Lojas âncoras:	90%
	Megalojas	75%
	Demais lojas:	50%
Vacância entre contratos	Lojas âncoras:	9 meses
	Megalojas:	6 meses
	Demais lojas:	3 meses
Carência inicial	Lojas âncoras:	1 mês
	Demais lojas:	1 mês
Fluxo de caixa projetado	Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado na página seguinte.	

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Shopping Praia de Belas

Fluxo de caixa em milhares de reais com início em Janeiro de 2024

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Receita de locação											
Aluguel mínimo potencial	75.793.789	76.297.001	77.152.690	77.845.042	77.423.865	77.842.903	78.611.904	79.612.073	80.136.219	80.367.227	80.906.972
Absorção & Vacância	- 13.864.638	- 8.110.108	- 3.888.170	- 1.414.440	- 1.029.252	- 2.692.897	- 3.023.369	- 2.191.819	- 1.257.926	- 1.044.798	- 2.353.823
Descontos e carência	- 7.540.727	- 7.399.965	- 7.065.734	- 6.390.897	- 5.592.193	- 5.779.989	- 6.043.918	- 5.939.492	- 5.729.533	- 5.825.577	- 5.908.417
Aluguel mínimo efetivo	54.388.424	60.786.928	66.198.786	70.039.705	70.802.420	69.370.017	69.544.617	71.480.762	73.148.760	73.496.852	72.644.732
Aluguel percentual	304.868	943.478	1.671.320	2.433.519	3.121.397	3.058.248	3.065.945	3.151.302	3.224.838	3.240.184	3.202.617
Total de Receita de Aluguel	**54.693.292**	**61.730.406**	**67.870.106**	**72.473.224**	**73.923.817**	**72.428.265**	**72.610.562**	**74.632.064**	**76.373.598**	**76.737.036**	**75.847.349**
Receitas operacionais											
Estacionamento	7.661.592	11.192.376	15.342.203	19.756.910	23.695.730	23.503.621	23.514.474	24.141.748	24.603.015	24.661.810	24.543.101
Receita comercial	182.921	202.174	217.998	228.142	228.395	223.774	224.337	230.583	235.964	237.087	234.338
Receitas temporárias	8.578.981	10.250.213	11.893.982	13.341.765	14.186.293	13.899.290	13.934.274	14.322.208	14.656.416	14.726.161	14.555.427
Outras receitas	207.070	245.088	282.372	313.602	330.638	327.957	328.109	336.862	343.298	344.118	342.462
Total de receitas operacionais	**16.630.564**	**21.889.851**	**27.736.555**	**33.640.419**	**38.441.056**	**37.954.642**	**38.001.194**	**39.031.401**	**39.838.693**	**39.969.176**	**39.675.328**
Receita potencial total	**71.323.856**	**83.620.257**	**95.606.661**	**106.113.643**	**112.364.873**	**110.382.907**	**110.611.756**	**113.663.465**	**116.212.291**	**116.706.212**	**115.522.677**
Vacância & Inadimplência	- 2.300.503	- 1.924.079	- 1.482.715	- 1.579.729	- 2.152.175	- 1.063.742	- 1.242.110	- 1.376.264	- 1.779.661	- 2.000.117	- 1.368.720
Receita efetiva	**69.023.353**	**81.696.178**	**94.123.946**	**104.533.914**	**110.212.698**	**109.319.165**	**109.369.646**	**112.287.201**	**114.432.630**	**114.706.095**	**114.153.957**
Despesas operacionais											
Encargos com lojas vagas	4.081.012	2.086.079	1.139.679	663.693	651.628	600.658	600.817	608.235	403.417	514.336	599.045
Outras despesas	1.449.490	1.715.620	1.976.603	2.195.212	2.314.467	2.295.702	2.296.763	2.358.031	2.403.085	2.408.828	2.397.233
Comercialização	2.639.532	3.254.635	3.815.456	4.276.372	4.524.793	4.490.045	4.492.124	4.612.335	4.709.660	4.716.248	4.689.842
Taxa de administração	3.369.615	4.154.853	4.870.795	5.459.198	5.776.332	5.731.972	5.734.626	5.888.087	6.012.332	6.020.742	5.987.033
FPP - Fundo de promoção e propaganda	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Obrigações contratuais	1.311.444	1.225.443	1.129.487	940.805	661.276	655.915	656.218	673.723	686.596	688.237	684.924
Total de despesas operacionais	**12.863.093**	**12.448.630**	**12.944.020**	**13.547.280**	**13.940.496**	**13.786.292**	**13.792.548**	**14.152.411**	**14.227.090**	**14.360.391**	**14.370.077**
Resultado operacional líquido	**56.160.260**	**69.247.548**	**81.179.926**	**90.986.634**	**96.272.202**	**95.532.873**	**95.577.098**	**98.134.790**	**100.205.540**	**100.345.704**	**99.783.880**
Despesas não operacionais											
FRA	1.380.467	1.633.924	1.882.479	2.090.678	2.204.254	2.186.383	2.187.393	2.245.744	2.288.653	2.294.122	2.283.079
CAPEX	16.887.304	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas não operacionais	**18.267.771**	**1.633.924**	**1.882.479**	**2.090.678**	**2.204.254**	**2.186.383**	**2.187.393**	**2.245.744**	**2.288.653**	**2.294.122**	**2.283.079**
Fluxo de caixa	37.892.489	67.613.624	79.297.447	88.895.956	94.067.948	93.346.490	93.389.705	95.889.046	97.916.887	98.051.582	97.500.801

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

7.2.3 VALOR DO ATIVO

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do *shopping center*. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e a segunda é o *Terminal Cap Rate*, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise.

Taxa de desconto	A taxa de desconto de 9,00% a.a. utilizada na avalição corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato. A taxa de desconto foi estimada com base nas taxas apresentadas em transações recentes de imóveis similares e considera a boa qualidade do imóvel avaliando.
Terminal cap rate	Ao término do período de análise foi simulada a venda do *shopping center* através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (*terminal cap rate*), fixada em 8,00% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 11º ano de operação. Considerou-se ainda o pagamento de comissão equivalente a 1,00 % do valor de venda da propriedade.

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos nesse relatório, o **valor de mercado para venda** da propriedade foi estimado em:

R$ 1.040.000.000,00

(Um bilhão e quarenta milhões de)

A tabela de sensibilidade abaixo apresenta o valor do empreendimento mediante a variação das taxas de desconto e *terminal cap. rate*:

Shopping Praia de Belas Tabela de sensibilidade				
Cap rate	Perpetuidade	VP da propriedade 8,75%	VP da propriedade 9,00%	VP da propriedade 9,25%
7,75%	R$ 1.274.658.596	**R$ 1.080.000.000**	R$ 1.060.000.000	R$ 1.040.000.000
8,00%	R$ 1.234.825.515	R$ 1.060.000.000	**R$ 1.040.000.000**	R$ 1.020.000.000
8,25%	R$ 1.197.406.560	R$ 1.040.000.000	R$ 1.020.000.000	**R$ 1.010.000.000**

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 24 (Vinte e quatro) páginas e 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 21 de dezembro de 2023

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

CÓPIA DIGITAL

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | Responsável Técnico

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Anexo I

Relatório Fotográfico

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Fachada do imóvel

Estacionamento

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Vista externa do imóvel

Vista interna do imóvel

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Praça de Alimentação

Banheiro

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Cinema

Escadas rolantes

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Anexo II

Documentos

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

A documentação listada no capítulo 3 está disponível para consulta caso seja necessário.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Anexo III

Especificação da Avaliação

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Item	Atividade	Grau III		Grau II		Grau I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.		Simplificada, com base nos indicadores operacionais.		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	X
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses.	X	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	X	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.	X	Arbitrada.	
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	X
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	X
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.	X	Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	X
Número de itens			2		3		4
Pontos			6		6		4

Graus	III	II	I
Pontos	Maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.

Fundamentação	Grau II

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Anexo IV

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles, aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Anexo V

Declaração

DocuSign Envelope ID: A4EFFB49-AB74-4339-B74E-26A1425EF68A

Ref.: Laudo de Avaliação do Shopping Praia de Belas

A Colliers Technical Services Ltda declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors – RICS,* a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fábio Sodeyama não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: A4EFFB49AB744339B74E26A1425EF68A
Status: Concluído

Assunto: ENT Proposta 9.579/23 - Laudo de Avaliação em Porto Alegre-RS

Empresa Requisitante: Avaliação e Consultoria

Envelope fonte:

Documentar páginas: 40
Certificar páginas: 5
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 0
Rubrica: 0

Remetente do envelope:
Pedro Moreira
Avenida das Nações Unidas, 14171, 8º Andar,
Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes
SÃO PAULO, SP 04794000
pedro.moreira@colliers.com
Endereço IP: 177.188.5.110

Rastreamento de registros

Status: Original
21-dez-2023 | 20:05

Portador: Pedro Moreira
pedro.moreira@colliers.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Adriano Ribeiro adriano.ribeiro@capitaniainvestimentos.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 22-dez-2023 | 17:51 ID: f0e68971-28cd-4534-8958-909d703cbbda	**Visualizado** Usando endereço IP: 172.89.62.125	Enviado: 21-dez-2023 | 20:11 Reenviado: 22-dez-2023 | 17:49 Visualizado: 22-dez-2023 | 17:51

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Fábio Sodeyama fabio.sodeyama@colliers.com Colliers International do Brasil Consultoria Ltda Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 21-dez-2023 | 20:10
Railane da Silva Neres railane.neres@colliers.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Aceito: 17-fev-2023 | 14:05 ID: bc82776c-dbad-4196-a5e9-b62cd069ef48	**Copiado**	Enviado: 21-dez-2023 | 20:10 Reenviado: 21-dez-2023 | 20:10
Gabriela Silva gabriela.silva@colliers.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	**Copiado**	Enviado: 21-dez-2023 | 20:11

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 19-ago-2020 | 07:53 ID: 68a682e4-1d8a-42f3-8d74-73f8c9b21e04		
Alessandro Rossi alessandro.rossi@colliers.com COLLIERS Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	**Copiado**	Enviado: 21-dez-2023 | 20:11

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	21-dez-2023 | 20:10
Envelope atualizado	Segurança verificada	21-dez-2023 | 20:10
Envelope atualizado	Segurança verificada	21-dez-2023 | 20:10
Envelope atualizado	Segurança verificada	21-dez-2023 | 20:10
Envelope atualizado	Segurança verificada	21-dez-2023 | 20:10
Envelope atualizado	Segurança verificada	22-dez-2023 | 17:49
Envelope atualizado	Segurança verificada	22-dez-2023 | 17:49
Entrega certificada	Segurança verificada	22-dez-2023 | 17:51
Concluído	Segurança verificada	22-dez-2023 | 17:51

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: tatiana.souza@colliers.com

To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Shopping Center Iguatemi Fortaleza

(Valor Justo)

RE072308.166.45155591386

ipê avaliações

Aos Srs. Diretores da

Capitânia Invest S/A

Av. Brigadeiro Faria Lima, bairro Jardim Paulista, 1.485

São Paulo - SP

31 de agosto de 2023

Prezados Senhores,

A Ipê Avaliações Consultoria Empresarial Ltda. ("**Ipê Avaliações**") apresenta a seguir o laudo de avaliação ("**Laudo**") do Valor Justo de **Shopping Centers Iguatemi S/A** ("**Shopping Iguatemi Fortaleza**"), na data-base de **30 de junho de 2023**("**Data-base**").

A finalidade do presente trabalho é determinar o Valor Justo de **Shopping Iguatemi Fortaleza**, em concordância com as normas estabelecidas no Pronunciamento *CPC 46 – Mensuração do Valor Justo* e na ABNT NBR 14.563 para fins gerenciais.

Neste sentido, o presente **Laudo** realizou a de determinação do Valor Justo de **Shopping Iguatemi Fortaleza** com base nos seguintes preceitos:

- Foi utilizado o método do fluxo de caixa descontado (*free cash flow)* para um período de **5 anos e 6 meses** e, após, foi calculado o valor terminal do ativo com base em um *cap rate* de 8,8%;
- As projeções de fluxo de caixa seguiram um modelo nominal, ou seja, considerando os efeitos da inflação;
- Foi utilizada uma taxa de desconto *Weighted Average Cost of Capital* ("***WACC***") nominal de 10,8%;
- Após trazer a valor presente o fluxo de caixa projetado, foram considerados a dívida líquida e os ativos e passivos não-operacionais pelos seus valores contábeis para se chegar ao Valor Justo de **Shopping Iguatemi Fortaleza.**

Índice

1. Sumário Executivo

Qualificações	3
Visão geral do trabalho	4
Metodologia e resultados	5

2. Informações do Avaliador

A Ipê Avaliações	7
Nossos Clientes	8
Profissionais responsáveis	9

3. Informações sobre Shopping Iguatemi Fortaleza

Visão geral da empresa	10
Análise Macroeconômica	13
Visão Geral do Setor	17
Diagnóstico de Mercado	19

4. Avaliação Econômica

Premissas de projeção	20
Taxa de desconto	23
Valor Terminal	24
Valor Econômico	25
Conclusão	26

5. Anexos

Anexo 1: Declarações do Avaliador	27
Anexo 2: Cálculos Avaliatórios	30
Anexo 3: Vistoria e Relatório Fotográfico	33

Sumário Executivo

Qualificação da Solicitante

Capitânia Invest S/A, fundo de investimento em participações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, Jardim Paulista, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº **42.274.010/0001-76**, doravante denominada "**Capitânia".**

Qualificação do Objeto

Imóvel do tipo shopping center localizado na Avenida Washington Soares, 85, Edson Queiroz, Cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, doravante denominada "**Shopping Iguatemi Fortaleza".**

Objetivo

Determinação do Valor Econômico do **Shopping Iguatemi Fortaleza** pela abordagem da renda através do método do Fluxo de Caixa Descontado para fins gerenciais.

Visão Geral do Trabalho

Escopo do Trabalho

- O presente trabalho possui como objetivo a determinação do valor econômico de **Shopping Iguatemi Fortaleza** através de uma avaliação independente e livre de conflitos de interesses que represente de forma consistente com o critério de **Valor Justo** conforme estabelecido no *CPC 46 – Mensuração do Valor Justo* e ABNT NBR 14.653.
- Para tanto, foi adotada a metodologia de fluxo de caixa descontado que inclui o estabelecimento de premissas econômicas para as projeções de resultado, investimentos, entre outros.
- A adoção das premissas de projeção buscou maximizar o uso de informações verificáveis, observáveis e objetivas e reduzir a utilização de informações que não sejam observáveis ou que possuam elevado grau de subjetividade.
- Para tanto, as premissas de projeção foram amplamente fundamentadas nos controles gerenciais e financeiros históricos do shopping e em análise econômica da região onde se localiza.
- Desta forma, o escopo de trabalho abrangeu uma extensa análise financeira do shopping.

Metodologia e Resultados

Metodologia	Descrição	Considerações
Fluxo de Caixa Descontado	• A metodologia do Fluxo de Caixa Descontado emprega a **Abordagem da Renda** para se chegar ao valor intrínseco do ativo. Ou seja, o fundamento do valor neste método é a expectativa de geração de benefícios econômicos futuros. • Esta metodologia consiste em realizar a projeção dos fluxos de caixa esperados disponíveis para a remuneração de todos os financiadores, incluindo capital de terceiros (*debt)* e próprio (*equity*) e descontá-los a valor presente através da taxa **WACC** *(Weighted Average Cost of Capital)* que busca capturar a taxa de remuneração exigida para ativos com riscos similares. • Esta projeção é realizada a partir da projeção de resultados (receitas e despesas) e necessidades de investimentos para a continuidade da operação. • O Valor Presente Líquido destes fluxos de caixa é chamado de **Valor Econômico.** .	• É a metodologia mais comumente empregada para determinação do valor intrínseco de shoppings, sendo seu uso disseminado e bem consolidado para diversas finalidades como marcação a mercado, operações de compra e venda de participação acionária, entrada de novos acionistas, entre outros. • Apoia-se, principalmente, em expectativas sobre o futuro. Portanto, depende de eventos que ainda não ocorreram sendo necessário estabelecer diversas premissas sobre a operação do shopping center com graus diversos de incertezas e subjetividade. Consequentemente a precisão do valor resultante dependerá fortemente da precisão com que as premissas definidas representem de forma acurada os acontecimentos futuros. • No estabelecimento das premissas de projeção, busca-se defini-las com base na ótica de um investidor independente, interessado e conhecedor das informações disponíveis à data-base da avaliação. Ou seja, adota-se as premissas que um participante de mercado independente tomaria como razoáveis em relação ao futuro. • A última avaliação do ativo imobiliário foi realizada com data de referência em dezembro de 2022. Ela foi elaborada pela **LEAD Avaliação e Consultoria**, que constatou um valor de **R$ 1.610.000.000**.

Metodologia e Resultados

A partir da projeção de fluxo de caixa de **Shopping Iguatemi Fortaleza** para o período de 5 anos e 6 meses e, considerando perpetuidade após este período, descontado a valor presente utilizando uma taxa de desconto nominal de 10,8% ao ano.

O quadro abaixo apresenta o resumo do valor econômico apurado de **Shopping Iguatemi Fortaleza** na data-base de 30 de junho de 2023:

Composição do Valor Ecônomico			
Taxa de retorno esperado a.a.	**9,8%**	**10,8%**	**11,8%**
Taxa de crescimento perpetuidade a.a.	**3,5%**	**3,5%**	**3,5%**
Fluxo de Caixa Descontado	681.881	608.287	652.609
Valor Residual Descontado	1.677.272	1.383.571	1.163.557
Valor Econômico de Shopping Iguatemi Fortaleza (R$ mil)	**2.359.153**	**1.991.859**	**1.816.166**

A Ipê Avaliações

A Ipê é uma empresa que atua no mercado financeiro há mais 10 anos, prestando serviços de consultoria patrimonial para empresas no Brasil e exterior.

Comprometida com um rigoroso padrão de qualidade, a Ipê oferece uma assessoria formada por um time experiente em diversos setores da economia e capaz de identificar com clareza as necessidades de seus cliente.

Os serviços de consultoria econômico-financeira seguem as mudanças e necessidades do mercado, respeitando as normas previstas nas instruções do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e do International Financial Reporting Standards (IFRS).

Setores de Atuação

- AGRONEGÓCIO
- COMÉRCIO E SERVIÇOS
- CONSTRUÇÃO E INFRAESTRUTURA
- ENERGIA
- FUNDOS DE INVESTIMENTOS
- JURÍDICO
- ÓLEO E GÁS
- REAL ESTATE
- RECURSOS NATURAIS
- SERVIÇOS FINANCEIROS
- IMOBILIÁRIO
- INDÚSTRIA
- TECNOLOGIA E TELECOM
- TRANSPORTE E LOGÍSTICA

Nossos Clientes

Profissionais Responsáveis pela Avaliação

Aislan Tito Diretor

Economista, MBA em Finanças pelo IBMEC e especialização em Avaliação de Empresas pelo INSPER, com 8 anos de experiência em consultoria financeira e 12 anos de experiência no mercado financeiro. Atuou em diversas operações de M&A, tanto na parte de avaliações como na capitação de recursos para diversos setores da economia como Real Estate, Agribusiness, indústria, Tecnologia, Saúde e Varejo.

Leandro Botelho Gerente de Projetos

Economista pela FEA-USP com 8 anos de experiência em avaliação de empresas, avaliação de intangíveis, modelagem econômico-financeira e *corporate finance* para grandes empresas nacionais participando na elaboração de laudos de marcação de quotas para fundos de investimentos, Oferta Pública de Ações (OPA), recuperação judicial, avaliação de ativos intangíveis e laudos de avaliação para diversos fins exigidos pela Lei das SA nos segmentos de vestuário, infraestrutura, processamento de alimentos, saúde etc. Gestor de recursos certificado pela ANBIMA.

Bruno Tavares Souza Analista Imobiliário

Engenheiro, com 5 anos de experiência em avaliações imobiliárias, atua hoje como analista imobiliário na área de consultoria da IPÊ AVALIAÇÕES.

Visão Geral do Imóvel

Características do Imóvel

- **Localização:** Av. Washington Soares, nº 55, Bairro Edson Queiroz, Fortaleza - CE
- **Área Total Construída:** 245.778,90 m²
- **Área Bruta Locável (ABL):** 89.858,94 m²
- **Estrutura:** Estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria e revestimento da fachada em cerâmica, pele de vidro e chapas metálicas.
- **Acabamentos Internos:** Piso de granito polido e porcelanato e cerâmico, parede de cerâmica, alucobond e vidros, forro de gesso acartonado pintado e telhado aparente.
- **Instalações:** O shopping conta com 28 elevadores, sendo 3 deles panorâmicos internos, e ar condicionado central tipo Fan Coil.
- **Vagas de estacionamento:** 5.092 vagas, sendo 1.690 vagas descobertas e 3.402 cobertas.
- **Estado de Conservação:** Bom (IBAPE)
- **Idade Real:** 39 anos
- **Idade Aparente:** 16 anos
- **Matrículas:** 79.969
- **Zoneamento:** ZOM 02

Datas

- Data de vistoria: 26/08/2023
- Data de referência: junho/2023

Visão Geral do Imóvel

Caracterização da Propriedade

Com relação ao terreno previamente mencionado, este abriga as estruturas de uma propriedade que atualmente funciona como um shopping center, denominado **Shopping Iguatemi Fortaleza**. As construções e melhorias associadas a este imóvel apresentam uma área total construída de 245.778,90 m². Além disso, a área bruta locável (ABL) abrange 89.858,94 m² e engloba não apenas as áreas de estacionamento (tanto externas quanto internas, através do edifício garagem adjacente ao empreendimento), mas também os três níveis de pavimento, compreendendo o térreo e os pavimentos superiores (as especificações detalhadas serão apresentadas posteriormente neste mesmo capítulo).

O terreno conta com as seguintes características:

- Área: 192.521,98 m²;
- Frente Principal: Aproximadamente 900 metros para a Av. Washington Soares;
- Formato: Irregular;
- Condições do Salo: Seco;
- Topografia: Plana.

Parâmetros Urbanísticos	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo - 0,1 Básico - 1,0 Máximo - 1,5
Taxa de Ocupação	Solo e Subsolo - 50%
Taxa de Permeabilidade	40%
Gabarito de Altura	48 metros

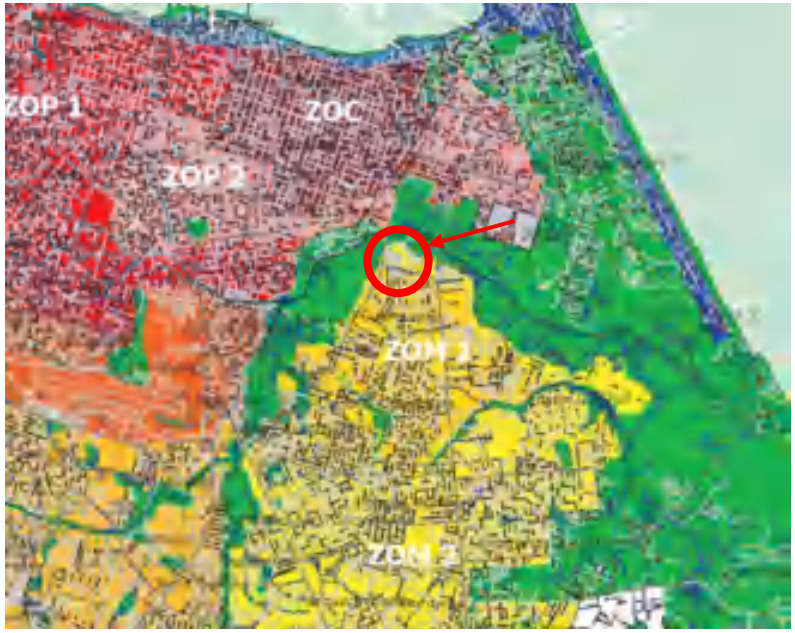
Visão Geral do Imóvel

Zoneamento Municipal

No contexto do desenvolvimento urbano do município, o imóvel em questão está sujeito a regulamentações específicas com base no Planejamento Urbano local, em estrita conformidade com o Plano Diretor da cidade. Essas diretrizes estabelecem diferentes zonas de ocupação e definem as regras para uso e ocupação do solo.

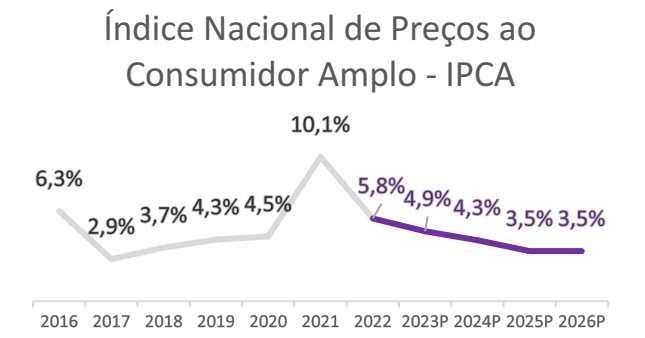
Atualmente, o imóvel se encontra classificado como **Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2)**. Esta zona é caracterizada por diversos fatores:

- **Infraestrutura Limitada:** É notável a escassez ou até mesmo a ausência de infraestrutura básica, incluindo serviços públicos e amenidades.
- **Carência de Equipamentos Públicos:** A falta de equipamentos públicos é uma característica marcante, afetando diretamente a qualidade de vida da população residente.
- **Potencial Comercial e de Serviços:** Existe uma tendência para o aumento de empreendimentos privados comerciais e serviços de grande porte nesta região, impulsionando a economia local.
- **Fragilidade Ambiental:** Além disso, a ZOM 2 abriga áreas com sensibilidade ambiental, tornando essencial um planejamento cuidadoso para a preservação do meio ambiente.

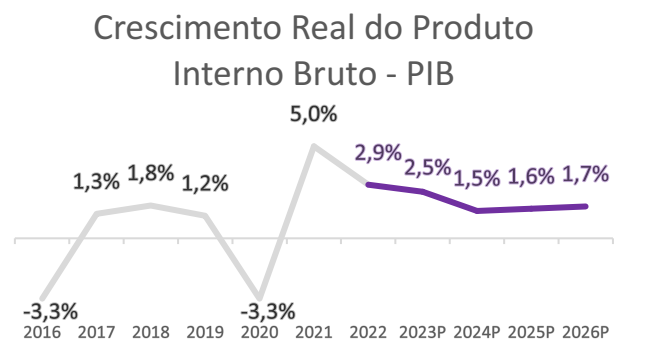


Análise Macroeconômica

Inflação Histórica e Projetada



PIB Histórico e Projetado



Fonte: Bacen / Itaú BBA

Inflação

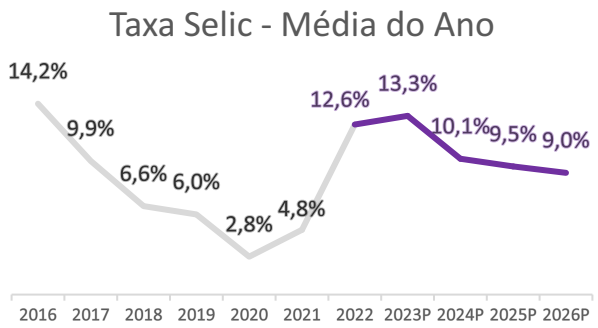
Segundo o Banco Central do Brasil, a meta para inflação é definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) e cabe ao Banco Central (BC) adotar as medidas necessárias para alcança-la. O Índice de preços utilizado é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), este Índice é calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). A meta da inflação se refere à inflação acumulada no ano. Uma inflação baixa, estável e previsível resulta em benefícios para a sociedade, pois com menos incertezas na economia, o país tende a crescer mais. Ao lado apresentamos os dados históricos do IPCA com projeções para o final do ano de 2023 a 2026, projeções realizadas pelo Itaú BBA em agosto de 2023. Em 2022 o índice de inflação, IPCA, fechou o ano em 5,8%, de acordo com expectativas do Itaú BBA, para o ano de 2023, o IPCA fechará o ano com 4,9%.

Produto Interno Bruto (PIB)

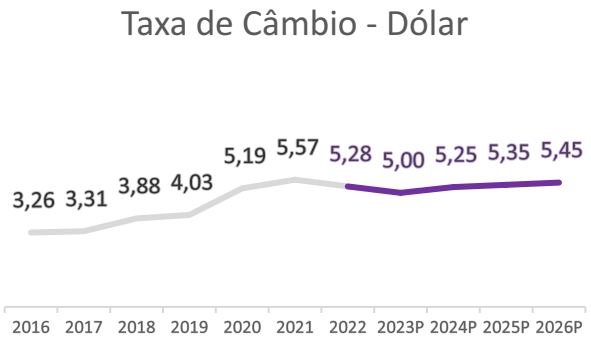
De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Produto Interno Bruto é a soma de todos os bens e serviços finais produzidos por um país, estado ou cidade, geralmente em um ano. O PIB do Brasil em 2022, foi de R$ 9.926 trilhões, no último trimestre divulgado (4º trimestre de 2022), o valor foi de R$ 2.595 trilhões. No gráfico ao lado, apresentamos o Crescimento real do PIB, em 2022 o PIB registrou um crescimento de 2,9% em comparação com 2021, e de acordo com as projeções realizadas pelo Itaú BBA, em março de 2023, a expectativa de crescimento real do PIB para 2023 será de 2,5%.

Análise Macroeconômica

Taxa Selic



Dólar



Fonte: Bacen

Taxa Selic

Segundo o Banco Central do Brasil, a Selic é a taxa básica de juros da economia, sendo o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central (BC) para controlar a inflação. Está taxa influencia em todas as taxas de juros do país, como as taxas de juros em empréstimos, nos financiamentos e também das aplicações financeiras. Quando o Banco Central altera a taxa Selic para cima, os juros cobrados nos financiamentos, empréstimos e cartões de crédito ficam mais altos e por consequência há um desestimulo no consumo e assim favorece a queda da inflação, em casos de queda da taxa Selic, os empréstimos ficariam mais baratos pois os juros cobrados estarão menores, com isso há estimulo do consumo. Em 2022 a Selic ficou em 12,6%, de acordo com as projeções do Itaú BBA, em 2023 a Taxa Selic ficará em 13,3%.

Dólar

De acordo com o Banco Central BC, o Conselho Monetário Nacional (CMN), é o responsável pela regulamentação do mercado de câmbio, cabendo ao Banco Central monitorar e garantir o funcionamento regular do mercado e o cumprimento da regulamentação. O Brasil adota o regime de câmbio flutuante, o que significa que o Banco Central não interfere diretamente no mercado para determinar a taxa de câmbio, mas para manter a funcionalidade do mercado de câmbio. Ao lado apresentamos os dados históricos da Taxa de Câmbio com projeções para o final do ano de 2023 a 2026, projeções realizadas pelo Itaú BBA em agosto de 2023. Em 2022 o Dólar fechou o ano cotado à R$ 5,28, de acordo com expectativas do Itaú BBA, para o ano de 2023, o Dólar fechará em R$ 5,00.

Visão Geral do Setor

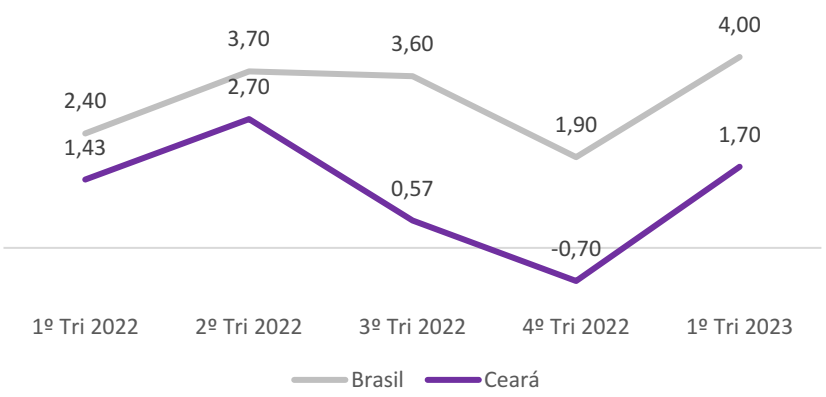
Panorama Econômico – Estado do Ceará

De acordo com dados apresentado pelo Farol da Economia Cearense, o Produto Interno Bruto (PIB) do Ceará teve um aumento de 1,7% no primeiro trimestre de 2023 em comparação ao mesmo período de 2022. Esse crescimento foi menor do que o registrado em todo o Brasil, que alcançou 4,0% no mesmo período.

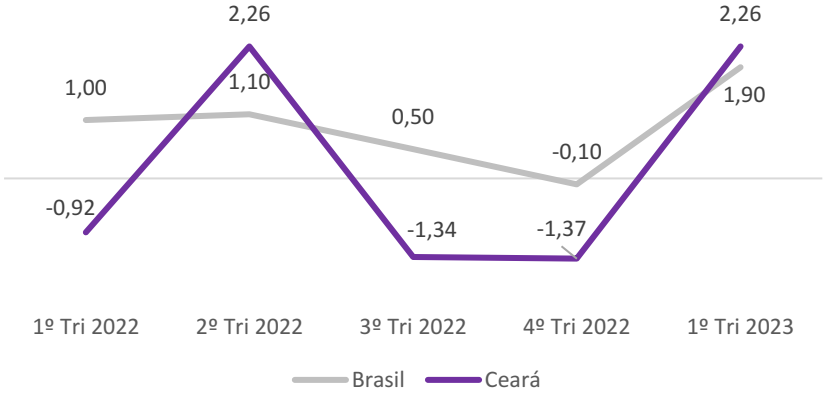
Esses dados foram divulgados pelo Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE) em março deste ano. Quando analisamos o crescimento trimestral, o PIB do Ceará teve um aumento de 2,26% em relação ao último trimestre de 2022, enquanto o Brasil teve um crescimento de 1,90%.

No acumulado dos últimos quatro trimestres, o PIB do Ceará cresceu 0,72%, enquanto o PIB do Brasil teve um crescimento mais expressivo, atingindo 3,3%. Os Gráficos 14 e 15 mostram as variações trimestrais de crescimento do PIB tanto para o Ceará quanto para o Brasil.

Evolução do PIB em Relação ao Mesmo Período do Ano Anterior



Evolução do PIB em Relação ao Período Anterior



Fonte: Farol da Economia Cearense – Nº 02 / 2023

Visão Geral do Setor

Números do Mercado de Shopping Center

Total de Shoppings:
628

A Inaugurar em 2023:
15

Área Bruta Locável (milhões/m²):
17,5

Faturamento:
191,8 bilhões

Empregos Gerados:
1,04 milhão

Visitantes/mês:
443 milhões

Total de lojas:
115.817

Salas de Cinema:
3.051

Vagas para Carros:
1.037.369

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce)

Visão Geral do Setor

Definições e Convenções

A Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce) define shopping centers como empreendimento com uma Área Bruta Locável (ABL) geralmente superior a 5 mil metros quadrados, compostos por múltiplas unidades comerciais sob uma única administração centralizada, que operam com aluguéis fixos e percentuais. Normalmente, esses espaços incluem lojas âncoras e oferecem vagas de estacionamento em conformidade com as regulamentações locais.

A Abrasce, por meio do Plano de Mix que publica, estabelece as categorias de varejo presentes nos shopping centers, seguindo critérios definidos pela associação. Esta é uma atualização das classificações anteriores, que a Abrasce vem refinando desde 1986.

A classificação mais recente foi aprovada pelo Conselho Deliberativo da associação em dezembro de 2000. Sua adoção é recomendada para todos os shopping centers como uma ferramenta valiosa tanto para fins estatísticos quanto para o suporte à gestão desses empreendimentos.

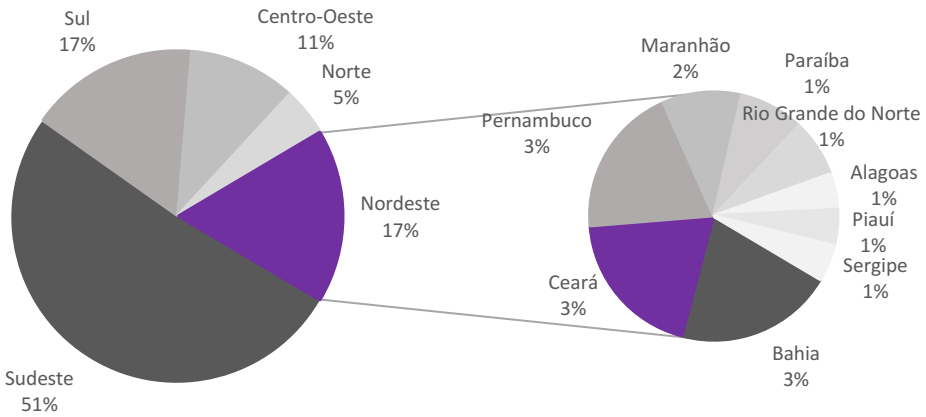
Classificação Abrasce por Tipo de Empreendimento		
Tipo	**Porte**	**ABL**
Tradicional	Mega	Acima de 60.000 m²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m²
	Médios	De 20.000 a 29.999 m²
	Pequenos	Até 19.999 m²
Especializado *Podem ser do tipo Outlet, Life Style ou Temáticos*	Grandes	Acima de 20.000 m²
	Médios	De 10.000 a 19.999 m²
	Pequenos	Até 9.999 m²

Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce)

Visão Geral do Setor

Região	Nº de Shoppings	% do Total	ABL
Norte	29	5%	900.521
Nordeste	107	17%	3.142.797
Centro-Oeste	66	11%	1.552.619
Sudeste	322	51%	9.426.786
Sul	104	17%	2.486.738
Total	**628**	**100%**	**17.509.461**

Porcentagem de Shoppings por Região



Fonte: Associação Brasileira de Shopping Centers (Abrasce)

Diagnóstico de Mercado

Localização

A propriedade está localizada em um bairro que está experimentando um crescimento notável, também está próxima do centro da cidade, do aeroporto e de uma bela praia. Essa área é caracterizada por uma forte presença de propriedades comerciais, residenciais e institucionais, com destaque para o palácio do governo estadual. Além disso, a propriedade possui um acesso conveniente e está situada ao longo de uma das avenidas principais da cidade, sendo bem servida por transporte público por meio de várias linhas de ônibus. A região tem um padrão econômico de médio a alto, tornando-se um excelente mercado consumidor para o empreendimento.

Diversidade de Lojas

O Shopping Iguatemi Fortaleza Fortaleza oferece uma ampla variedade de lojas, incluindo algumas das principais marcas de varejo em todo o país. Essa diversidade é um dos fatores que torna o empreendimento destacado em relação à maioria de seus concorrentes.

Solidez no Mercado e Comportamento no Cenário Atual

O Shopping Iguatemi Fortaleza Fortaleza é um dos principais empreendimento da capital cearense, resultado de sua notável trajetória ao longo dos anos. Devido à sua operação amplamente consolidada e à sua reputação bem estabelecida entre seu público-alvo, ele se destaca da maioria dos outros shoppings da cidade.

Concorrência Direta

O principal concorrente do Shopping Iguatemi Fortaleza Fortaleza é o Shopping Rio Mar, que está localizado nas proximidades do empreendimento em análise. Além da localização próxima, o Shopping Rio Mar possui dimensões, padrão de construção e uma seleção de lojas semelhantes ao Shopping Iguatemi Fortaleza Fortaleza, entre outras características. No entanto, devido ao seu estabelecimento mais recente, acredita-se que o Shopping Iguatemi Fortaleza Fortaleza tenha uma posição mais sólida no mercado local. A presença de concorrentes diretos enfatiza a importância da melhoria contínua e da atualização constante do empreendimento para manter sua competitividade e atender às necessidades e expectativas de seu público.

Premissas de Projeção

Premissas de Projeção

O método do Fluxo de Caixa Descontado é reconhecido como o que mais apropriadamente traduz o valor econômico de um empreendimento, seja uma empresa ou um negócio integrante de uma estrutura maior, esteja ele em fase operacional ou de projeto. A metodologia também é considerada a que melhor determina o valor relativo entre empresas.

A presente avaliação refere-se à empresa em uma situação de *"stand alone"*, considerando uma operação normal segundo os mesmos parâmetros observados na data-base, desconsiderando a existência de possíveis sinergias ou investimentos que possam se concretizar em decorrência de futuras transações.

As premissas gerais adotadas como referência para a avaliação são apresentadas no *Sumário Executivo*. Abaixo, detalhamos as premissas utilizadas nas projeções de **Shopping Iguatemi Fortaleza.**

Receita Operacional

A receita operacional de **Shopping Iguatemi Fortaleza** advém do aluguel de seu espaço para abertura de comércios, restaurantes, cinema e etc. Todas as premissas de projeção se basearam fortemente no desempenho histórico do shopping center e abaixo as detalhamos:

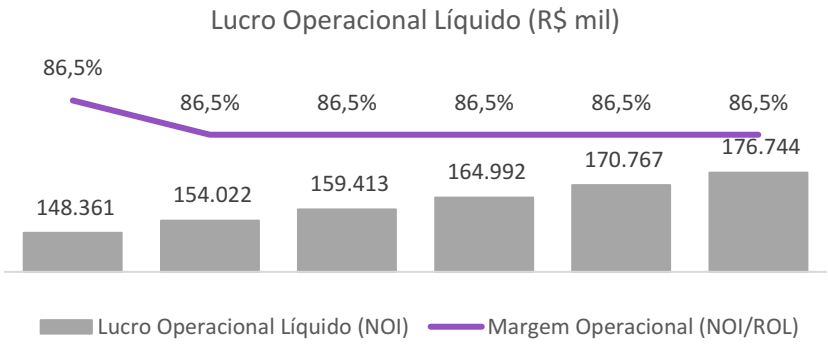
- **Volume ABL ocupada (m²) constante:** adotou-se um volume constante de Área Bruta Locável (ABL) ocupada por metro quadrado alugado ao longo da projeção;
- **Aluguel atualizado pelo IGP-M**: os valores dos alugueis foram anualmente atualizados com base na projeção do IGP-M, com objetivo de manter o valor dos alugueis em constante em termos reais;
- **Sem crescimento real:** não foi considerado nenhum crescimento real (acima do IGP-M) foi considerado, uma vez que não foi identificado nenhum fator que justificasse um aumento nos preços de aluguel.

Premissas de Projeção

Despesas

As despesas dos **Shopping Iguatemi Fortaleza** são compostas de **despesas com pessoal, serviços prestados por pessoas jurídicas, custos condominiais, despesas financeiras, despesas tributárias, taxa administrativa** e **demais custos.** Abaixo detalhamos as premissas de projeção de cada uma:

- **Despesas com pessoal:** projetadas com crescimento com base no índice IGP-M;
- **Serviços Prestados por Pessoas Jurídicas:** projetadas com crescimento com base no índice IGP-M;
- **Custos Condominiais:** projetadas com crescimento com base no índice IGP-M;
- **Despesas Financeiras**: projetadas com crescimento com base no índice IGP-M;
- **Despesas Tributárias:** projetadas constantes em 0,4% da ROB, com base na despesa de 2023;
- **Taxa de Administração:** projetadas com crescimento com base no índice IGP-M;
- **Demais Custos:** projetadas com crescimento com base no índice IGP-M.



Fluxo Shopping Iguatemi Fortaleza (R$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(% crescimento)		*3,9%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*
Receita Operacional Bruta (ROB)	**171.482**	**178.147**	**184.382**	**190.835**	**197.514**	**204.427**
Aluguel Mínimo	130.550	135.433	140.173	145.079	150.157	155.412
Aluguel Percentual	9.635	10.054	10.406	10.770	11.147	11.537
Outras Receitas	28.280	29.511	30.544	31.613	32.720	33.865
Receitas Comerciais	3.017	3.148	3.259	3.373	3.491	3.613
Despesas Operacionais (-)	**(23.121)**	**(24.125)**	**(24.969)**	**(25.843)**	**(26.747)**	**(27.684)**
Pessoal	(5.863)	(6.118)	(6.332)	(6.554)	(6.783)	(7.021)
Serviços Prestados por Pessoas Jurídicas	(1.265)	(1.321)	(1.367)	(1.415)	(1.464)	(1.515)
Custos Condominiais	(5.273)	(5.503)	(5.695)	(5.895)	(6.101)	(6.314)
Tributários	(631)	(656)	(679)	(703)	(727)	(753)
Taxa de Administração	(10.066)	(10.505)	(10.872)	(11.253)	(11.647)	(12.054)
Demais Custos	(22)	(23)	(23)	(24)	(25)	(26)
Lucro Operacional Líquido (NOI) (=)	**148.361**	**154.022**	**159.413**	**164.992**	**170.767**	**176.744**
Margem Operacional (NOI/ROL)	*86,5%*	*86,5%*	*86,5%*	*86,5%*	*86,5%*	*86,5%*

Fluxo de Caixa Livre (R$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Fluxo de Caixa Operacional (+ / -)	**148.361**	**154.022**	**159.413**	**164.992**	**170.767**	**176.744**
NOI (+ / -)	148.361	154.022	159.413	164.992	170.767	176.744
Fluxo de Caixa dos Investimentos (-)	**(27.994)**	**(20.537)**	**(17.005)**	**(14.080)**	**(13.116)**	**(13.575)**
Capex (-)	(27.994)	(20.537)	(17.005)	(14.080)	(13.116)	(13.575)
Fluxo de Caixa Livre (=)	**120.367**	**133.485**	**142.408**	**150.912**	**157.651**	**163.169**

Taxa de Desconto

Taxa de Desconto			
Taxa livre de risco EUA	4,1%	$R_{f\text{-}us}$	US 20-Year Bond Treasury Rate
Risco-país	2,3%	CRP	JP Morgan Emerging Market Bond Index (EMBI+ BR)
Taxa de risco soberano Brasil	**6,5%**	$R_{f\text{-}BR}$	$= (1 + R_{f\text{-}US}) \times (1 + CRP) - 1$
Beta desalavancado	0,40	β_u	Damodaran Emerging Markets: R.E.I.T.
Beta alavancado	0,76	β_L	$= \beta_u \times (1 + (1 - t) \times (d / e))$
Prêmio de risco de mercado	6,0%	ERP	Ibbotson SBBI
Custo de Capital Próprio US$	**11,0%**	$k_{e\text{-}US}$	$= R_{f\text{-}BR} + \beta_L \times ERP + R_s$
Inflação de longo prazo EUA US$	2,5%	π_{US}	Projeção Macro Itaú BBA
Inflação de longo prazo Brasil R$	3,5%	π_{BR}	Projeção Macro Itaú BBA
Custo do Capital Próprio R$	**12,0%**	k_e	$= (1 + k_{e\text{-}US}) / (1 + \pi_{US}) \times (1 + \pi_{BR}) - 1$
Custo da dívida antes do imposto	10,6%	$k_{d\text{-}bt}$	Custo Médio da Dívida da Empresa
Alíquota efetiva de IR&CSLL	14,5%	t	Alíquota Média da Empresa
Custo do Capital de Terceiros R$	**9,0%**	k_d	$= k_{d\text{-}bt} \times (1 - t)$
Equity	59,4%	e	Estrutura de Capital Média do Setor
Dívida	40,6%	d	Estrutura de Capital Média do Setor
Weighted Average Cost of Capital (WACC)	**10,8%**	k_{wacc}	$= e \times k_e + d \times k_d$

Valor Terminal

Valor Terminal

- Para o cálculo do valor terminal, foi considerado o fluxo de caixa terminal, acrescido do crescimento na perpetuidade (g) de 3,5%, equivalente a expectativa de inflação de longo prazo.

- O *cap rate* foi calculado com base na diferença entre a taxa de desconto (WACC) e o crescimento esperado na perpetuidade (g).

- O cálculo da perpetuidade é obtido através do *Gordon's Growth Model*, conforme demonstrado ao lado.

Valor Presente da Perpetuidade

Composição do Valor Econômico

Valor Econômico

Abaixo apresentamos o quadro resumo com o valor econômico de **Shopping Iguatemi Fortaleza** na data-base de **30 de junho de 2023**:

Composição do Valor Ecônomico			
Taxa de retorno esperado a.a.	**9,8%**	**10,8%**	**11,8%**
Taxa de crescimento perpetuidade a.a.	**3,5%**	**3,5%**	**3,5%**
Fluxo de Caixa Descontado	681.881	608.287	652.609
Valor Residual Descontado	1.677.272	1.383.571	1.163.557
Valor Econômico de Shopping Iguatemi Fortaleza (R$ mil)	**2.359.153**	**1.991.859**	**1.816.166**

Conclusão

Com base nas análises realizadas e nas documentações recebidas, concluímos que o Valor Justo de **Shopping Iguatemi Fortaleza** é de **R$ 1.991.859 mil (um bilhão novecentos e noventa e um milhões oitocentos e cinquenta e nove mil reais).** O laudo de avaliação **RE072308.166.45155591386** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format - PDF*) pela Ipê Avaliações, composto por 26 folhas digitadas de um lado e 03 anexos. A Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda., empresa especializada em avaliação de ativos, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 31 de agosto de 2023

Ipê Avaliações e Consultoria Empresarial Ltda.

CNPJ 30.110.481/0001-59

Aislan Ariel Tito, Diretor
CORECON/SP 36.260

Leandro Botelho, Gerente de Projetos
CPF 389.335.968-01

ANEXO 1
DECLARAÇÕES DO AVALIADOR

ipê avaliações

Princípios e Ressalvas

O Relatório objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado obedecem criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- A **Ipê Avaliações** declara que nenhum de seus sócios e nenhum dos seus profissionais possui qualquer interesse financeiro no ativo avaliado, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da **Ipê Avaliações** não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes delas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- O Relatório foi elaborado pela **Ipê Avaliações** e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) e International Valuation Standards Council (IVSC), além das exigências impostas por diferentes órgãos, como Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), Ministério da Fazenda, Banco Central, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN) etc.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste trabalho.

Limitações de Responsabilidade

- Para elaboração deste Relatório, a **Ipê Avaliações** utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração do solicitante ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a **Ipê Avaliações** assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a **Ipê Avaliações** não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pelo solicitante e constantes neste relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da **Ipê Avaliações**.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros do ativo podem vir a ser diferentes das estimativas contidas neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos, ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- A **Ipê Avaliações** não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, serem extraídas conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.

ANEXO 2
CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

ipê avaliações

5. Anexo 2: Cálculos Avaliatórios

Dados Shopping Iguatemi Fortaleza (R$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Receitas Opearacionais	171.482	178.147	184.382	190.835	197.514	204.427	211.582	218.988
(% crescimento)		*3,9%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*
Aluguel Mínimo	**130.550**	**135.433**	**140.173**	**145.079**	**150.157**	**155.412**	**160.851**	**166.481**
Âncora	**21.253**	**22.048**	**22.819**	**23.618**	**24.445**	**25.300**	**26.186**	**27.102**
ABL ocupada (m²)	40.458	40.458	40.458	40.458	40.458	40.458	40.458	40.458
Taxa de Ocupação	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%
VU de Locação (R$ / m²)	42,3	43,9	45,4	47,0	48,7	50,4	52,1	54,0
Média de Alugueis por Ano	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
Semi-Âncora	**7.350**	**7.625**	**7.892**	**8.168**	**8.454**	**8.750**	**9.056**	**9.373**
ABL ocupada (m²)	9.769	9.769	9.769	9.769	9.769	9.769	9.769	9.769
Taxa de Ocupação	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%
VU de Locação (R$ / m²)	60,6	62,9	65,1	67,4	69,7	72,2	74,7	77,3
Média de Alugueis por Ano	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
Mega Loja	**7.974**	**8.273**	**8.562**	**8.862**	**9.172**	**9.493**	**9.825**	**10.169**
ABL ocupada (m²)	5.519	5.519	5.519	5.519	5.519	5.519	5.519	5.519
Taxa de Ocupação	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%
VU de Locação (R$ / m²)	116,4	120,7	125,0	129,3	133,9	138,6	143,4	148,4
Média de Alugueis por Ano	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
Conveniência/Serviços	**10.515**	**10.909**	**11.290**	**11.686**	**12.095**	**12.518**	**12.956**	**13.409**
ABL ocupada (m²)	4.675	4.675	4.675	4.675	4.675	4.675	4.675	4.675
Taxa de Ocupação	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%
VU de Locação (R$ / m²)	181,2	188,0	194,6	201,4	208,4	215,7	223,3	231,1
Média de Alugueis por Ano	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
Satélite	**73.402**	**76.147**	**78.812**	**81.570**	**84.425**	**87.380**	**90.439**	**93.604**
ABL ocupada (m²)	22.207	22.207	22.207	22.207	22.207	22.207	22.207	22.207
Taxa de Ocupação	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%
VU de Locação (R$ / m²)	266,3	276,2	285,9	295,9	306,3	317,0	328,1	339,6
Média de Alugueis por Ano	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
Entretenimento	**2.534**	**2.629**	**2.721**	**2.816**	**2.915**	**3.017**	**3.122**	**3.232**
ABL ocupada (m²)	673	673	673	673	673	673	673	673
Taxa de Ocupação	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%
VU de Locação (R$ / m²)	303,4	314,8	325,8	337,2	349,0	361,2	373,9	387,0
Média de Alugueis por Ano	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
Mídia	**695**	**721**	**746**	**772**	**799**	**827**	**856**	**886**
ABL ocupada (m²)	147	147	147	147	147	147	147	147
Taxa de Ocupação	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%
VU de Locação (R$ / m²)	380,8	395,0	408,9	423,2	438,0	453,3	469,2	485,6
Média de Alugueis por Ano	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4
Quiosque	**6.827**	**7.082**	**7.330**	**7.587**	**7.852**	**8.127**	**8.412**	**8.706**
# Quiosques	55	55	55	55	55	55	55	55
Taxa de Ocupação	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%	91,0%
VU de Locação (R$ / quiosque)	9.999,5	10.373,4	10.736,5	11.112,3	11.501,2	11.903,7	12.320,4	12.751,6
Média de Alugueis por Ano	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4	12,4

5. Anexo 2: Cálculos Avaliatórios

Dados Shopping Iguatemi Fortaleza (R$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Receitas Opearacionais	171.482	178.147	184.382	190.835	197.514	204.427	211.582	218.988
(% crescimento)		*3,9%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*
Aluguel Percentual	**9.635**	**10.054**	**10.406**	**10.770**	**11.147**	**11.537**	**11.941**	**12.359**
Outras Receitas	**28.280**	**29.511**	**30.544**	**31.613**	**32.720**	**33.865**	**35.050**	**36.277**
Estacionamento	24.778	25.857	26.762	27.699	28.668	29.672	30.710	31.785
Outras Receitas Operacionais	3.502	3.654	3.782	3.915	4.052	4.194	4.340	4.492
Receitas Comerciais	**3.017**	**3.148**	**3.259**	**3.373**	**3.491**	**3.613**	**3.739**	**3.870**
CDU	3.017	3.148	3.259	3.373	3.491	3.613	3.739	3.870
Despesas Operacionais	**(23.121)**	**(24.125)**	**(24.969)**	**(25.843)**	**(26.747)**	**(27.684)**	**(28.652)**	**(29.655)**
(% ROL)	*-13,5%*	*-13,5%*	*-13,5%*	*-13,5%*	*-13,5%*	*-13,5%*	*-13,5%*	*-13,5%*
Pessoal	(5.863)	(6.118)	(6.332)	(6.554)	(6.783)	(7.021)	(7.267)	(7.521)
% Receita	*-3,4%*	*-3,4%*	*-3,4%*	*-3,4%*	*-3,4%*	*-3,4%*	*-3,4%*	*-3,4%*
Serviços Prestados por Pessoas Jurídicas	(1.265)	(1.321)	(1.367)	(1.415)	(1.464)	(1.515)	(1.568)	(1.623)
% Receita	*-0,7%*	*-0,7%*	*-0,7%*	*-0,7%*	*-0,7%*	*-0,7%*	*-0,7%*	*-0,7%*
Custos Condominiais	(5.273)	(5.503)	(5.695)	(5.895)	(6.101)	(6.314)	(6.535)	(6.764)
% Receita	*-3,1%*	*-3,1%*	*-3,1%*	*-3,1%*	*-3,1%*	*-3,1%*	*-3,1%*	*-3,1%*
Tributários	(631)	(656)	(679)	(703)	(727)	(753)	(779)	(806)
% Receita	*-0,4%*	*-0,4%*	*-0,4%*	*-0,4%*	*-0,4%*	*-0,4%*	*-0,4%*	*-0,4%*
Taxa de Administração	(10.066)	(10.505)	(10.872)	(11.253)	(11.647)	(12.054)	(12.476)	(12.913)
% Receita	*-5,9%*	*-5,9%*	*-5,9%*	*-5,9%*	*-5,9%*	*-5,9%*	*-5,9%*	*-5,9%*
Demais Custos	(22)	(23)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)
% Receita	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*

5. Anexo 2: Cálculos Avaliatórios

Fluxo Shopping Iguatemi Fortaleza (R$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
(% crescimento)		*3,9%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*	*3,5%*
Receita Operacional Bruta (ROB)	**171.482**	**178.147**	**184.382**	**190.835**	**197.514**	**204.427**
Aluguel Mínimo	130.550	135.433	140.173	145.079	150.157	155.412
Aluguel Percentual	9.635	10.054	10.406	10.770	11.147	11.537
Outras Receitas	28.280	29.511	30.544	31.613	32.720	33.865
Receitas Comerciais	3.017	3.148	3.259	3.373	3.491	3.613
Despesas Operacionais (-)	**(23.121)**	**(24.125)**	**(24.969)**	**(25.843)**	**(26.747)**	**(27.684)**
Pessoal	(5.863)	(6.118)	(6.332)	(6.554)	(6.783)	(7.021)
Serviços Prestados por Pessoas Jurídicas	(1.265)	(1.321)	(1.367)	(1.415)	(1.464)	(1.515)
Custos Condominiais	(5.273)	(5.503)	(5.695)	(5.895)	(6.101)	(6.314)
Tributários	(631)	(656)	(679)	(703)	(727)	(753)
Taxa de Administração	(10.066)	(10.505)	(10.872)	(11.253)	(11.647)	(12.054)
Demais Custos	(22)	(23)	(23)	(24)	(25)	(26)
Lucro Operacional Líquido (NOI) (=)	**148.361**	**154.022**	**159.413**	**164.992**	**170.767**	**176.744**
Margem Operacional (NOI/ROL)	*86,5%*	*86,5%*	*86,5%*	*86,5%*	*86,5%*	*86,5%*

Fluxo de Caixa Livre (R$ mil)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Fluxo de Caixa Operacional (+ / -)	**148.361**	**154.022**	**159.413**	**164.992**	**170.767**	**176.744**
NOI (+ / -)	148.361	154.022	159.413	164.992	170.767	176.744
Fluxo de Caixa dos Investimentos (-)	**(27.994)**	**(20.537)**	**(17.005)**	**(14.080)**	**(13.116)**	**(13.575)**
Capex (-)	(27.994)	(20.537)	(17.005)	(14.080)	(13.116)	(13.575)
Fluxo de Caixa Livre (=)	**120.367**	**133.485**	**142.408**	**150.912**	**157.651**	**163.169**

5. Anexo 2: Cálculos Avaliatórios

Taxa de Desconto			
Taxa livre de risco EUA	4,1%	$R_{f\text{-}us}$	US 20-Year Bond Treasury Rate
Risco-país	2,3%	CRP	JP Morgan Emerging Market Bond Index (EMBI+ BR)
Taxa de risco soberano Brasil	**6,5%**	$R_{f\text{-}BR}$	$= (1 + R_{f\text{-}US}) \times (1 + CRP) - 1$
Beta desalavancado	0,40	β_u	Damodaran Emerging Markets: R.E.I.T.
Beta alavancado	0,76	β_L	$= \beta_u \times (1 + (1 - t) \times (d / e))$
Prêmio de risco de mercado	6,0%	ERP	Ibbotson SBBI
Custo de Capital Próprio US$	**11,0%**	$k_{e\text{-}US}$	$= R_{f\text{-}BR} + \beta_L \times ERP + R_s$
Inflação de longo prazo EUA US$	2,5%	π_{US}	Projeção Macro Itaú BBA
Inflação de longo prazo Brasil R$	3,5%	π_{BR}	Projeção Macro Itaú BBA
Custo do Capital Próprio R$	**12,0%**	k_e	$= (1 + k_{e\text{-}US}) / (1 + \pi_{US}) \times (1 + \pi_{BR}) - 1$
Custo da dívida antes do imposto	10,6%	$k_{d\text{-}bt}$	Custo Médio da Dívida da Empresa
Alíquota efetiva de IR&CSLL	14,5%	t	Alíquota Média da Empresa
Custo do Capital de Terceiros R$	**9,0%**	k_d	$= k_{d\text{-}bt} \times (1 - t)$
Equity	59,4%	e	Estrutura de Capital Média do Setor
Dívida	40,6%	d	Estrutura de Capital Média do Setor
Weighted Average Cost of Capital (WACC)	**10,8%**	k_{wacc}	$= e \times k_e + d \times k_d$

5. Anexo 2: Cálculos Avaliatórios

Composição do Valor Ecônomico			
Taxa de retorno esperado a.a.	**9,8%**	**10,8%**	**11,8%**
Taxa de crescimento perpetuidade a.a.	**3,5%**	**3,5%**	**3,5%**
Fluxo de Caixa Descontado	681.881	608.287	652.609
Valor Residual Descontado	1.677.272	1.383.571	1.163.557
Valor Econômico de Shopping Iguatemi Fortaleza (R$ mil)	**2.359.153**	**1.991.859**	**1.816.166**

ANEXO 3
VISTORIA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ipê avaliações

VISTORIA E RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A IPÊ AVALIAÇÕES realizou a vistoria técnica do ativo de forma a constatar as condições físicas atuais. A vistoria foi realizada pessoalmente pelos vistoriadores mencionados abaixo cujas imagens estão apresentadas no presente anexo.

- **VISTORIADOR:** Eng. Luiz Paulo Gonçalves Soares – Registro CREA - CE: 359775
- **DATA DE VISTORIA:** 25/08/2023

Logradouro do Shopping

Acesso ao Shopping

Fachada do Shopping

Acesso ao shopping

Corredores do Shopping

Corredores do Shopping

5. Anexo 2: Vistoria e Relatório Fotográfico

Corredores do Shopping

Vista do pavimento superior

Acesso aos pavimentos

Acesso aos pavimentos

Praça de alimentação

Praça de alimentação

Praça de alimentação

Área de circulação

Área de circulação

Estacionamento coberto

Estacionamento coberto

Estacionamento descoberto

Valuation & Advisory Services

Números da Ipê Avaliações

R$ 28 Bilhões

Avaliados em 2022

500 Empresas

Em todo Brasil

100%

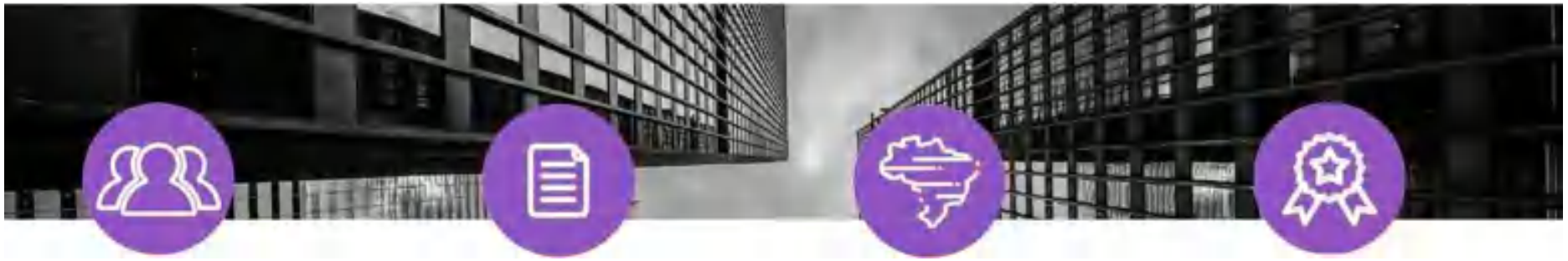
Defendidos com auditorias

Principais Serviços

- Avaliação para **Reorganização Societária:** Lei da SA, fusões, incorporações e cisões etc.
- **PPA,** alocação de preço pago nas aquisições para aproveitamento do ágio (goodwill) e intangíveis
- **OPA**, ofertas primárias, secundárias e fechamento de capital
- **Avaliação imobiliária** (Empreendimento, Galpão Logístico, Terrenos, imóveis residenciais e comerciais)
- Avaliação para **Conferência Internacional de Ações**
- **Avaliações para Marcação para quotas** de FIPs e FIIs.

ipêavaliações

Por que escolher a Ipê Avaliações?



1. Equipe Multidisciplinar.

Profissionais com larga experiência em avaliação de empresas, empreendimentos, fazendas, terrenos, ativos imobilizados, intangíveis etc.

2. Normas e padrões técnicos.

Avaliações fundamentadas em normas e prescrições da CVM, ABNT e IVS para a determinação do valor justo de mercado (Fair Value).

3. Atendimento nacional.

Atendimento local personalizado, garantindo uma melhor relação de custo-benefício.

4. Reconhecimento no mercado.

As avaliações elaboradas pela Ipê são reconhecidas como avaliações de alto padrão por gestores e administradores de fundos e empresas de auditoria.

ipê avaliações

Avaliações de empresas, imóveis e ativos em geral

Rua Barão de Capanema, 343 – 1º andar – Jardins
São Paulo – SP – CEP: 01411-011 Telefone: 3522 7990
E-mail: consultoria@ipeavaliacoes.com.br
www.ipeavaliacoes.com.br

JLL SEE A BRIGHTER WAY

Brasil | Junho 2024

Value and Risk Advisory
JLL

Avaliação

Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário

Shopping Iguatemi Alphaville

Alameda Rio Negro, 111 – Alphaville – Barueri/SP

Índice

1. Resumo executivo 3

2. Introdução 4

2.1 Considerações gerais 4
2.2 Objetivo 4
2.3 Metodologia 4
2.3.1 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD) 4
2.4 Limitações e assunções 5

3. Características da região 8

4. Características da propriedade 9

4.1 Terreno 9
4.2 Construções 10

5. Aspectos legais 16

5.1 Legislação 16
5.2 Matrícula 17
5.3 IPTU (2024) 17
5.4 Quadro de áreas 17
5.5 Rent Roll 17
5.6 Conclusões 18

6. Panorama de mercado 19

6.1 Cenário Econômico Brasileiro 19
6.2 Mercado de Shopping Centers do Brasil 25
6.3 Números do Setor 26
6.4 Definições e Classificações 28
6.5 Inaugurações 29
6.6 Transações 30
6.7 Mercado de shopping centers regional 33
6.8 Concorrência e posicionamento do shopping center 34

7. Avaliação 36

7.1 Introdução 36
7.2 Método da renda - fluxo de caixa descontado 36
7.2.1 Premissas 37
7.2.2 Histórico de receitas 39
7.2.3 Histórico de despesas 43
7.2.4 Fluxo de caixa 48
7.2.5 Análise de sensibilidade 49
7.2.6 Cálculo do Valor Residual 49

8. Especificação da avaliação 50

8.1 Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado 50

9. Opinião de valor 51

10. Encerramento 52

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

1. Resumo executivo

Características gerais

Tipo de trabalho:	Avaliação imobiliária
Objeto:	Shopping Iguatemi Alphaville
Endereço:	Alameda Rio Negro, 111, Alphaville – Rio de Janeiro / RJ
Finalidade:	Determinação do valor de mercado para venda

Resumo de áreas

Área de terreno: (*)	31.932,08 m²
Área construída total: (*)	103.431,17 m²
Área bruta locável: (**)	32.126,39 m²

(*) Conforme quadro de áreas.
(**) Conforme rent roll fornecido.

Opinião de valor - Data base: Junho de 2024

Valor de mercado para venda (100%)	**R$ 641.400.000,00** **(Seiscentos e Quarenta e Um Milhões e Quatrocentos Mil Reais)**
Taxa de Desconto	**9,00%**
Taxa de Capitalização	**7,75%**

Obs.: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

2. Introdução

2.1 Considerações gerais

Conforme nossa proposta de prestação de serviços técnicos de avaliação imobiliária, a JLL apresenta as conclusões referentes ao Shopping Iguatemi Alphaville localizado em Barueri, SP ao CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.896.665/0001-99, representado por sua administradora, BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, sociedade anônima, com sede no Rio de Janeiro, RJ, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23.

Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda, as quais são devidamente tratadas em bases estatísticas e em engenharia financeira específica para o mercado imobiliário.

2.2 Objetivo

O objetivo deste trabalho é apurar o **valor de mercado para venda**.

Assume-se como conceito de Valor de Mercado a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência dentro das condições do mercado vigente.

2.3 Metodologia

Para a avaliação da propriedade a JLL utilizou o método de avaliação conhecidos como “de Capitalização da Renda”.

Os trabalhos foram pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

2.3.1 Método de capitalização da renda - fluxo de caixa descontado (FCD)

O Fluxo de Caixa Descontado (Discounted Cash Flow) é utilizado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária, projetando-se a receita líquida a ser auferida pela propriedade para um horizonte que se entenda o mais adequado.

Todas as premissas baseiam-se na análise histórica e atual de desempenho do empreendimento, sendo verificado o comportamento da receita líquida projetada pela viabilização de cenários distintos (conservador, normal e otimista), além da análise de sensibilidade através de suposições de variação quantitativa ou qualitativa das premissas.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

Através deste método foi determinado o valor do imóvel sob a ótica de investimento, tendo como base a operação atual.

2.4 Limitações e assunções

Trazemos à sua atenção, antecipadamente, que a seguinte lista de limitações e assunções acompanha nossos laudos:

1 - Presume-se bom título de propriedade aquele sem ônus. A JLL não realiza averiguações profundas na documentação do imóvel e a avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade.

2 Presume-se que informações fornecidas pela **contratante** são corretas e a JLL assume que sejam verdadeiras e precisas. A JLL não realiza medições no imóvel. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e a JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro ou engano na informação cedida pela **contratante**.

3 A JLL não realiza estudos de engenharia no solo, nas estruturas e nos equipamentos, que são presumidas como boas, a não ser quando mencionado o contrário.

4 Não foram realizados estudos ambientais no solo e nos materiais de construção para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente. A JLL não possui know-how sobre assuntos que afetem o meio ambiente ou saúde e os valores reportados ignoram estes aspectos.

5 Presume-se que a propriedade está com as devidas licenças e laudos para seu funcionamento em conformidade com a lei.

6 A JLL não presta qualquer assessoria jurídica e/ ou fiscal e, portanto, não realiza qualquer diligência técnica com relação ao imóvel e seus proprietários.

7 As avaliações refletem o entendimento da JLL sobre as condições dos ocupantes nas avaliações, contudo, a JLL não efetua pesquisa em relação à situação financeira dos atuais ocupantes do imóvel. Quando a propriedade avaliada envolver atividades de locação, a JLL presume que os locatários estão aptos a cumprirem com as obrigações financeiras em relação à locação bem como que não existem atrasos de pagamentos ou descumprimento contratual.

8 Esta avaliação é elaborada de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT - NBR14653 - Avaliação de Bens - Parte 1 Procedimentos gerais; Parte 2 Imóveis Urbanos e Parte 4 Empreendimentos, assim como as recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - - ICVM nº 571/15, Anexo 12, de 25 de Novembro de 2015 e ICVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

9 No caso de avaliação do valor de locação, o valor informado considera válida a premissa de que todas as benfeitorias realizadas no imóvel por parte da locatária ficam definitivamente incorporadas ao imóvel.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

10 No caso de avaliação do valor de venda, o valor informado representa o preço mais provável pelo qual o ativo seria vendido, caso exposto ao mercado na data de avaliação, sob a melhor estratégia de comercialização.

11 Informações de terceiros são colhidas com o devido cuidado, mas a JLL não garante a sua veracidade.

12 Informações de planejamento urbano são obtidas, quando possível, verbalmente através de consulta às autoridades locais responsáveis, porém quando houver necessidade de comprovação, a JLL recomenda que tal confirmação seja obtida através de advogados especializados contratados pela **contratante**, notadamente para dar parecer: (a) se a posição do imóvel está devidamente descrita no relatório; (b) se a propriedade está livre de ônus de qualquer natureza; (c) se não existe qualquer outra questão regulamentar relevante.

13 A JLL não tem como prever alterações súbitas no mercado que possam afetar a liquidez do imóvel, bem como alterar os valores de locação e venda obtidos na avaliação, desta forma, os valores devem ser revistos sempre que as mesmas ocorrerem.

14 Considera-se, para fins de avaliação, que o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) possam impossibilitar ou interferir no processo de comercialização. A avaliação da JLL é elaborada tendo por base que o empreendimento (e qualquer trabalho em andamento) está em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho. A JLL reserva-se o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.

15 Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação e a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado. A análise contida no Relatório Final é temporal e conjuntural, sendo válida na data da entrega do referido relatório, sendo certo que a JLL não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado e a utilização de novas tecnologias e método/critério de avaliação.

16 Para que não paire dúvidas, a **contratante** reconhece que não será considerado descumprimento contratual ou ainda inadimplência o não atendimento por parte da JLL de solicitação de alterações feitas pela **contratante** no Relatório Final, uma vez que se trata de atividade profissional de caráter imparcial e isento, pautado em normas técnicas, devendo tal relatório ser recebido e aceito como apresentado.

17 O Relatório Final é dirigido à **contratante** nomeada no Quadro Resumo e a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades perante terceiros que assumam posições e decisões com base no referido relatório. A **contratante** não deve se basear exclusivamente nas informações contidas neste documento para tomada de decisão de investimento, devendo considerar todas as informações e riscos descritos no relatório, bem como aspectos diversos que fogem a esta análise técnica. Este trabalho

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

não poderá ser publicado no todo ou em parte, exceto se previamente autorizado pela JLL e desde que identificada a fonte.

18 A avaliação e/ou estudo não constitui, em todo ou em parte, solicitação ou oferta para a compra de quaisquer valores mobiliários, e em hipótese alguma deve ser considerado como um guia de investimentos ou orientação financeira.

19 A JLL declara nesta data não ter conhecimento de qualquer fato que possa caracterizar conflito de interesse em decorrência de interesse presente ou futuro, de seus avaliadores e/ou seus familiares nos imóveis avaliados.

20 A JLL declara nesta data não possuir interesse na aquisição de cotas do fundo ou do ativo relacionado ao presente trabalho.

21 A JLL declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras da **contratante**, bem como poderá prestar serviços de avaliação de imóveis a outros fundos, incluindo FII (fundos de investimento imobiliário) administrados pelo **contratante**, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.

22 A **contratante** declara neste ato que está ciente e plenamente de acordo que a JLL não tem obrigações e/ou responsabilidades quer perante ela (**contratante**) ou terceiros quanto às decisões tomadas com base no Relatório Final, vez que a decisão será sempre da **contratante**, sendo passível, portanto, de influências externas alheias aos serviços prestados.

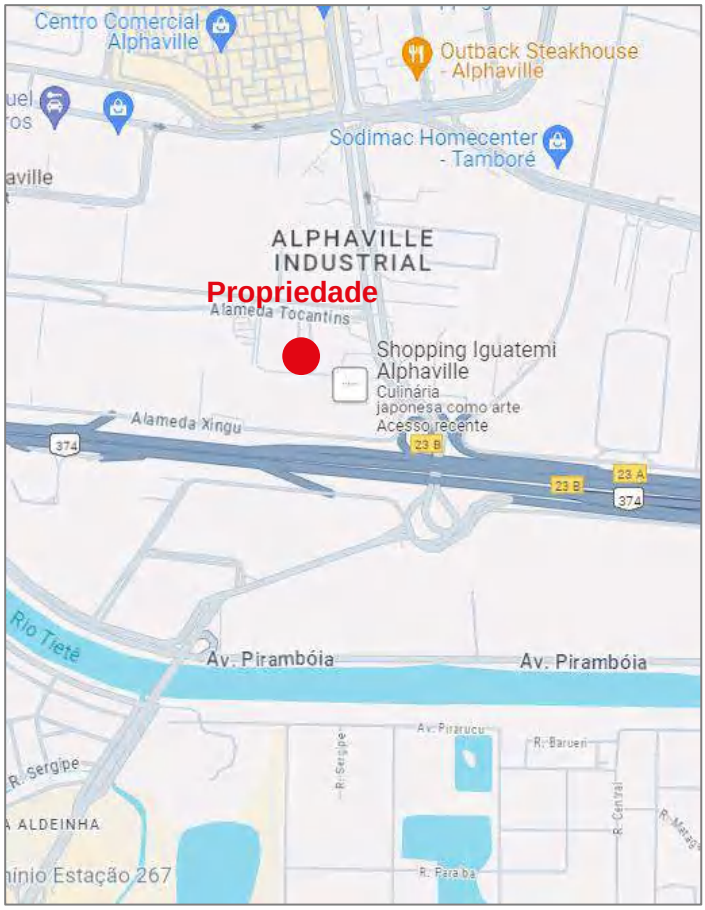
23 Na eventualidade de a **contratante** concluir um negócio com o ativo avaliado por valor substancialmente distinto daquele previsto no Relatório Final, não caberá à JLL quaisquer responsabilidades neste sentido.

24 De acordo e em conformidade com as instruções da Comissão de Valores Mobiliários - - ICVM nº 571/15, Anexo 12, de 25 de Novembro de 2015 e ICVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, a **contratante** poderá anexar o relatório final em seu respectivo prospecto de oferta pública de distribuição primária de cotas, desde que a divulgação do relatório seja na sua íntegra e identificadas a data e a autoria.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

3. Características da região

■	Localização do imóvel:	Alameda Rio Negro, 111 – Alphaville, Barueri/SP
■	Ocupação circunvizinha:	Uso comercial e residencial
■	Infraestrutura:	Exemplo: redes de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, coleta de lixo, entrega postal, iluminação pública e pavimentação asfáltica
■	Transporte público:	Ônibus
■	Acessos:	Alameda Rio Negro e Alameda Xingu



Alameda Xingu
sentido Alameda Rio Negro

Alameda Xingu
sentido Avenida Dr. Dib Sauaia Neto

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

4. Características da propriedade

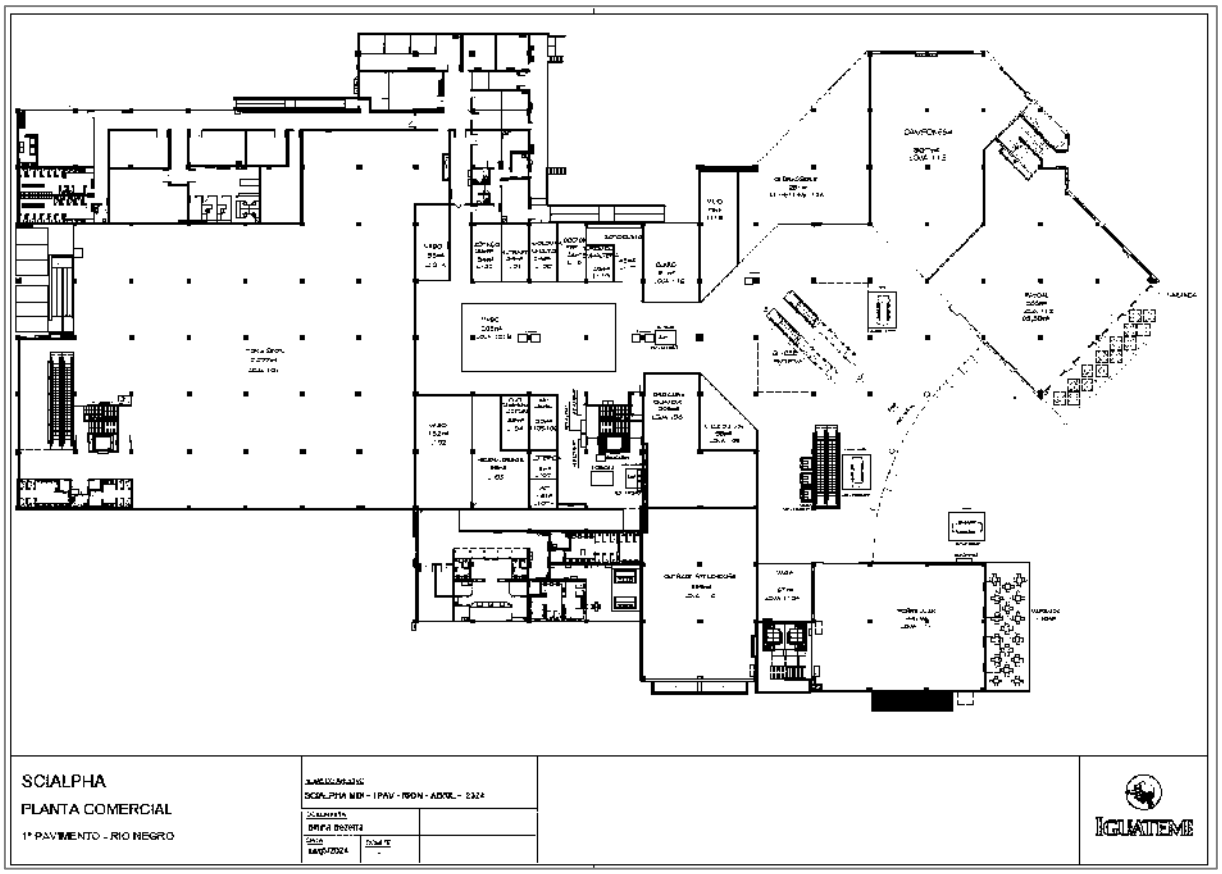
4.1 Terreno

■ Área:	31.932,08 m²
■ Topografia:	Aclive
■ Formato / configuração:	Irregular

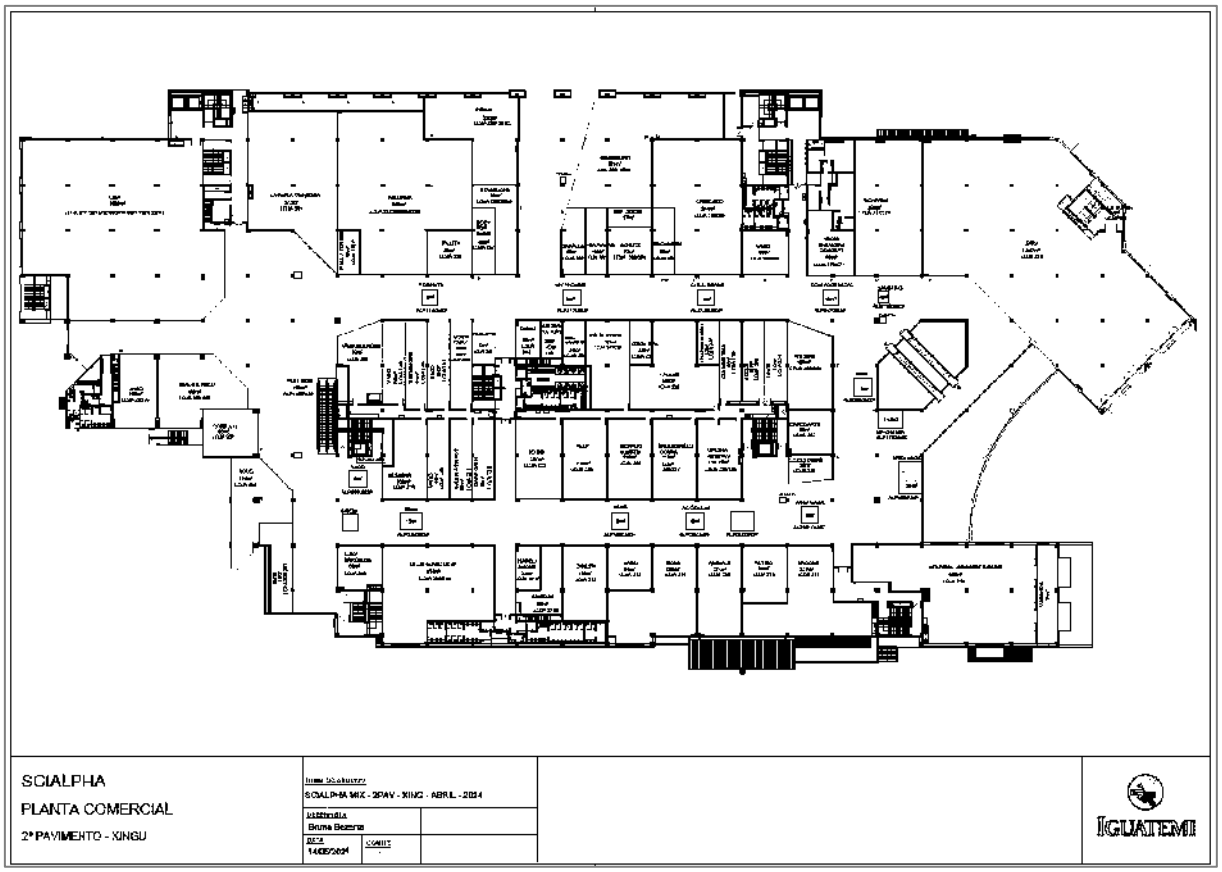
COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

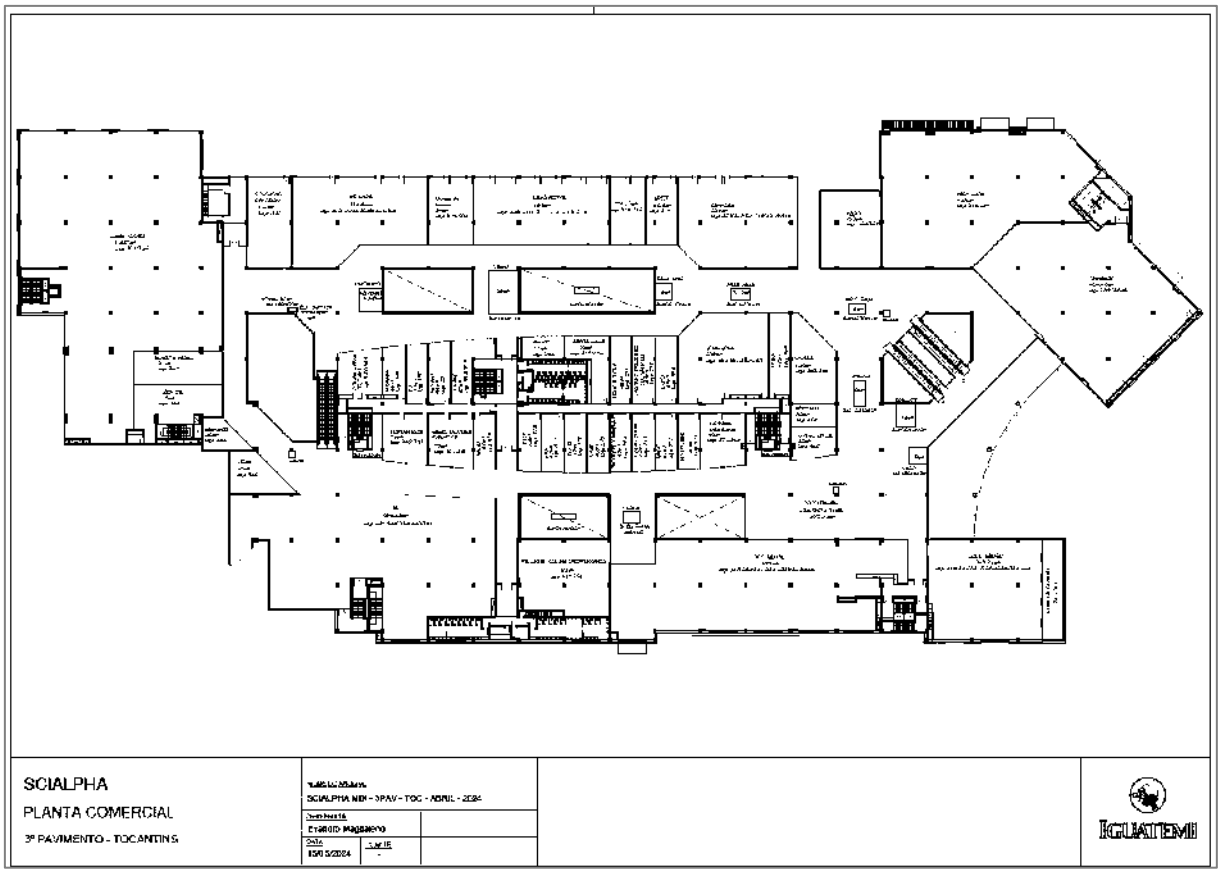
4.2 Construções

■ Área construída:	103.431,17 m²
■ Área bruta locável:	32.126,39 m²
■ Tipo:	Shopping Center
■ Pavimentos:	Subsolos de estacionamento, 4 andares de loja
■ Estrutura:	Concreto armado
■ Acabamentos externos:	Pele de vidro, pintura sobre massa
■ Pé direito:	6,00 m entre lajes
■ Padrão construtivo:	Alto
■ Ar-condicionado:	Central
■ Elevadores:	6 elevadores, sendo dois sociais e 4 de carga
■ Vagas de garagem:	1.690 vagas
■ Idade aparente:	13 anos
■ Estado de conservação:	Entre novo e regular

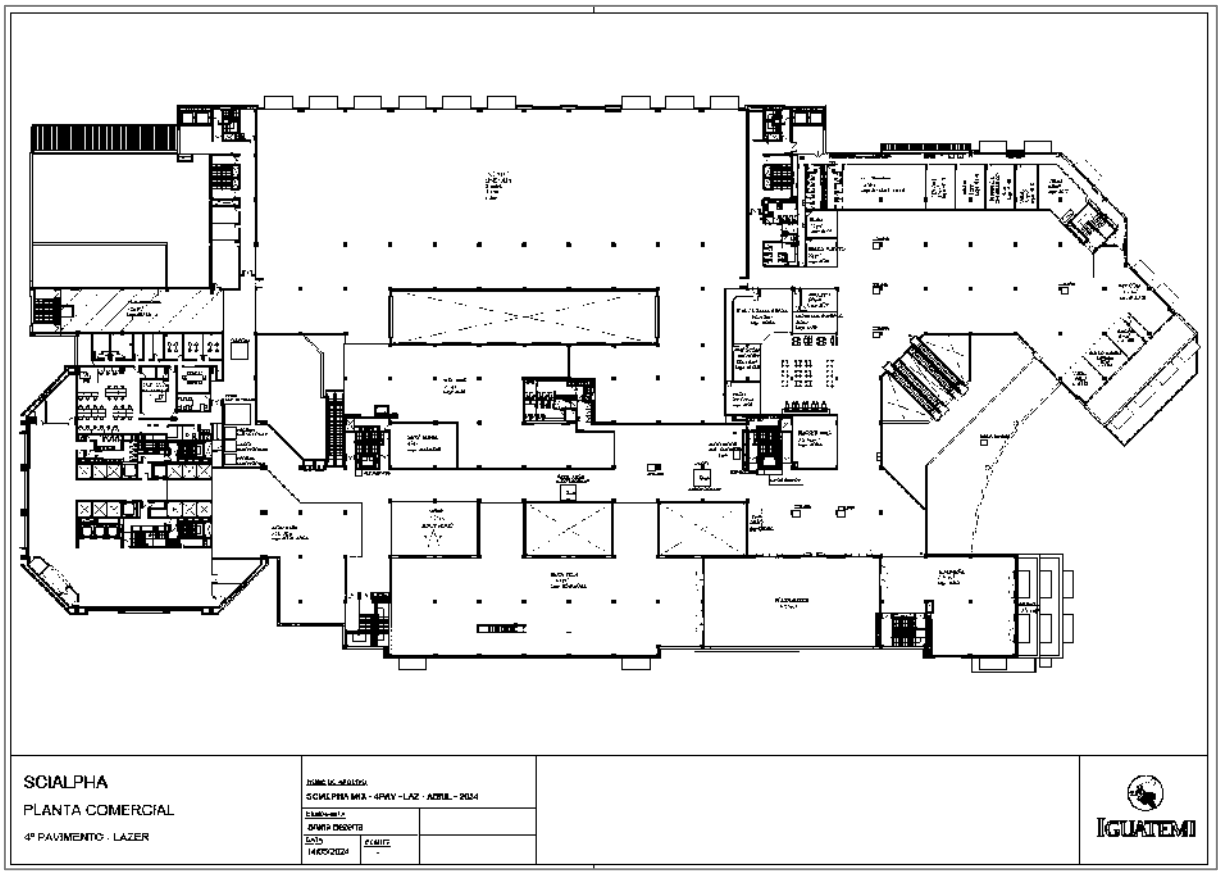


COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved





COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

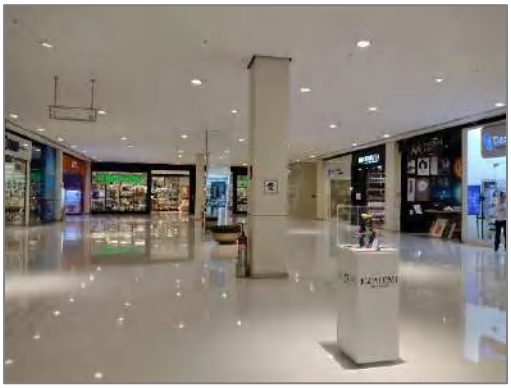


COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

■ Acabamentos internos:	Pisos:	Porcelanato
	Paredes:	Pintura sobre massa
	Forros:	Gesso

Fachada

Entrada de pedestres


Mall

Mall

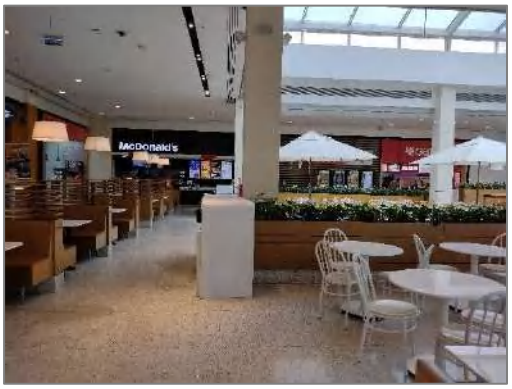
Mall

Mall

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

Mall

Praça de Alimentação



Praça de Alimentação

Cinema

Cinema

Elevador

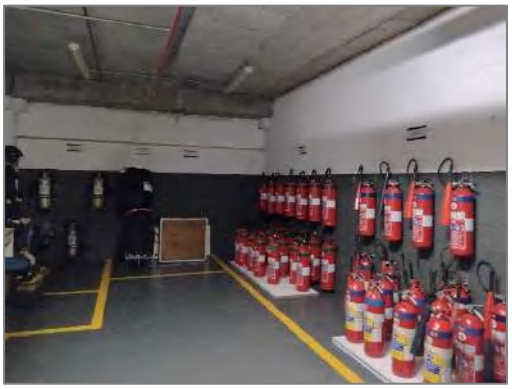
Recepção

Administração

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

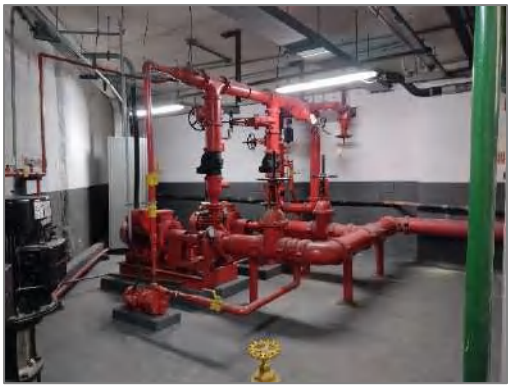
Estacionamento

Estacionamento



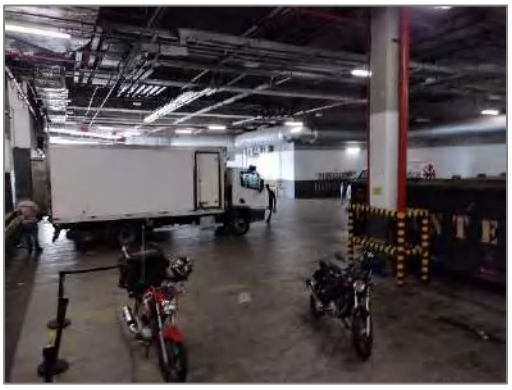
Área técnica

Área técnica

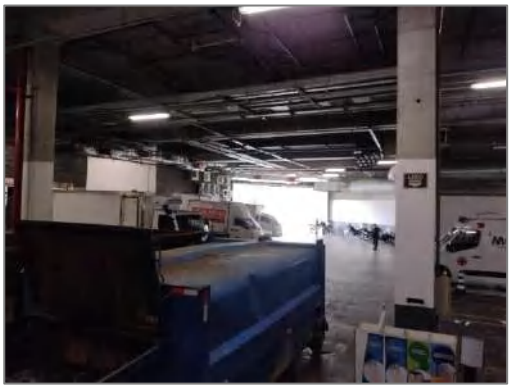


Área técnica

Área técnica



Docas



Docas

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

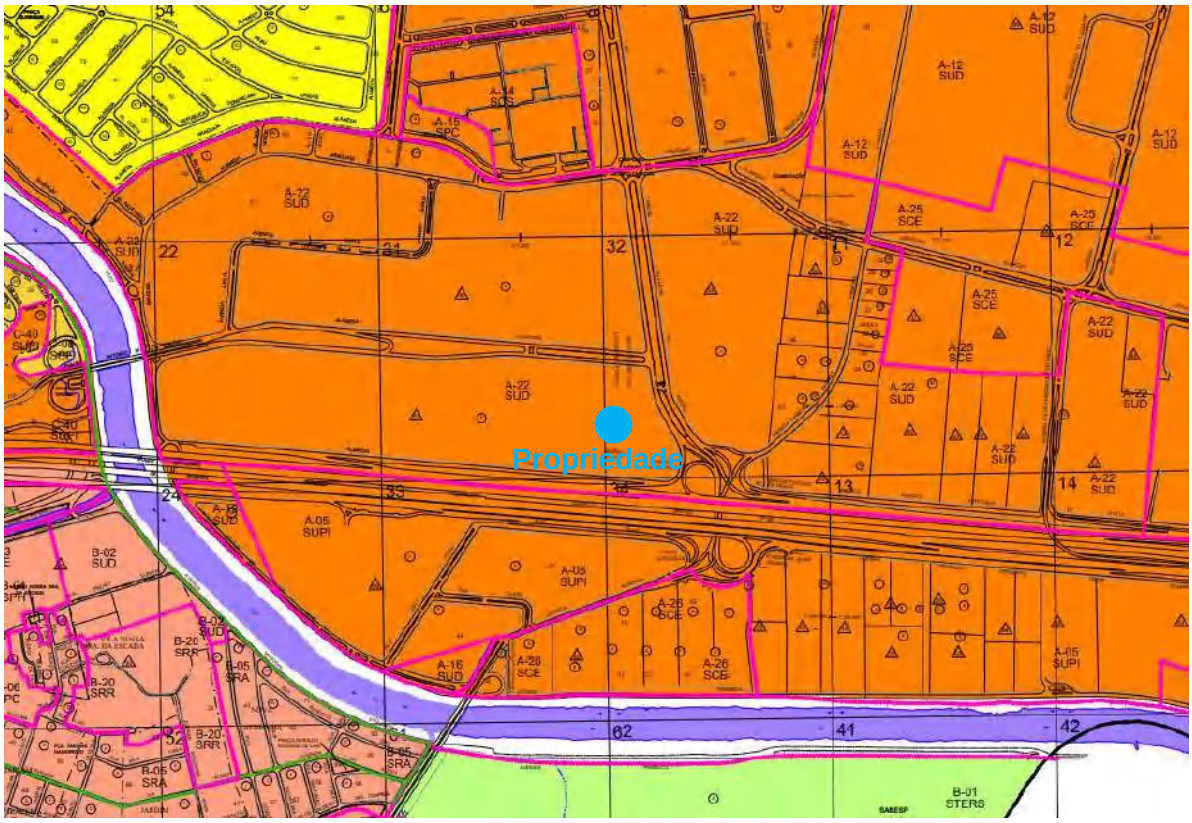
5. Aspectos legais

5.1 Legislação

- **Zoneamento**

Lei:	Lei Complementar Nº 565, de 11 de dezembro de 2023
Zona:	ZPEI-2 – Uso Misto
Usos permitidos:	Residencial, comercial e serviços
Coeficiente de aproveitamento:	Exemplo: 2,0 básico a 2,75 máximo
Taxa de ocupação:	0,65
Gabarito de altura:	Calculado conforme altura da construção

Obs.: Para efeito de cálculo, consideramos que a propriedade se encontra regularizada nos órgãos competentes com relação a áreas, uso e funcionamento.



Mapa de zoneamento

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

5.2 Matrícula

Nº. Registro	Endereço	Cartório	Proprietários	Fração ideal de terreno	Data da matrícula	Data da certidão
161.221	Alameda Xingu, nº 200/350	Registro de Imóveis - Comarca de Barueri	SCHIALPA Participações, Iguatemi Empresa de Shopping Centers AS, São Paulo Wellness S/A e GFG Participações AS	21,49%	15/09/2023	04/06/2024
161.222	Alameda Xingu, nº 200/350	Registro de Imóveis - Comarca de Barueri	SCHIALPA Participações, Iguatemi Empresa de Shopping Centers AS, São Paulo Wellness S/A e GFG Participações AS	33,84%	15/09/2023	04/06/2024
				55,34%		

5.3 IPTU (2024)

Unidade	Endereço	Inscrição municipal	Contribuinte	Áreas (m²)		Valor venal			Valor do imposto
				Terreno	Construção	Terreno	Construção	Total	Total
Shopping Center	Alameda Xingu, 200/350	23211.31.23.1365.01.000.1	SAO PAULO WELLNESS S/A	31.932,00	49.102,88	R$ 734.107,33	R$ 23.172.179,38	R$ 23.906.286,71	R$ 284.924,40
Estacionamento	Alameda Xingu, 200/350	23211.31.23.1365.03.000.1	SAO PAULO WELLNESS S/A	31.932,00	85.872,33	R$ 1.283.825,04	R$ 19.947.640,77	R$ 21.231.465,81	R$ 253.044,90
Total				**31.932,00**	**134.975,21**	**R$ 2.017.932,37**	**R$ 43.119.820,15**	**R$ 45.137.752,52**	**R$ 537.969,30**

5.4 Quadro de áreas

- Área de terreno: 31.932,08 m²
- Área construída: 103.431,17 m²

5.5 Rent Roll

- Área bruta locável: 32.126,39 m²

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

5.6 Conclusões

Utilizaremos em nossa avaliação a área bruta locável constante do rent roll, por acreditarmos se tratar do documento que mais se aproxima do existente hoje. Entendemos que o ABL apresentada no rent roll pode ter diferenças se comparada ao apresentado em outros documentos do shopping por ausência de depósitos e comodatos, que tem como prática serem apresentadas no rent roll mas não em relatórios de performance, mas que a ABL do rent roll ainda é a mais fidedigna do existente atualmente na operação.

Para efeito de cálculo, consideramos que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

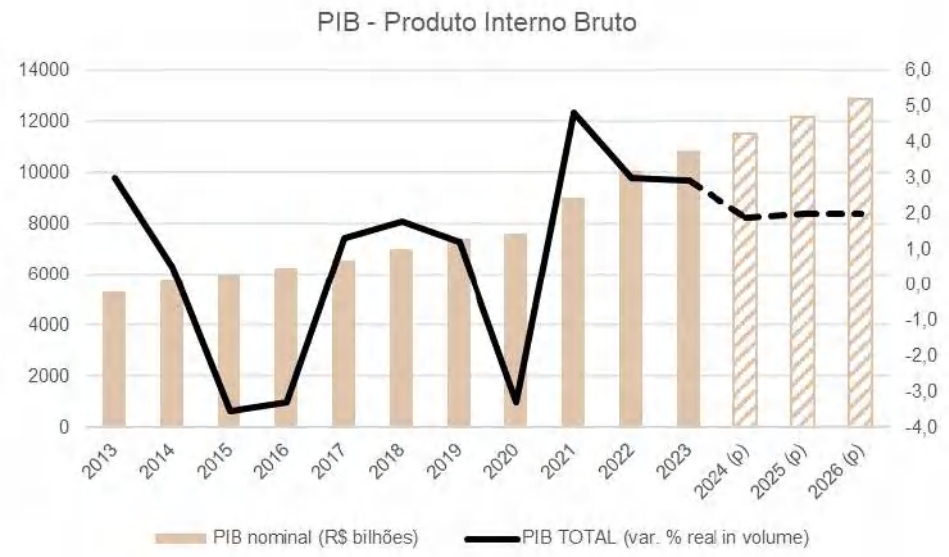
COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

6. Panorama de mercado

6.1 Cenário Econômico Brasileiro

PIB

A evolução do PIB brasileiro na última década (2013-2023) foi marcada por períodos de recessão, como em 2015-2016 e 2020, seguidos por períodos de crescimento médio anual de 2,3%. No entanto, ao considerar todo o período, o crescimento médio anual foi inferior a 1%.



Dados do Banco Central, editados por JLL

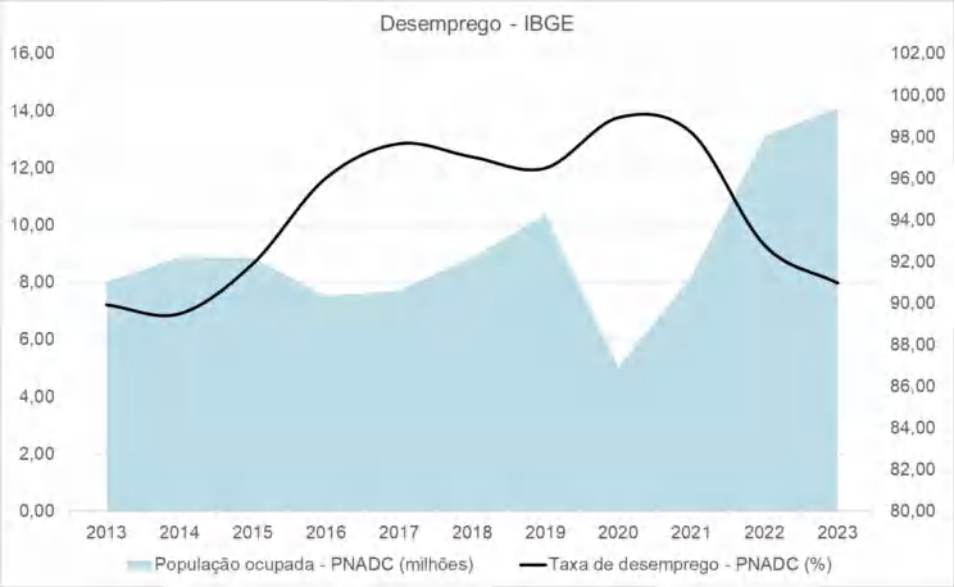
Em 2019, o Brasil registrou um crescimento modesto, com o PIB avançando cerca de 1,2%. Apesar deste resultado positivo, a economia brasileira ainda enfrentava desafios estruturais, como o alto índice de desemprego e a baixa produtividade. Em seguida, veio o ano de 2020, marcado pela pandemia de COVID-19, que impactou negativamente as economias de todo o mundo. O Brasil enfrentou uma profunda recessão, com queda do PIB em torno de 3,3%, de acordo com estimativas do Banco Central do Brasil. As medidas de isolamento social adotadas para conter o avanço do vírus resultaram em interrupções nas atividades econômicas, fechamento de empresas e aumento do desemprego. No entanto, com a gradual flexibilização das restrições e o avanço da vacinação em 2021, a economia brasileira começou a se recuperar. O PIB registrou um crescimento considerável de aproximadamente 4,8%, impulsionado pela retomada das atividades comerciais, especialmente nos setores industrial e de serviços. Nos últimos dois anos, o desempenho foi de 3,0% e 2,9%, e a expectativa é que o ano de 2024 termine com crescimento de 1,90%, inferior aos anos anteriores devido à queda do setor agropecuário, que sofreu com fatores climáticos adversos.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

Taxa de Desemprego

No gráfico abaixo, é possível observar o aumento de desemprego no Brasil no período da crise decorrente da instabilidade política (2014 a 2018), atingindo seu auge em 2017 com 12,9% de desemprego e da pandemia de COVID-19 (2020 e 2021), que apresentou 13,8% em 2020, devido às medidas de isolamento social adotadas para conter o avanço do vírus que resultaram no fechamento de empresas e em ondas de demissões. À medida que a economia brasileira começou a se recuperar da recessão causada pela pandemia, a taxa de desemprego apresentou uma melhora gradual. Em 2021, a taxa de desemprego no Brasil registrou uma queda, encerrando o ano com 11,2%.

A taxa de desemprego encerrou 2023 em 7,4% ante 7,9% em 2022, apesar do recuo, mas devido ao fraco crescimento projetado para 2024 e sem expectativa de aceleração, espera-se que a taxa de desemprego termine 2024 em 7,8%.

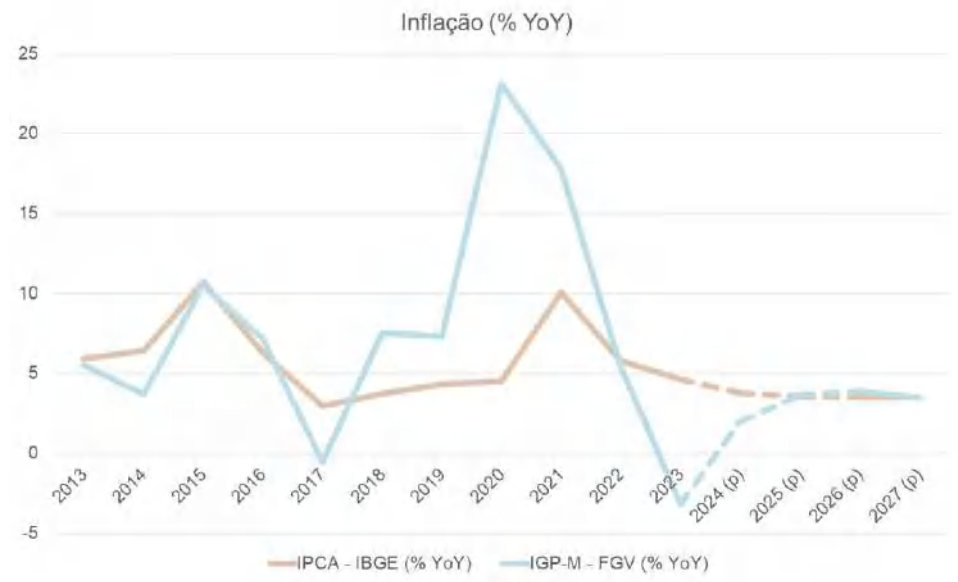


Dados do IBGE, editados por JLL

Inflação

A meta de inflação definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN) para o Brasil em 2024 é de 3% (IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), com uma margem de tolerância de 1,5 ponto percentual para cima ou para baixo. O Banco Central do Brasil tem autonomia para adotar políticas monetárias com o objetivo de manter a inflação dentro desse intervalo. A meta de inflação desempenha um papel crucial na previsibilidade da economia, proporcionando aos agentes econômicos um ambiente com menos incertezas em relação ao futuro. Isso melhora a capacidade de planejamento das famílias, empresas e governo.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved



Dados do Banco Central, editados por JLL

Ao longo da última década, o IPCA apresentou variações influenciadas por diversos fatores econômicos e políticos. Em 2013, a inflação no Brasil ficou em torno de 5,91% e nos anos seguintes, houve oscilações significativas, com taxas mais elevadas em 2015 e 2016, quando a economia enfrentou uma profunda recessão, atingindo 10,67% e 6,29%, respectivamente. A partir de 2017, o país passou a registrar uma redução gradual da taxa de inflação, com taxas abaixo do limite superior da meta estabelecida pelo Banco Central. Em 2020, devido aos impactos da pandemia de COVID-19, o IPCA registrou uma queda, fechando o ano em 4,52%, mas em 2021, com o aumento do preço dos alimentos, valorização global do petróleo e eventos climáticos elevaram o IPCA para 10,1%, reduzindo o poder de compra da população brasileira.

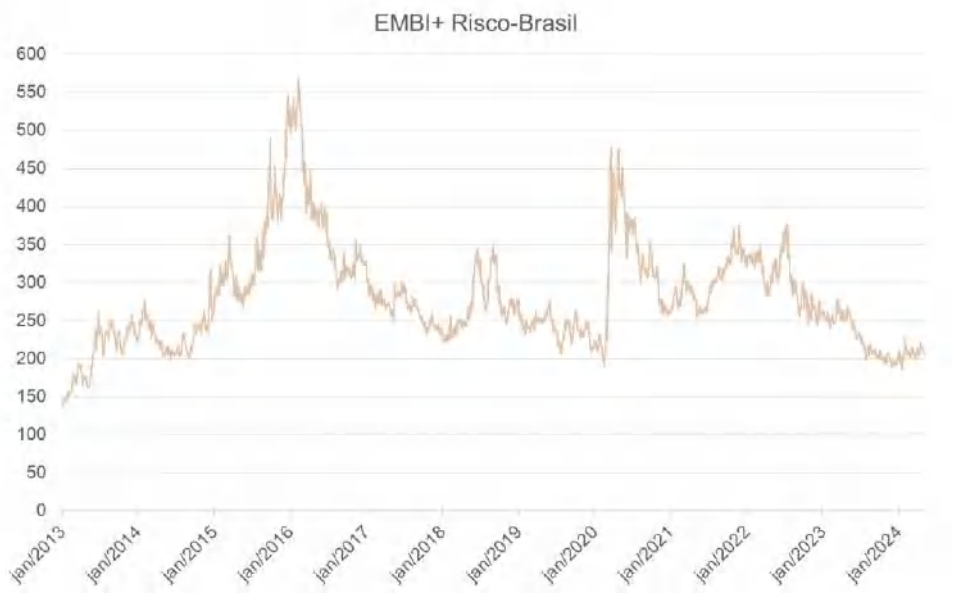
No período analisado, o IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) apresentou períodos em que os valores foram próximos aos do IPCA. No entanto, durante o ano de 2020, período marcado pela pandemia, o índice registrou uma alta significativa, fechando o ano em 23,1%. Isso foi seguido por um período de deflação em 2023, no qual os dois índices começaram a convergir. O IGPM é influenciado pelos preços das commodities e pela cotação do dólar, que afetam os preços dos alimentos, combustíveis e toda a economia.

Embora o IGPM seja a referência para o reajuste de contratos de locação, começou-se a observar a adoção do IPCA como um índice melhor para equilibrar a relação entre locador e locatário.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

Risco Brasil, Taxa de Juro e Câmbio

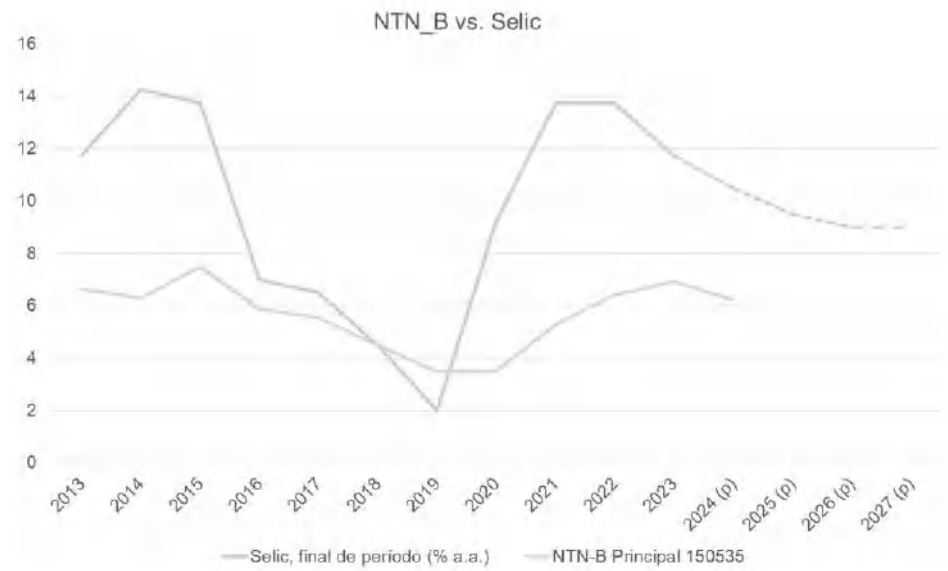
O risco país, medido pelo EMBI+ BR (Emerging Markets Bond Index Plus), publicado pelo J.P. Morgan, acompanha o desempenho dos títulos da dívida do Brasil em relação aos títulos do Tesouro dos Estados Unidos. Quanto maior esse índice, maior é a percepção de risco por parte dos investidores, e os pontos indicam a diferença entre a taxa de retorno dos títulos brasileiros e a oferecida pelos títulos do Tesouro Americano. Em 2023, o EMBI+ Risco Brasil encerrou o ano em 201 pontos, o que representa um spread de 2,01% em relação ao retorno dos títulos americanos.



Dados da JP Morgan, editados por JLL

Em dezembro de 2023, o Brasil apresentava uma das maiores taxa de juros real do mundo, de 6,94% ao ano, depois que o Banco Central deixou a SELIC (taxa básica de juros) em 11,75% ao ano. A taxa de juros real é a taxa básica de juros menos a inflação esperada para os próximos 12 meses. No início de 2024 ocorreram outros cortes na taxa Selic, com a expectativa de terminar o ano no patamar de 10,50%. Em maio de 2024, os títulos brasileiros negociados com vencimento em 2035 pagam juros reais de 6,22% (NTN-B).

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved



Dados do Banco Central e Tesouro Direto, editados por JLL

A taxa de câmbio é um indicador que determina o valor relativo da moeda de um país em relação a moedas estrangeiras. O Brasil adota o regime de câmbio flutuante, o qual significa que o Banco Central não interfere no mercado para determinar a taxa de câmbio, mas sim para garantir a estabilidade e o bom funcionamento desse mercado. A política cambial afeta a vida dos cidadãos, mesmo daqueles que não viajam para o exterior, devido ao comercio internacional. Os preços dos produtos exportados e importados são influenciados pela taxa de câmbio, que ao flutuar afeta as exportações e importações.

No momento, o mercado espera uma taxa de câmbio de 5,15 reais por dólar em 2024 e 2025.

Dados do Banco Central, editados por JLL

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

Indice de Confiança do consumidor

Um indicador importante para o setor varejista é o Índice de Confiança do Consumidor (ICC), que avalia a disposição dos consumidores em adquirir bens e serviços no futuro. Esse índice tem apresentado uma tendência de queda nos últimos anos, atingindo seu menor patamar durante o período da pandemia de COVID-19. No entanto, nos últimos meses tem mostrado sinais de recuperação e, no início de 2024, retornou ao mesmo nível pré-pandemia. Um ICC elevado indica uma visão otimista dos consumidores em relação à economia, o que geralmente resulta em um aumento nas compras no varejo.

Dados do Fecomércio e FGV, editados por JLL

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

6.2 Mercado de Shopping Centers do Brasil

O mercado de shopping centers brasileiro conta atualmente com 642 de shoppings em atividade. A evolução do mercado no país iniciou nas principais capitais e em estados com um maior poder aquisitivo. Em seguida, verificou-se um desenvolvimento nas cidades do interior de regiões mais ricas, com destaque para o Sul e o Sudeste. Mesmo sendo um mercado em declínio em alguns países e enfrentando grande concorrência de meios alternativos (e-commerce), o mercado de shopping centers tem grande relevância para o consumidor brasileiro, tendo em 2023 uma média de 462 milhões de visitantes por mês, considerando todas as unidades. Um fator que colabora para o bom desempenho do setor está relacionado ao público brasileiro frequentar os espaços para o lazer.

Alguns fatores podem influenciar este efeito como, por exemplo, a comodidade que os espaços oferecem, mesclando ambientes de compras com preços variados, entretenimento, espaços de alimentação e a segurança do ambiente de circulação, que se destaca se comparado à imóveis comerciais de rua. Além do aspecto da experiência do consumidor, podemos destacar que o desenvolvimento dos shopping centers no Brasil se deu em localizações centrais, com proximidade de estações de metrô, terminais de ônibus e centros urbanos, enquanto que nos Estados Unidos, que contou com o maior número de shopping centers no mundo, aproximadamente 2.500 na década de 80, o desenvolvimento foi destinado a áreas fora dos centros urbanos, que hoje são menos acessíveis e consequentemente sofrem mais com o e-commerce.

O atual mercado de shopping centers anda em linha com a economia do país, ainda em busca de resultados operacionais semelhantes ao pré-pandemia. Num quadro geral, os shoppings consolidados tiveram uma recuperação mais efetiva, com números próximos aos de 2019 e inclusive abriram a possibilidade de qualificarem seus mix com lojas melhores, enquanto shoppings recém-inaugurados apresentaram a tendência de não recuperar tão rapidamente a vacância e se estabilizarem, optando por acordos com aluguéis baixos e acordos com ênfase no pagamento de condomínio. A expectativa para o restante de 2024 é um contínuo crescimento de resultado operacional e redução de descontos de aluguéis, que ainda afetam os fluxos de caixa e que junto dos custos de vacância, tem sido o maior empecilho de maiores resultados no fluxo de caixa.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

6.3 Números do Setor

A ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers) anualmente faz o levantamento de números gerais e regionais dos shoppings no Brasil. Atualmente, o mercado brasileiro de shopping centers conta com 642 shoppings, tendo mais de 50% na região sudeste, com destaque para São Paulo, com 195 unidades. A seguir, apresentamos os números gerais divulgados pela Abrasce e compilados pela JLL.

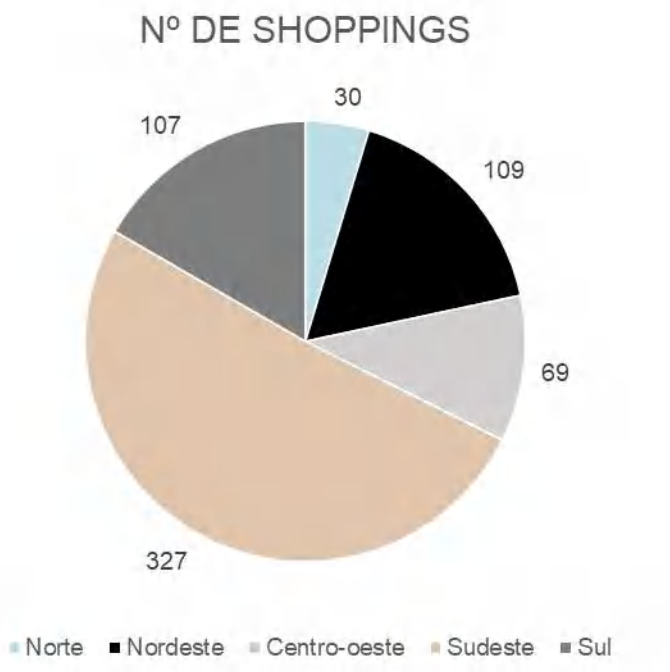
NÚMEROS GERAIS DO SETOR	
Total de Shoppings	642
A inaugurar	15
Total no fim de 2023	657
Área Bruta Locável (milhões de m²)	17,9
Faturamento (bilhões de R$)	194,7
Empregos Gerados (em milhões)	1,06
Visitantes/mês (em milhões)	462
Total de lojas	121.010
Salas de cinema	3.073
Vagas para carros	1.056.633

Dados da Abrasce, editados por JLL

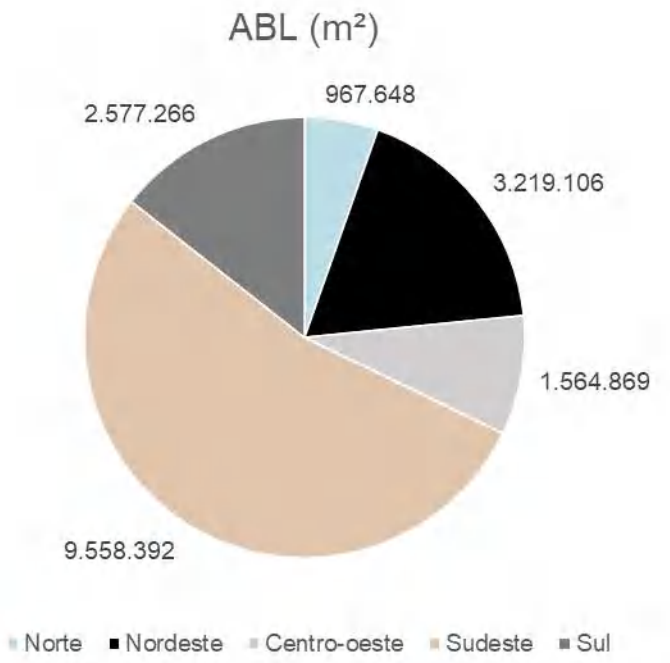
REGIÃO	Nº DE SHOPPINGS	ABL (M²)	%º DE SHOPPINGS	% DA ABL
Norte	30	967.648	5%	5%
Nordeste	109	3.219.106	17%	18%
Centro-oeste	69	1.564.869	11%	9%
Sudeste	327	9.558.392	51%	53%
Sul	107	2.577.266	17%	14%
TOTAL	**642**	**17.887.281**	**100%**	**100%**

Dados da Abrasce, editados por JLL

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved



Dados da Abrasce, editados por JLL



Dados da Abrasce, editados por JLL

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

6.4 Definições e Classificações

Para shoppings tradicionais, a tipificação se dá, principalmente, pela ABL, existindo os considerados Mega, Regional, Médio e Pequeno.

Os Mega Shopping Centers são, geralmente, aqueles empreendimentos totalmente orientados para a venda de produtos e serviços em larga escala, com prédios fechados, lojas voltadas para o interior do mall e corredores comuns para todos os usuários. Os Regionais são similares aos de classificação Mega, porém, menores e com menos variedade de ofertas. Os médios são orientados para a venda de produtos e serviços numa escala mais voltada à conveniência de um determinado bairro, comunidade ou pequena cidade. Os pequenos normalmente são orientados para conveniência, localizados em bairros determinados.

Existem, ainda, os shoppings classificados como Especializados. São empreendimentos que, por suas características especiais, qualidades únicas e finalidades determinadas, podem ser avaliados de forma distinta, proporcionando uma amplitude maior de produtos e serviços peculiares a determinados mercados consumidores. Os Power Centers são empreendimentos grandes, que abrangem não somente um centro de compras, mas também outras operações que podem estar no mesmo local ou em áreas separadas do shopping. Atualmente, no Brasil, há poucos empreendimentos com essas características. Os Outlets são empreendimentos que estão localizados em áreas mais distantes dos grandes centros, especialmente para minimizar os custos do terreno e da construção, porém, com prédios bem construídos. O Shopping Center Lifestyle é um empreendimento com características que fazem a experiência do consumidor ser diferente. Geralmente, são voltados para produtos de alto padrão. Os Shopping Centers temáticos são empreendimentos concebidos para oferecer produtos e serviços que têm como fundamento um determinado tema, segmento ou mercado.

Tipo	Porte	Range de área
Tradicional	Mega	Acima de 60.000 m²
	Regional	De 30.000 a 59.999 m²
	Médios	De 20.000 a 29.999 m²
	Pequenos	Até 19.999 m²
Especializado (Outlet, Life Style ou Temáticos)	Grandes	Acima de 20.000 m²
	Médios	De 10.000 a 19.999 m²
	Pequenos	Até 9.999 m²

Fonte: Abrasce e Relatório Make It Work

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

As lojas de shopping são classificadas não só pela sua tipologia, mas pela sua metragem, conforme a tabela a seguir:

	Faixa de ocupação	Descrição
Lojas âncoras	Acima de 1.000 m²	Geralmente é composta por marcas mais conhecidas que atraem um grande fluxo de pessoas. Costumam ser lojas de departamentos, vestuário e supermercados.
Semi-âncora	Entre 500 m² – 999 m²	São similares às Lojas âncoras, mas se diferenciam pelo porte.
Megalojas	250 m² – 499 m²	Lojas especializadas em uma determinada linha de produto com ampla variedade. Um segmento comum para este tipo são as lojas de eletroeletrônicos e eletrodomésticos.
Lojas satélite	Menores que 250 m²	Lojas com operações menores, destinadas ao comércio geral. Geralmente, este tipo de operação paga as maiores porcentagens de aluguel.
Conveniência / Serviços	Independe de tamanho	Também são categorizadas como lojas satélites e os Shoppings analisam de maneira isolada para definir suas posições.
Entretenimento	Independe de tamanho	Caracterizadas por uma área superior a 1.000 m², onde ficam localizados cinemas, parques e games, boliche, museu ou espaços culturais.

6.5 Inaugurações

Em 2024 foram inaugurados 3 shoppings, e existe a previsão de 15 novos shoppings até o fim do ano, bem acima dos 5 inaugurados em 2023.

A INAUGURAR EM 2024				
SHOPPING	UF	CIDADE	ABL	INAUGURAÇÃO
Shopping Nova Estação Mauá	SP	Mauá	6.400,00	Segundo semestre
Flow Open Mall	PR	Curitiba	11.000,00	Segundo semestre
Olímpia Garden Outlet	SP	Olímpia	17.000,00	Segundo semestre
Bourbon Shopping Carlos Gomes	RS	Porto Alegre	12.409,00	Dezembro
Jardins de Vilhena Shopping	RO	Vilhena	20.500,00	Novembro
Santa Maria Outlet	SP	Cravinhos	20.000,00	Outubro
Shopping Praia Sul	SE	Aracaju	32.000,00	Outubro
Catuaí Shopping Cascavel	PR	Cascavel	38.000,00	Setembro
Lago Center Shopping	TO	Araguaína	28.000,00	Setembro
Centrosul Shopping	SE	Lagarto	23.345,00	Setembro
Boulevard Marília Shopping	SP	Marília	7.238,00	Agosto
Espaço 356	MG	Belo Horizonte	14.000,00	Julho
Shopping Aldeia da Serra	ES	Serra	20.000,00	Primeiro semestre

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

Macopa Eco Mall	PR	Curitiba	12.000,00	Junho
Shopping Central Park	SP	Vargem Grande Paulista	22.466,00	Junho
Total			**284.358,00**	

INAUGURADOS EM 2024				
SHOPPING	**UF**	**CIDADE**	**ABL (m²)**	**INAUGURAÇÃO**
Shopping Plaza Rio das Ostras	RJ	Rio das Ostras	17.856,00	abril
Outlet Premium Imigrantes	SP	São Bernardo do Campo	18.000,00	abril
Brooklyn Alamedas	SP	Boituva	14.127,00	março
Total			**49.983,00**	

INAUGURADOS EM 2023				
SHOPPING	**UF**	**CIDADE**	**ABL (m²)**	**INAUGURAÇÃO**
Terrazo Shopping	CE	Eusébio	30.550,00	julho
ParkShopping Mogi Mirim	SP	Mogi Mirim	12.810,00	junho
Recanto Shopping	DF	Brasília	4.920,00	abril
Pontal Shopping	RS	Porto Alegre	27.247,00	abril
Shopping Patteo Urupema	SP	Mogi das Cruzes	9.456,00	abril
Total			**41.623,00**	

6.6 Transações

O mercado de shopping centers brasileiro, após um período de instabilidade, voltou a ter transações e movimentações de shopping centers. As transações a seguir são as realizadas nos últimos 12 meses, e refletem em seus valores e cap rates, o atual aquecimento de mercado.

Nº	Data da transação	Shopping	Detalhes
1	16 de abril de 2024	Shopping Villagio Caxias do Sul	A VISC11 – Vinci Shopping Centers FII comprou 8,2% do Shopping Villagio Caxias do Sul, equivalente a 2.435,40 m², da Allos por R$ 44,2 milhões numa transação de cap rate de 8,00%.
2	02 de abril de 2024	ParkShopping Jacarepaguá	A Multiplan exerceu seu direito de preferência na compra de 9,0% do ParkShopping Jacarepaguá pelo valor de R$ 66 milhões, sendo proprietária agora de 100% do empreendimento. A transação teve cap-rate de 8,59%.
3	16 de fevereiro de 2024	Shopping Pátio Maceió	A HSML11 - HSI Malls vendeu 30% do Shopping Pátio Maceió para comprador desconhecido pelo valor de R$ 213,2 milhões num cap rate estabilizado de 7,50%.
4	08 de fevereiro de 2024	I Fashion Outlet Novo Hamburgo	A CPSH11 – Capitânia Shoppings comprou 10,625% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo numa transação de cap rate 9,50% pelo valor de R$ 27,464 milhões da HGBS11 – Hedge Brasil Shoppings FII.

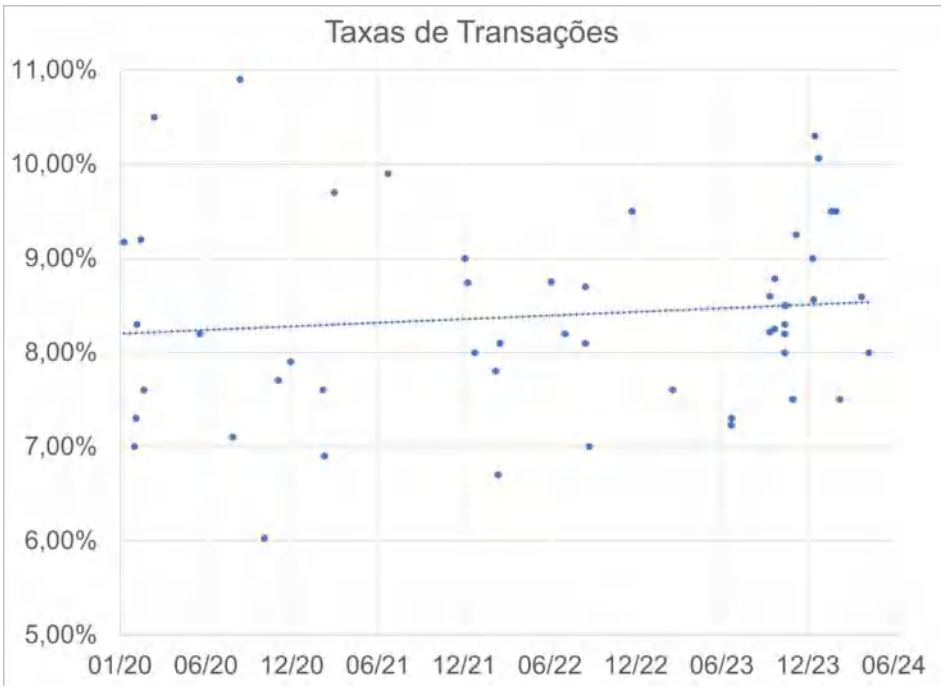
COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

5	29 de janeiro de 2024	I Fashion Outlet Novo Hamburgo	A Iguatemi S.A. comprou 10% do I Fashion Outlet Novo Hamburgo numa transação de cap rate 9,50% pelo valor de R$ 24.500.000 da HGBS11 – Hedge Brasil Shoppings FII.
6	02 de janeiro de 2024	Shopping Paralela Salvador	A HSML - HSI Malls FII exerceu seu direito de preferência para adquirir 1,24% do Shopping Paralela Salvador, numa transação de cap rate 10,06% no valor de R$ 7,4 milhões. Com a transação, o fundo aumenta sua participação no fundo para o total de 52,24%.
7	26 de dezembro de 2023	Shopping Estação	A VISC11 - Vinci Shopping Centers FII vendeu 35% do Shopping Estação por 156 milhões, equivalente a 9,695,00 m² de ABL, para a Allos por 156,3 mi, numa transação de cap rate de 10,30%.
8	23 de dezembro de 2023	Madureira Shopping	A MALLS11 – Genial Malls FII vendeu 20% do Boulevard Shopping Bauru por R$ 70,08 milhões, numa transação de cap rate de 8,56% para a VISC11 – Vinci Shopping Centers FII.
9	21 de dezembro de 2023	Boulevard Shopping Bauru	A MALLS11 – Genial Malls FII vendeu 35% do Boulevard Shopping Bauru por R$ 81,9 milhões, numa transação de cap rate de 9,00% para a VISC11 – Vinci Shopping Centers FII.
10	17 de novembro de 2023	Capim Dourado Shopping	A Hedge Brasil Shopping FII divulga a compra de 60% de ABL do Capim Dourado Shopping, localizado em Palmas/TO, pelo valor de R$ 181 milhões do BPML11 – BTG Pactual Shoppings FII, numa negociação de cap rate estabilizado de 9,25%.
11	09 de novembro de 2023	Shopping Eldorado	O FII Eldorado vendeu 2,72% do Shopping Eldorado para a RBR Malls pelo valor aproximado de R$ 34,6 milhões, numa transação de cap rate 7,50%, baseada em renda proforma.
12	09 de novembro de 2023	Shopping Eldorado	O FII Eldorado vendeu 5,92% do Shopping Eldorado para a RBR Alpha pelo valor aproximado de R$ 75 milhões, numa transação de cap rate 7,50%.
13	26 de outubro de 2023	Shopping Nova Iguaçu	A CPPIB vendeu a fatia de 44,00% do Shopping Nova Iguaçu, localizado em Nova Iguaçu/RJ, pelo valor de R$ 209.000.000,00 para a Ancar IC, numa negociação de cap rate estabilizado de 8,50%, que foi baseado em renda proforma.
14	24 de outubro de 2023	Via Sul Shopping	A Ancar IC divulga a venda de 45% de ABL do Via Sul Shopping, localizado na Avenida Washington Soares, 4.335, em Fortaleza, pelo valor de R$ 63.700.000,00 para a VISC11 - Vinci Shopping Centers FII, numa negociação de cap rate estabilizado de 8,30%.
15	24 de outubro de 2023	Natal Shopping Center	A Vinci Shopping Centers FII (VISC11) anuncia a compra de 29,99% do Natal Shopping Center, localizado em Natal/RN, por aproximadamente R$ 131.300.000,00 da Ancar IC. O cap rate anunciado da transação é de 8,50%.
16	24 de outubro de 2023	Botafogo Praia Shopping	A CPPIB vendeu a fatia de 24,50% do Botafogo Praia Shopping, localizado na Praia de Botafogo,400 – Rio de Janeiro, por aproximadamente R$ 76.000.000,00 para a Ancar IC, numa negociação de cap rate estabilizado de 8,20%.
17	24 de outubro de 2023	Shopping Conjunto Nacional	A Ancar IC vende a proporção de 6,0% do Shopping Conjunto Nacional, localizado em Brasília, para a Vinci Shopping Centers FII pelo valor de R$ 88,9 milhões, numa transação de cap rate estabilizado de 8,00%.
18	03 de outubro de 2023	Boulevard Shopping Bauru	A Hedge Brasil Shopping (HGBS11) comprou da Allos o equivalente a 43% do Boulevard Shopping Bauru pelo valor de R$ 100,6 milhões. A transação tem cap rate estimado de 8,78%.
19	03 de outubro de 2023	Shopping Jardim Sul	A Allos vendeu para a Hedge Brasil Shopping (HGBS11) a fração de 60% do Shopping Jardim Sul por R$ 343 milhões, numa transação de cap rate estabilizado de 8,25%.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

20	22 de setembro de 2023	Shopping Plaza Sul	A RBR Malls FII comprou 10% do Shopping Plaza Sul da Allos por R$ 60 milhões. O cap rate da transação foi de 8,6%, e foi baseado na renda proforma.
21	22 de setembro de 2023	Shopping Plaza Sul	A Allos vendeu para a XP Malls FII a fração de 10% do Shopping Plaza Sul, numa transação de cap rate 8,22% e valor de 60 milhões.
22	05 de julho de 2023	Ribeirão Shopping	A Multiplan divulga a compra de 4,10% de ABL do Ribeirão Shopping, localizado na Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 1540 - Ribeirão Preto/São Paulo, pelo valor de R$ 76.000.000,00 do VISC11 - Vinci Shopping Centers FII, numa negociação de cap rate estabilizado de 7,30%.
23	03 de julho de 2023	Jardim Sul Shopping	O JRDM11B - FII Shopping Jardim Sul anuncia a venda de 40,00% do Jardim Sul Shopping, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - São Paulo/São Paulo, por aproximadamente R$ 215.000.000,00 para a HGBS11 - Hedge Brasil Shopping FII. O cap rate anunciado da transação é de 7,23%.

A seguir, apresentamos gráfico que conta com os cap rates de transações realizadas desde 2020 até o atual momento.



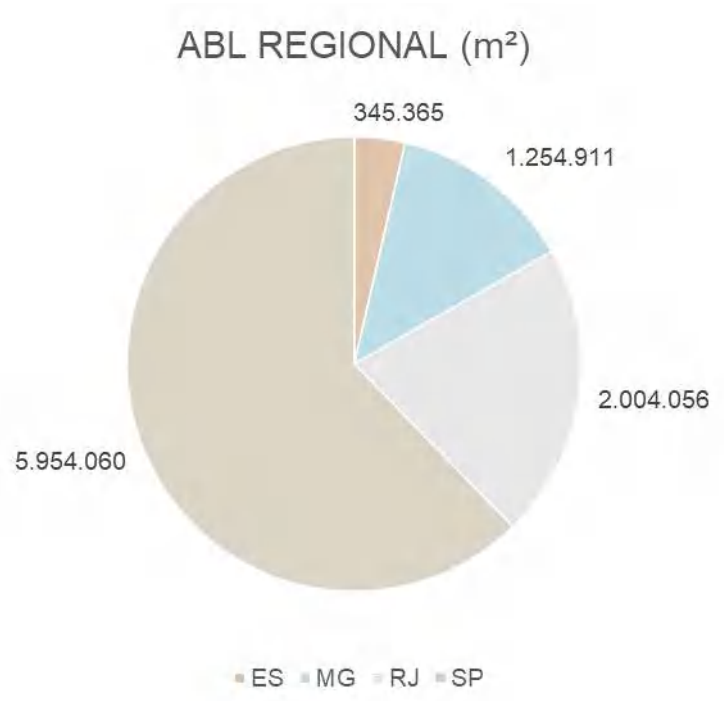
Dados da Siila, editados por JLL

Conforme demonstrado no gráfico acima, as transações desde 2020 apresentam um cap rate médio numa faixa entre 9,0% e 8,0%, com 21 transações realizadas nessa faixa, num total aproximado de 56 shoppings negociados. Desde 2023 não foi apresentada ao mercado nenhuma transação com menos de 7,00% de cap rate, dado o cenário econômico difícil do Brasil.

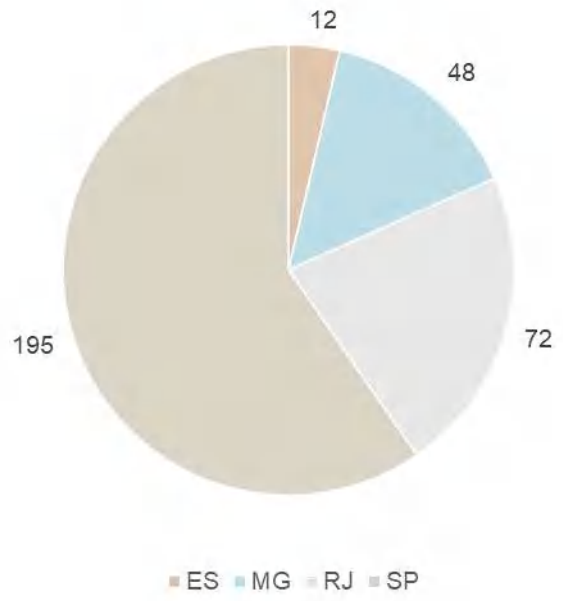
COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

6.7 Mercado de shopping centers regional

O Shopping Iguatemi Alphaville está localizado na cidade de Barueri, estado de São Paulo. O estado de São Paulo é o estado com mais shoppings da região Sudeste, e tem em m² o equivalente a 62,3% de toda ABL da região e 33,3% de todo Brasil.



Dados da Abrasce, editados por JLL



Dados da Abrasce, editados por JLL

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

6.8 Concorrência e posicionamento do shopping center

Uma forma de entender os empreendimentos que fazem concorrência com o Shopping Iguatemi Alphaville é identificar distâncias entre shoppings e observar o que está em sua área de influência.

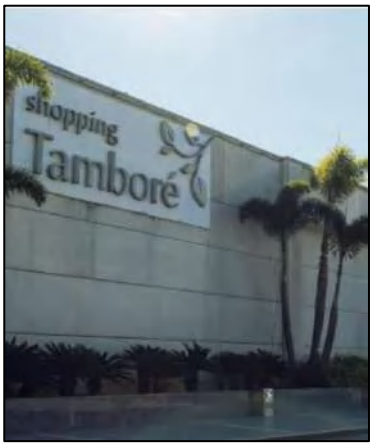
Sendo assim, os empreendimentos dentro desse raio são os seguintes:

1. Shopping Tamboré
2. Parque Shopping Barueri

Ambos os concorrentes estão próximos do avaliando, e tem trajeto aproximado até o Shopping Iguatemi Alphaville de 10 minutos.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

Shopping Tamboré



Av. Piracema, 669

Tamboré, Barueri - SP

Inauguração:	05 de maio de 1992
Administrador:	Allos
Terreno:	160.554,07 m²
Área construída:	107.554,29 m²
ABL:	48.917,87 m²
Pisos de lojas:	1
Vagas estacionamento:	2.134
Tipos de entretenimento:	Cinema
Salas de cinema:	9
Lojas-âncora:	9
Total de lojas:	304
Perfil dos visitantes:	32% A, 48% B e 19% C

Parque Shopping Barueri

Rua General Divisão Pedro Rodrigues da Silva, 400

Inauguração:	30 de novembro de 2011
Administrador:	General Shopping&Outlets
Terreno:	75.808,61 m²
Área construída:	60.967,89 m²
ABL:	36.300,00 m²
Pisos de lojas:	3
Vagas estacionamento:	885
Tipos de entretenimento:	Cinema e Airsoft
Salas de cinema:	9
Lojas-âncora:	7
Total de lojas:	158
Perfil dos visitantes:	10% A, 61% B e 28% C

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

7. Avaliação

7.1 Introdução

Os valores da propriedade foram obtidos através de nossas interpretações, baseados na experiência de mercado e tendências da região. O método utilizado foi:

1- Capitalização da renda para aproximação do valor de venda do imóvel.

7.2 Método da renda - fluxo de caixa descontado

A aferição do valor do empreendimento através de métodos econômico-financeiros torna-se mais próxima da realidade da transação de venda deste ativo, pois considerando o montante a ser investido, a operação em questão está mais próxima de uma operação financeira do que uma simples operação de venda de ativo imobiliário.

Sendo assim, caberá ao proprietário do imóvel fixar as premissas e condições que melhor alinhem a estratégia da empresa com a alavancagem do valor da venda do ativo, sem esquecer a manutenção das premissas mínimas do negócio para garantir a atratividade do produto aos investidores potenciais.

As premissas utilizadas neste estudo foram determinadas em função dos contratos de locação firmados no Shopping Iguatemi Alphaville assumindo-se um cenário sugerido, o qual poderá sofrer alterações em função do posicionamento do proprietário do imóvel, do perfil mais agressivo do investidor e da conjuntura socioeconômica.

Este método foi utilizado para aferir o valor que um investidor imobiliário pagaria pelo empreendimento em estudo.

É importante salientar que todos os crescimentos percentuais projetados nos fluxos de caixa foram calculados com base no desempenho operacional histórico do empreendimento. A análise histórica do empreendimento contempla os valores nominais, que o cliente fornece em seu histórico.

O período de análise utilizado foi entre 2019 e 2024. Todas as análises foram pautadas na ABL e faturamento do shopping center.

No caso desta análise, o valor máximo estimado para o empreendimento é representado pelo valor atual do fluxo de caixa (VPL ou NPV), descontado pela taxa mínima de atratividade (taxa de desconto). Ao final do horizonte projetivo, considerou-se o valor residual ou o valor da perpetuidade do empreendimento.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

7.2.1 Premissas

Premissas - Shopping Iguatemi Alphaville	
Crescimento de receitas	Crescimento de 1,50% ao ano durante todo o período do fluxo.
Crescimento de despesas	Crescimento de 0,75% ao ano durante todo o período do fluxo.
Crescimentos de aluguéis - satélites	Crescimento de 5,00% nas renovações de contrato.
Crescimentos de aluguéis - âncoras	Crescimento de 5,00% nas renovações de contrato.
Aluguel Mínimo	Projetado de acordo com o rent roll fornecido.
Descontos de Aluguéis	7,50% das receitas de aluguel mínimo durante todo o período do fluxo.
	Racional: Esta linha considera os descontos apresentados DRE, que estão em torno deste racional.
Aluguel Complementar	9,00% das receitas de aluguel mínimo durante todo o período do fluxo.
	Racional: O aluguel complementar considera valores paralelos ao aluguel mínimo. Entendemos que a linha do aluguel complementar tende à se manter estável na medida em que novas lojas entram e ocupam o shopping com aluguel mínimo. O valor projetado corresponde aos valores demonstrados nos últimos 12 meses.
Locações Temporárias e Merchandising	R$ 6.000.000 durante todo o período do fluxo.
	Racional: Projetado de acordo com os últimos 12 meses.
CDU e Taxa de Transferência	R$ 900.000 no 1º ano, R$ 500.000 no 2º ano, R$ 400.000 no 3º ano e R$ 200.000 do 4º ano em diante.
	Racional: As receitas de CDU estão projetadas conforme os valores remanescentes de CDU's assinados e estimando absorção da vacância.
Receitas de Estacionamento	R$ 19.000.000 durante todo o período do fluxo.
	Racional: Valor projetado segundo os últimos 12 meses e considera crescimentos decorrentes do aumento de tarifa.
Outras Receitas	R$ 50.000 ao ano durante todo o período do fluxo.
	Racional: As outras receitas englobam multas de aluguéis não pagos entre outros valores, e seguem um patamar de valores próximos ao projetado.
Vacância Financeira	7,50% do aluguel mínimo no 1º ano e 6,50% do 2º ano em diante (excluindo-se âncoras, cinema e megalojas).
	Racional: a vacância do shopping atualmente está em aproximadamente 9,50%, e acreditamos num preenchimento das lojas vagas nos próximos anos pela tendência de melhora no varejo.
Inadimplência Irrecuperável	2,0% do aluguel mínimo durante todo o período do fluxo.
	Racional: Projetado de acordo com o perfil de performance financeira do shopping.
Despesas Administrativas	R$ 450.000 durante todo o período do fluxo.
	Racional: As despesas administrativas consideram valores jurídicos, de vendas e de auditoria de lojas, e tem um valor nos últimos 12 meses próximo ao valor projetado.
Custos de Vacância	R$ 2.400.000 no 1º ano e R$ 2.100.000 do 2º ano em diante.
	Racional: Os custos de vacância estão em torno destes valores, e foram projetados estimando absorção de parte da vacância.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

Despesas de Estacionamento	22,00% sobre as receitas de estacionamento.
	Racional: Os últimos 12 meses apresentam, e entendemos que será o aplicado pelo shopping no futuro.
Comissões sobre Locações	R$ 3.200.000 no 1º ano, R$ 3.100.000 no 2º ano, R$ 2.500.000 no 3º ano, R$ 2.200.000 no 4º ano, R$ 1.900.000 no 5º ano e R$ 1.800.000 do 6º ano em diante.
	Racional: Consideramos as comissões sobre locações em 5,00% do aluguel proveniente das lojas vagas e 20,0% sobre as receitas de merchandising.
FPP	R$ 60.000 durante todo o período do fluxo.
	Racional: O FPP tem valor histórico anual próximo ao projetado.
Custos Condominiais	R$ 600.000 durante todo o período do fluxo.
	Racional: os custos condominiais consideram a inadimplência de condomínio, e tem valor histórico aproximado ao projetado.
Taxa de Administração	5,00% sobre a receita, desconsiderando as receitas de estacionamento.
	Racional: Conforme informado pela administração.
Impostos	5,00% sobre a receita de estacionamento referente ao ISS.
	Racional: Conforme racional histórico.
FRA - Fundo de Reposição de Ativos	4,00% sobre a receita bruta efetiva do 2º ano em diante.
	Racional: o Fundo de Reposição de Ativos foi baseado segundo seus custos históricos de CAPEX, e foi projetado no 2º ano considerando o gasto de CAPEX no 1º ano de fluxo.
CAPEX	R$ 5.244.828 no 1º ano do fluxo e R$ 0 do 2º ano em diante.
	Racional: Projetado de acordo com os valores remanescentes de investimentos de 2024.

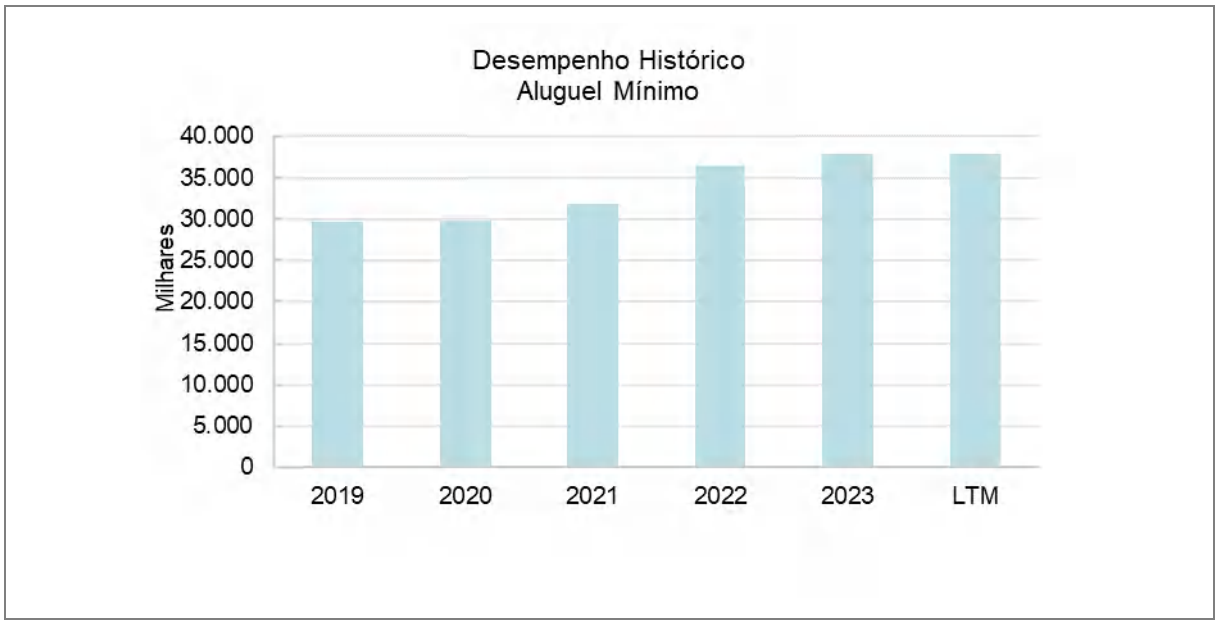
COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

7.2.2 Histórico de receitas

Consideramos como Receitas todas as entradas nos fluxos de caixa, sendo as consideradas nesta avaliação o aluguel mínimo e seus descontos, aluguel complementar, CDU – cessão de direito de uso e taxa de transferência, locações temporárias e merchandising, receitas de estacionamento e outras receitas.

- **Aluguel mínimo**

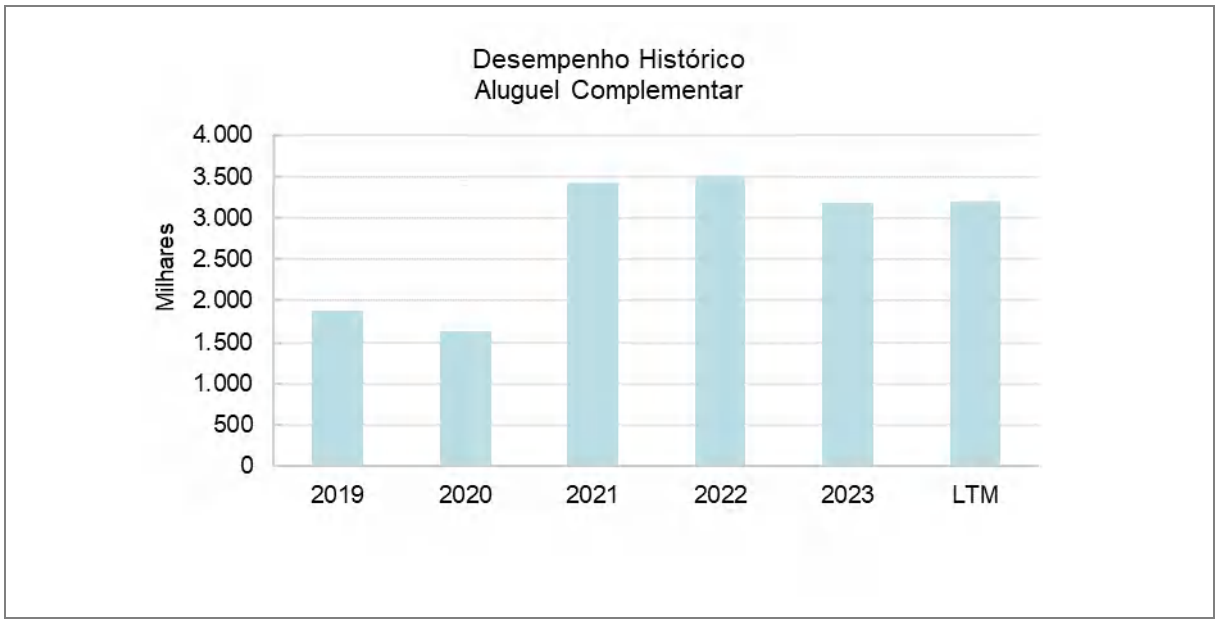
A receita de aluguel mínimo é a receita que vem proveniente do aluguel contratual de lojas âncora, semi-âncoras, megalojas, satélites, alimentação e serviços. O crescimento nominal do aluguel mínimo calculado pelos últimos sete anos de operação do empreendimento apresentou a seguinte variação:



- **Aluguel complementar**

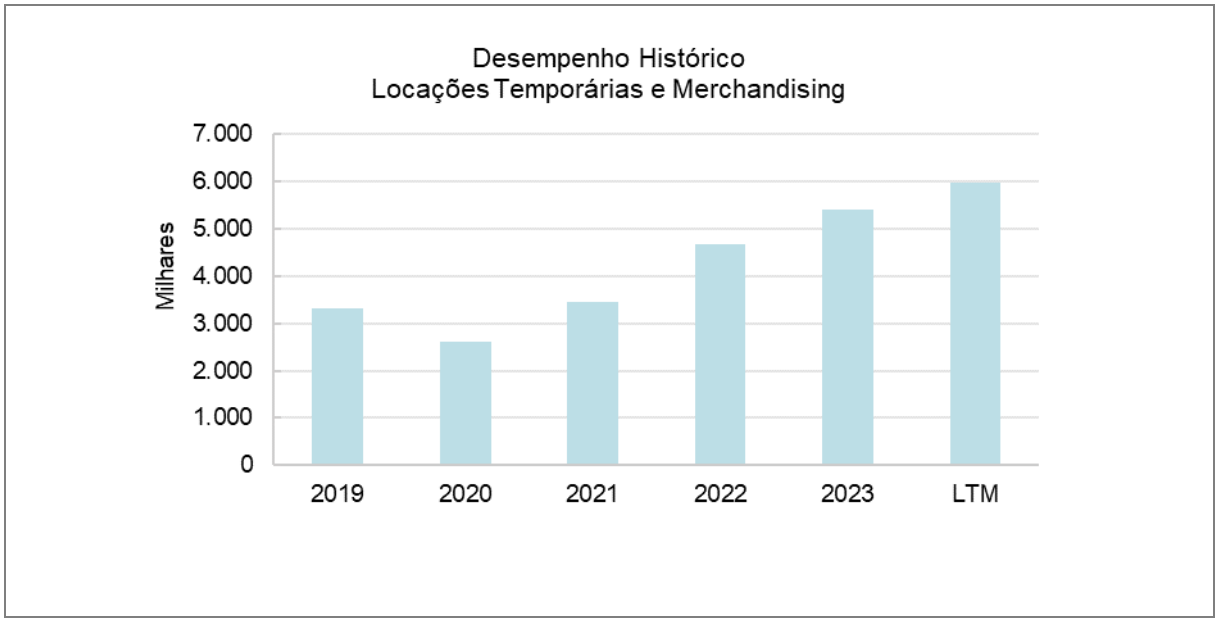
O aluguel complementar é o aluguel acordado em contrato que corresponde a um percentual das vendas da loja no caso de metas de faturamento, onde se a loja alcança um valor acima do estipulado de vendas mensais, paga um valor diferente do mínimo estipulado em contrato, além de outros modelos de contrato com suas peculiaridades.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved



- **Locações Temporárias e Merchandising**

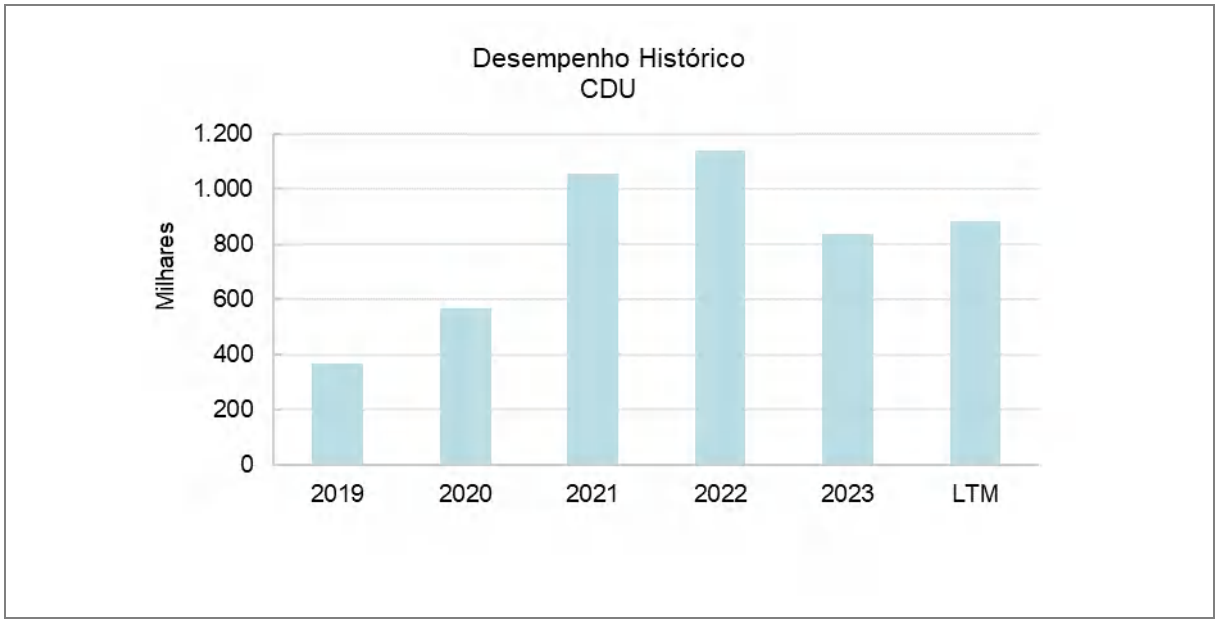
As receitas de locações temporárias e merchandising são as receitas provenientes do aluguel de lojas com contratos curtos e da publicidade divulgada nas áreas dos corredores. Nos últimos 12 meses, os valores demonstraram crescimento.



COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

- **CDU – Cessão de direito de uso**

As receitas de cessão de direito de uso e taxas de transferência são alocadas aqui e representam o valor necessário para ocupar uma loja. Entendemos que essa receita diminui conforme a ocupação do shopping aumenta.



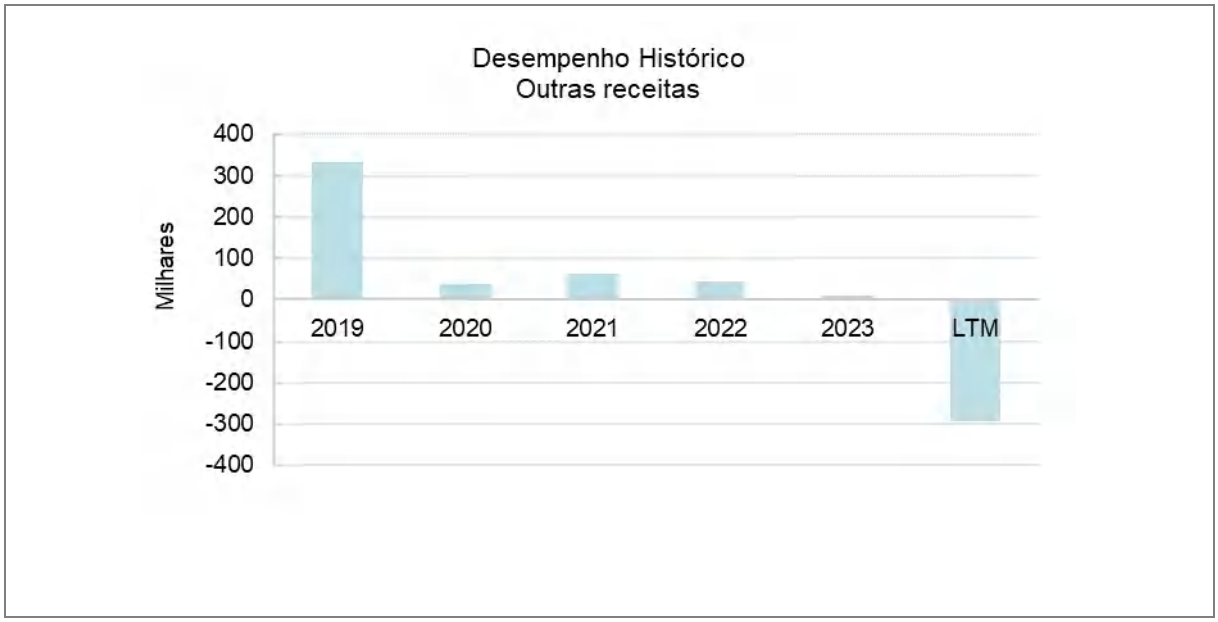
- **Receitas de estacionamento**

As receitas de estacionamento são provenientes das vagas e da tarifa de estacionamento. Existem casos em que o estacionamento tem uma equipe terceirizada e o pagamento do estacionamento parte de um percentual da receita obtida. As receitas de estacionamento nos últimos 12 meses apresentaram crescimento, conforme gráfico abaixo.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

- **Outras Receitas**

As outras receitas são provenientes de multas e juros de aluguéis em atraso. Consideramos o valor de R$ 50.000 durante todo o período do fluxo nos baseando no valor já apresentado no histórico desde 2019, que apresenta variações de valores, mas segue racional aproximado neste valor.



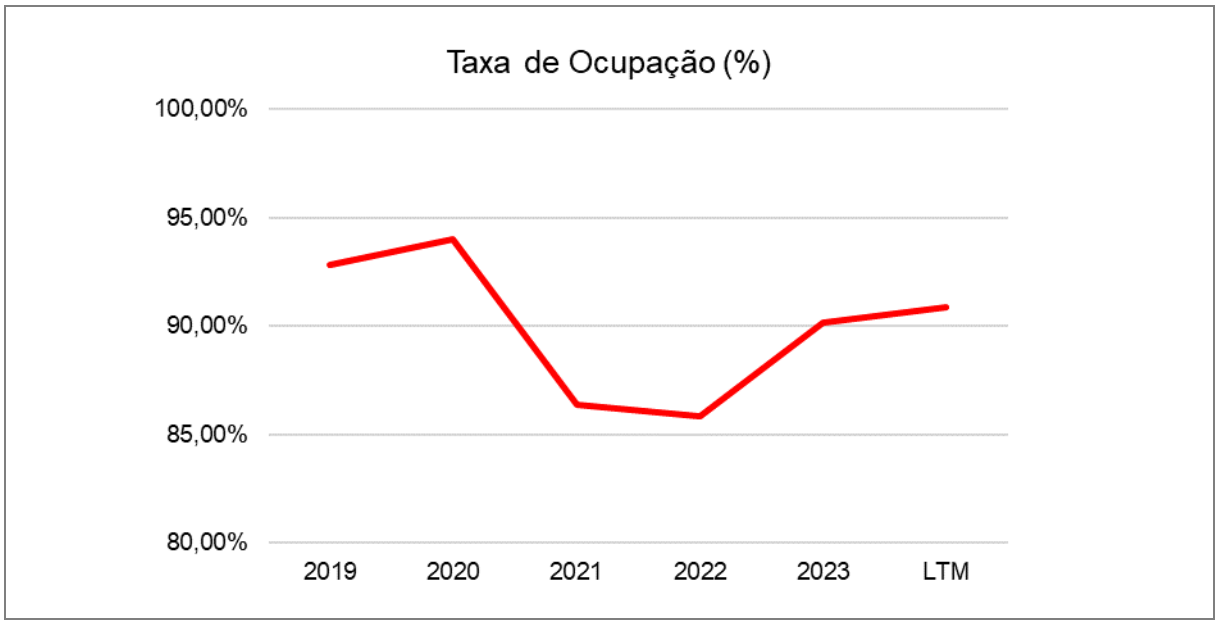
COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

7.2.3 Histórico de despesas

Consideramos como despesas todas as saídas do fluxo de caixa.

- **Taxa de ocupação**

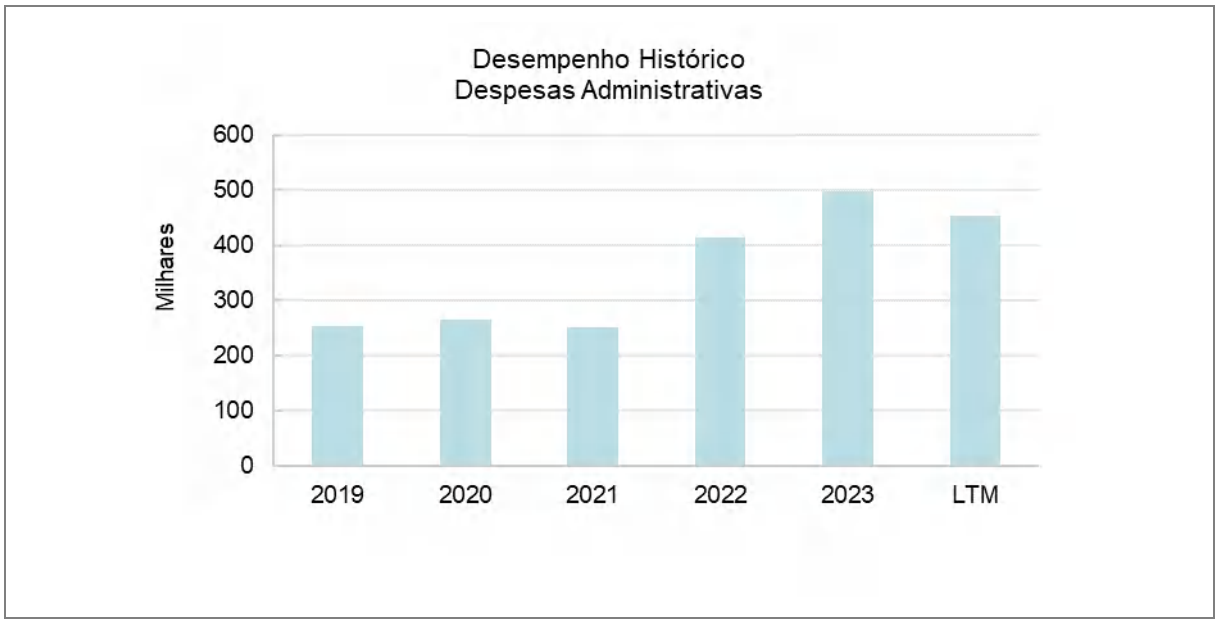
No último ano de histórico fornecido, o empreendimento apresentou 9,50% de vacância. Entendemos que a recente redução da vacância indica uma recuperação do empreendimento, que ainda demonstra espaço para redução dos espaços vagos.



- **Despesas administrativas**

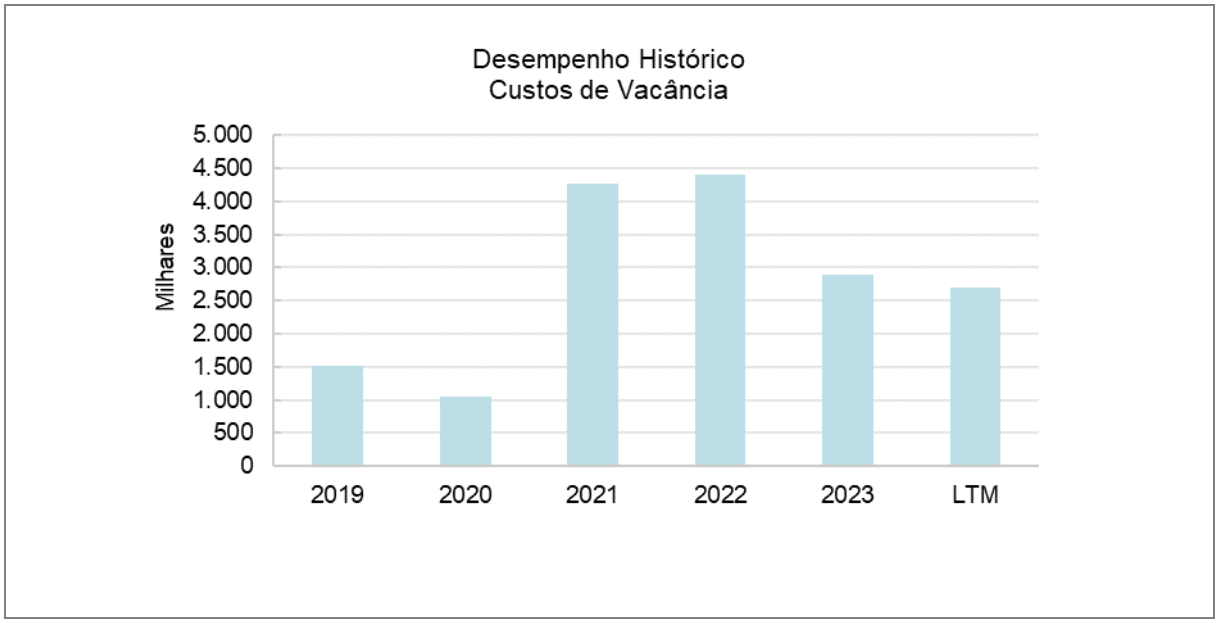
As despesas administrativas correspondem em média, conforme histórico, R$ 450.000. Com base no fluxo de caixa do empreendedor, as despesas administrativas são compostas por jurídico e auditoria de lojas.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved



- **Custos de vacância**

Os custos de vacância são gerados pela ausência de ocupação no shopping. No Shopping Iguatemi Alphaville tivemos queda dos últimos 12 meses para o ano fechado de 2023, e entendemos que a tendência é de queda conforme o shopping diminui sua vacância.



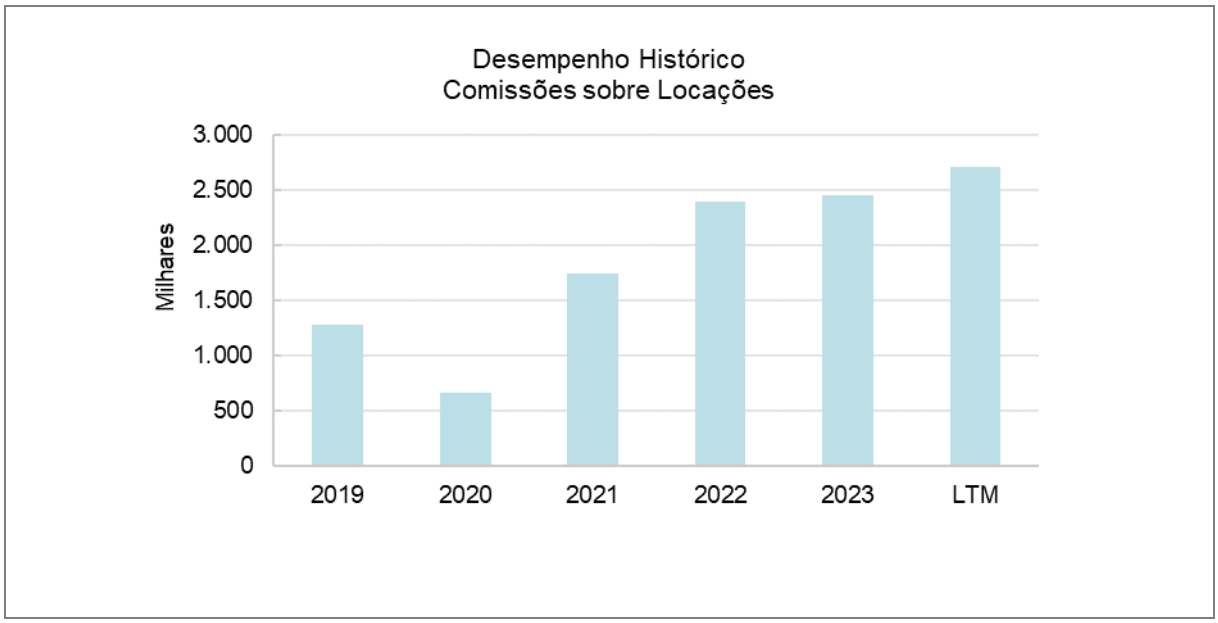
COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

Despesas de estacionamento

As despesas de estacionamento representam, em média, 22,00% das receitas do estacionamento.

- **Comissões sobre Locações**

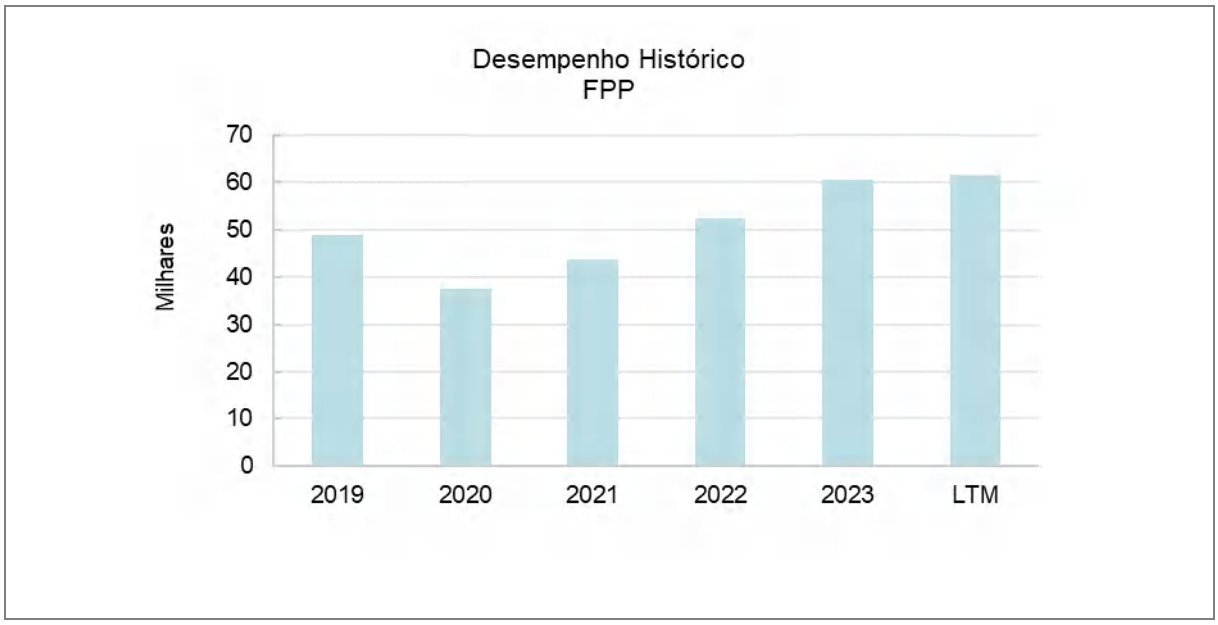
As comissões sobre locações são as despesas de absorção de lojas, que correspondem a um percentual do aluguel das lojas absorvidas por um período determinado, e de quiosques e de merchandising, cujo percentual de despesas dura todo o período do contrato. As despesas de comissões andam em linha com a vacância do shopping, e giram em torno de 5,0% dos aluguéis de lojas, e 20% sobre as receitas de merchandising.



COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

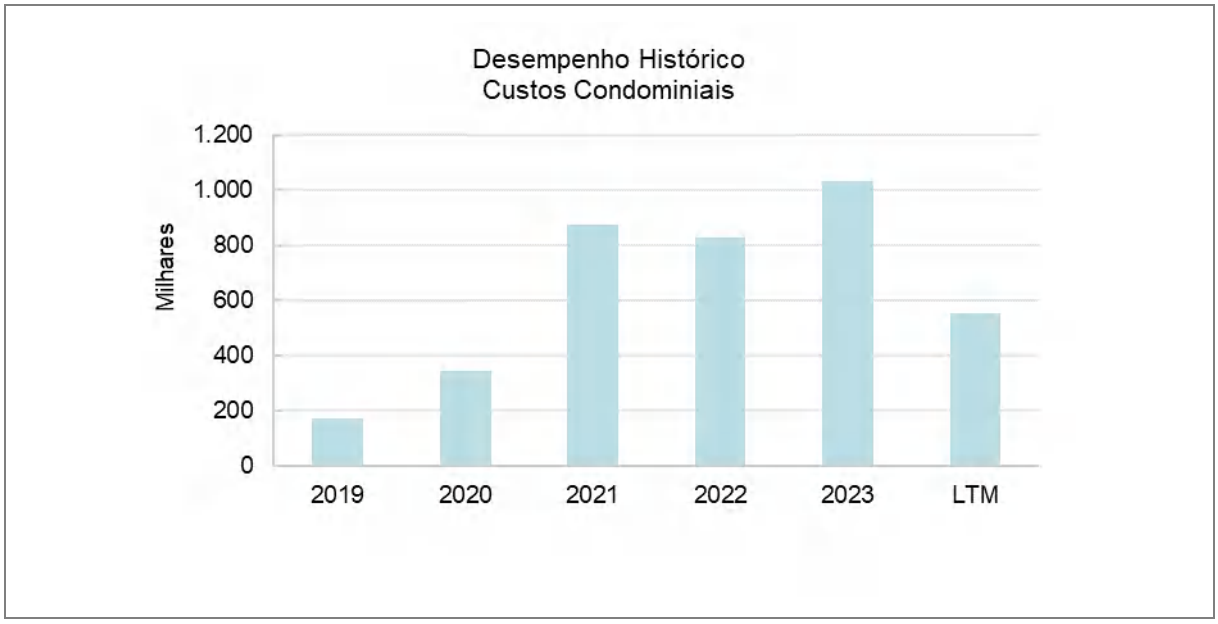
- **FPP**

O FPP – Fundo de Promoção e Propaganda consideram os aportes de FPP estatutário, que apresentou a seguinte variação nos últimos anos de operação:



- **Custos Condominiais**

Pelo racional histórico do empreendimento, consideramos R$ 600.000 nesta despesa.



COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

- **Taxa de Administração**

De acordo com as informações recebidas, a taxa de administração é correspondente à 5,00% da receita operacional efetiva descontando a receita de estacionamento.

- **Impostos**

De acordo com as informações recebidas, o empreendimento paga 5,00% de impostos sobre as receitas de estacionamento.

- **Fundo de reposição de ativos (FRA)**

Consideramos como fundo de reposição de ativo todos os custos que o proprietário deverá assumir para que o empreendimento esteja em adequadas condições operacionais. Foi arbitrada uma taxa de 4,00% sobre a receita operacional efetiva para despesas com o fundo de reposição de ativos.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

7.2.4 Fluxo de caixa

O fluxo de caixa foi realizado com base mensal. Apresentamos a seguir o resumo anual:

Shopping Iguatemi Alphaville	jul/2025 Ano 1	jul/2026 Ano 2	jul/2027 Ano 3	jul/2028 Ano 4	jul/2029 Ano 5	jul/2030 Ano 6	jul/2031 Ano 7	jul/2032 Ano 8	jul/2033 Ano 9	jul/2034 Ano 10	jul/2035 Ano 11	TOTAL
Receitas operacionais												
Aluguel Mínimo	R$ 37.717.946	R$ 38.876.354	R$ 41.330.186	R$ 43.456.953	R$ 44.843.726	R$ 45.085.531	R$ 45.334.730	R$ 45.877.996	R$ 46.091.706	R$ 46.383.821	R$ 46.655.208	R$ 481.654.157
Descontos	-R$ 2.664.998	-R$ 2.768.231	-R$ 2.941.032	-R$ 3.090.337	-R$ 3.187.942	-R$ 3.205.187	-R$ 3.222.759	-R$ 3.260.963	-R$ 3.275.949	-R$ 3.296.434	-R$ 3.315.663	-R$ 34.229.495
Aluguel Complementar	R$ 3.197.997	R$ 3.321.877	R$ 3.529.239	R$ 3.708.404	R$ 3.825.531	R$ 3.846.224	R$ 3.867.311	R$ 3.913.156	R$ 3.931.139	R$ 3.955.721	R$ 3.978.796	R$ 41.075.394
Locações Temporárias e Merchandising	R$ 6.000.000	R$ 6.090.000	R$ 6.181.350	R$ 6.274.070	R$ 6.368.181	R$ 6.463.704	R$ 6.560.660	R$ 6.659.069	R$ 6.758.956	R$ 6.860.340	R$ 6.963.245	R$ 71.179.575
CDU e Taxa de Transferência	R$ 900.000	R$ 507.500	R$ 412.090	R$ 209.136	R$ 212.273	R$ 215.457	R$ 218.689	R$ 221.969	R$ 225.299	R$ 228.678	R$ 232.108	R$ 3.583.197
Receitas de Estacionamento	R$ 19.000.000	R$ 19.285.000	R$ 19.574.275	R$ 19.867.889	R$ 20.165.907	R$ 20.468.396	R$ 20.775.422	R$ 21.087.053	R$ 21.403.359	R$ 21.724.410	R$ 22.050.276	R$ 225.401.987
Outras receitas	R$ 50.000	R$ 50.750	R$ 51.511	R$ 52.284	R$ 53.068	R$ 53.864	R$ 54.672	R$ 55.492	R$ 56.325	R$ 57.169	R$ 58.027	R$ 593.163
Receita Operacional Bruta	**R$ 64.200.945**	**R$ 65.363.250**	**R$ 68.137.619**	**R$ 70.478.399**	**R$ 72.280.744**	**R$ 72.927.989**	**R$ 73.588.725**	**R$ 74.553.772**	**R$ 75.190.835**	**R$ 75.913.705**	**R$ 76.621.997**	**R$ 789.257.978**
Vacância Financeira	-R$ 2.184.645	-R$ 1.966.611	-R$ 2.116.421	-R$ 2.252.461	-R$ 2.337.829	-R$ 2.349.709	-R$ 2.364.610	-R$ 2.398.489	-R$ 2.412.380	-R$ 2.431.367	-R$ 2.446.366	-R$ 25.260.888
Inadimplência Irrecuperável	-R$ 582.572	-R$ 605.111	-R$ 651.206	-R$ 693.065	-R$ 719.332	-R$ 722.988	-R$ 727.572	-R$ 737.997	-R$ 742.271	-R$ 748.113	-R$ 752.728	-R$ 7.682.954
Receita Operacional Efetiva	**R$ 61.433.728**	**R$ 62.791.528**	**R$ 65.369.992**	**R$ 67.532.873**	**R$ 69.223.583**	**R$ 69.855.292**	**R$ 70.496.543**	**R$ 71.417.286**	**R$ 72.036.184**	**R$ 72.734.225**	**R$ 73.422.903**	**R$ 756.314.136**
Despesas operacionais												
Despesas Administrativas	-R$ 450.000	-R$ 453.375	-R$ 456.775	-R$ 460.201	-R$ 463.653	-R$ 467.130	-R$ 470.634	-R$ 474.163	-R$ 477.719	-R$ 481.302	-R$ 484.912	-R$ 5.139.865
Custos de Vacância	-R$ 2.400.000	-R$ 2.115.750	-R$ 2.131.618	-R$ 2.147.605	-R$ 2.163.712	-R$ 2.179.940	-R$ 2.196.290	-R$ 2.212.762	-R$ 2.229.358	-R$ 2.246.078	-R$ 2.262.923	-R$ 24.286.036
Despesas de Estacionamento	-R$ 4.180.000	-R$ 4.242.700	-R$ 4.306.341	-R$ 4.370.936	-R$ 4.436.500	-R$ 4.503.047	-R$ 4.570.593	-R$ 4.639.152	-R$ 4.708.739	-R$ 4.779.370	-R$ 4.851.061	-R$ 49.588.437
Comissões sobre Locações	-R$ 3.200.000	-R$ 3.123.250	-R$ 2.842.158	-R$ 2.556.673	-R$ 2.266.746	-R$ 1.972.327	-R$ 1.882.534	-R$ 1.896.653	-R$ 1.910.878	-R$ 1.925.210	-R$ 1.939.649	-R$ 25.516.077
FPP	-R$ 60.000	-R$ 60.450	-R$ 60.903	-R$ 61.360	-R$ 61.820	-R$ 62.284	-R$ 62.751	-R$ 63.222	-R$ 63.696	-R$ 64.174	-R$ 64.655	-R$ 685.315
Custos Condominiais	-R$ 600.000	-R$ 604.500	-R$ 609.034	-R$ 613.602	-R$ 618.204	-R$ 622.840	-R$ 627.511	-R$ 632.218	-R$ 636.959	-R$ 641.737	-R$ 646.550	-R$ 6.853.153
Taxa de Administração	-R$ 2.121.686	-R$ 2.175.326	-R$ 2.289.786	-R$ 2.383.249	-R$ 2.452.884	-R$ 2.469.345	-R$ 2.486.056	-R$ 2.516.512	-R$ 2.531.641	-R$ 2.550.491	-R$ 2.568.631	-R$ 26.545.607
Impostos	-R$ 950.000	-R$ 964.250	-R$ 978.714	-R$ 993.394	-R$ 1.008.295	-R$ 1.023.420	-R$ 1.038.771	-R$ 1.054.353	-R$ 1.070.168	-R$ 1.086.220	-R$ 1.102.514	-R$ 11.270.099
Despesas Operacionais	**-R$ 13.961.686**	**-R$ 13.739.601**	**-R$ 13.675.329**	**-R$ 13.587.020**	**-R$ 13.471.814**	**-R$ 13.300.333**	**-R$ 13.335.140**	**-R$ 13.489.035**	**-R$ 13.629.158**	**-R$ 13.774.582**	**-R$ 13.920.895**	**-R$ 149.884.589**
Resultado Operacional Líquido	**R$ 47.472.042**	**R$ 49.051.927**	**R$ 51.694.663**	**R$ 53.945.853**	**R$ 55.751.769**	**R$ 56.554.959**	**R$ 57.161.403**	**R$ 57.928.251**	**R$ 58.407.026**	**R$ 58.959.643**	**R$ 59.502.008**	**R$ 606.429.547**
Investimentos												
FRA	R$ -	-R$ 2.511.661	-R$ 2.614.800	-R$ 2.701.315	-R$ 2.768.943	-R$ 2.794.212	-R$ 2.819.862	-R$ 2.856.691	-R$ 2.881.447	-R$ 2.909.369	-R$ 2.936.916	-R$ 27.795.216
CAPEX	-R$ 5.244.828	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	R$ -	-R$ -	-R$ 5.244.828
Despesas Não-Operacionais	**-R$ 5.244.828**	**-R$ 2.511.661**	**-R$ 2.614.800**	**-R$ 2.701.315**	**-R$ 2.768.943**	**-R$ 2.794.212**	**-R$ 2.819.862**	**-R$ 2.856.691**	**-R$ 2.881.447**	**-R$ 2.909.369**	**-R$ 2.936.916**	**-R$ 33.040.044**
Fluxo de caixa	**R$ 42.227.214**	**R$ 46.540.266**	**R$ 49.079.863**	**R$ 51.244.538**	**R$ 52.982.826**	**R$ 53.760.747**	**R$ 54.341.541**	**R$ 55.071.560**	**R$ 55.525.579**	**R$ 56.050.274**	**R$ 56.565.092**	**R$ 573.389.503**

Com base nas premissas acima e, partindo-se de uma taxa de desconto da ordem de 9,00% ao ano, um cap rate de 7,75% e comissão na venda de 2,50%, obtivemos como resultado o valor arredondado de **R$ 641.400.000,00** para o imóvel, ou seja, **R$ 19.964,89/m²** locável.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

7.2.5 Análise de sensibilidade

Realizamos uma análise de sensibilidade variando a taxa de desconto e o exit cap rate, duas das premissas que mais influenciam nos resultados do fluxo de caixa, gerando os seguintes valores unitários de venda para o empreendimento:

Tx. Desc. / Cap Rate	8,00%	8,50%	9,00%	9,50%	10,00%
6,75%	R$ 738.900.000	R$ 713.000.000	R$ 688.300.000	R$ 664.600.000	R$ 642.100.000
7,25%	R$ 711.400.000	R$ 686.800.000	R$ 663.200.000	R$ 640.700.000	R$ 619.200.000
7,75%	R$ 687.500.000	R$ 663.900.000	**R$ 641.400.000**	R$ 619.900.000	R$ 599.300.000
8,25%	R$ 666.500.000	R$ 643.900.000	R$ 622.300.000	R$ 601.600.000	R$ 581.800.000
8,75%	R$ 647.900.000	R$ 626.100.000	R$ 605.300.000	R$ 585.400.000	R$ 566.300.000

7.2.6 Cálculo do Valor Residual

O valor do imóvel é o resultado da soma do VPL do fluxo de caixa projetado para os 10 anos e VPL do valor residual, que foi apurado, conforme tabela abaixo:

Método da Perpetuidade	
Data	01/07/2035
Resultado Operacional Líquido (NOI) 30/06/2035	59.502.008
Receita líquida operacional a capitalizar	59.502.008
Cap Rate de saída	7,75%
Valor bruto de revenda (NOI/Cap rate)	767.767.847
Custos de revenda (Comissão: 2,5% *Valor bruto de revenda)	-19.194.196
Valor líquido de revenda	748.573.651
Taxa de desconto	9,00%
Valor Residual = VPL do valor líquido de revenda	**316.205.600**

VPL: Valor Presente Liquido

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

8. Especificação da avaliação

De acordo com os procedimentos empregados na execução do presente trabalho e nos resultados obtidos, identificamos nos quadros a seguir o enquadramento alcançado quanto à fundamentação e à precisão, conforme estabelecido na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 e na NBR 14653 -4.

8.1 Grau de fundamentação para o fluxo de caixa descontado

Identificação de valor		
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Análise operacional do empreendimento	3 pontos
2	Análise das séries históricas do empreendimento	3 pontos
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	2 pontos
4	Taxas de desconto	2 pontos
5	Escolha do modelo	2 pontos
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	3 pontos
7	Cenários fundamentados	1 ponto
8	Análise de sensibilidade	2 pontos
9	Análise de risco	2 pontos
	Pontuação total	20 pontos
	Enquadramento alcançado	Grau II

Nesta análise foi alcançado o **Grau de Fundamentação II**.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

9. Opinião de valor

Entendemos que o valor de mercado aplicável à propriedade, em Junho de 2024, seja:

Valor de mercado para venda

R$ 641.400.000,00

(Seiscentos e Quarenta e Um Milhões e Quatrocentos Mil Reais)

Obs.: Este valor está baseado no fato de que não haja restrições impeditivas à comercialização da propriedade, ou seja, a inexistência de dívidas, matrículas sem contestações judiciais, irregularidades construtivas ou tributárias, passivos ambientais, entre outros.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

10. Encerramento

As informações contidas nesse relatório são para uso estrito e exclusivo da **Contratante**, não podendo ser modificado, copiado, reproduzido ou divulgado sem a prévia autorização por escrito da JLL, sendo que o seu uso indevido estará sujeito à aplicação da legislação competente.

Atenciosamente,

Responsável técnico:

Magno Stipkovic
CAU nº A 25694-3
RICS nº 6384834
JLL

Participantes do projeto:

Abel Martins da Silva

Lídia Gomes

São Paulo, Junho de 2024.

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2024. All Rights Reserved

JLL Value and Risk Advisory

São Paulo
São Paulo Corporate Towers
Avenida Presidente Juscelino
Kubitschek, 1.909
Torre Norte - 4º andar
04543-907 - São Paulo - SP, Brasil
+55 11 3043 6900

Magno Stipkovic

Value and Risk Advisory
Director

+55 11 3043 8562 / 11 99874 7456
magno.stipkovic@jll.com

Sobre a JLL

Por mais de 200 anos, a JLL (NYSE: JLL), líder global na prestação de serviços imobiliários e em gestão de investimentos, tem ajudado clientes a comprar, construir, gerenciar, ocupar e investir em uma variedade de imóveis corporativos, industriais, hoteleiros, residenciais e de varejo. Uma empresa Fortune 500®, com receita anual de US$ 20,9 bilhões e operações em mais de 80 países ao redor do mundo, nossos mais de 103.000 funcionários trazem o poder de uma plataforma global combinada com sua expertise local. Movidos pelo propósito de moldar o futuro do mercado imobiliário por um mundo melhor, ajudamos nossos clientes, pessoas e todos que nos cercam a enxergar um caminho mais brilhante; SEE A BRIGHTER WAYSM. JLL é marca registrada da Jones Lang LaSalle Incorporated. Para mais informações, visite jll.com

Estamos no Brasil desde 1996, com sede em São Paulo e escritório regional no Rio de Janeiro. Nossa equipe é formada por mais de 1.000 profissionais prontos para atuar em qualquer lugar do país.

Principais serviços oferecidos no Brasil: Locação | Compra, Vendas e Investimentos | Consultoria e Avaliação | Gerenciamento de Propriedades | Gerenciamento de Facilities | Serviços de Sustentabilidade | Engenharia e Manutenção Predial | Projetos e Obras | Design & Build.

Setores de atuação: Escritório | Industrial e Logístico | Varejo | Hoteleiro | Healthcare | Educação | Data Center | Life Sciences | Residencial em Portugal. Para mais informações, visite o site da JLL Brasil, jll.com.br

Sobre o time de Avaliação da JLL

O time de Avaliação da JLL utiliza como principal ferramenta os conhecimentos técnicos de análise de imóveis, ou seja, além de absorver dados referentes à localização, valores, tendências e outros, possui uma equipe de engenheiros e arquitetos que observam a estrutura, a idade e as condições do imóvel com o intuito de avaliá-lo como a maior exatidão possível. É por isso que temos a área de avaliação mais eficiente do mercado, trazemos os resultados mais próximos dos valores fechados nas transações.

www.jll.com

©2024 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ADMINISTRADORA

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

GESTORA

CAPITÂNIA CAPITAL S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS