

PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA SECUNDÁRIA DE COTAS CLASSE A DO

GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 15.447.108/0001-02
Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, salão 501, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ

Administrado por:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ nº 59.281.253/0001-23
Praia de Botafogo, nº 501 (parte), Botafogo, Rio de Janeiro - RJ

No montante de, inicialmente, até

R\$ 312.500.016,00

(trezentos e doze milhões, quinhentos mil e dezesseis reais)

*Este valor não considera eventual oferta do Lote Adicional (conforme abaixo definido) e do Lote Suplementar (conforme abaixo definido)
Código ISIN nº BRGZITCTF005 - Código de Negociação: GZIT11 Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Shoppings

Ofertante:

FUNDO DE INVESTIMENTO

MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO

Praia de Botafogo, nº 501, bloco 1, salão 501, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
CNPJ nº 19.669.774/0001-38

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/SEC/2023/009, em 28 de dezembro de 2023

O **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 19.669.774/0001-38, administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Ofertante" e "Administrador", respectivamente), com a intermediação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("Coordenador Líder"), está realizando uma oferta pública de distribuição secundária de cotas de classe A ("Cotas Classe A") do **GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 15.447.108/0001-02 ("Fundo"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160/22") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Instrução CVM 472", "Lei nº 8.668/93" e "Oferta", respectivamente), no total de, inicialmente, 4.340.278 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil, duzentas e setenta e oito) Cotas Classe A e, sem considerar o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme abaixo definidos), sendo o preço por Cota Classe A equivalente a R\$ 72,00 (setenta e dois reais) ("Valor Unitário" ou "Preço Por Cota Classe A"), perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 312.500.016,00 (trezentos e doze milhões, quinhentos mil e dezesseis reais) ("Volume Inicial da Oferta"), sem considerar as Cotas Classe A Adicionais e as Cotas Classe A Suplementares (conforme definidas neste Prospecto).

O Ofertante, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderá optar por acrescentar o Volume Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.085.069 (um milhão, oitenta e cinco mil e sessenta e nove) Cotas Classe A ("Cotas Classe A Adicionais"), correspondentes a R\$ 78.124.968,00 (setenta e oito milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, novecentos e sessenta e oito reais) considerando o Preço por Cota Classe A, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas Classe A inicialmente ofertadas, perfazendo o volume total da Oferta de até 5.425.347 (cinco milhões, quatrocentas e vinte e cinco mil, trezentas e quarenta e sete) Cotas, sem considerar as Cotas Classe A Suplementares (conforme definido neste Prospecto) ("Lote Adicional"). O Lote Adicional será destinado a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A distribuição das Cotas Classe A Adicionais, se houver, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação do Coordenador Líder.

Nos termos do artigo 51 da Resolução CVM nº 160/22, a quantidade de Cotas Classe A inicialmente ofertada poderá ser acrescida, de um lote suplementar equivalente a até 15% do total de Cotas Classe A inicialmente ofertado, ou seja, em até 651.041 (seiscentas e cinquenta e uma mil e quarenta e uma) Cotas Classe A ("Cotas Classe A Suplementares"), equivalentes a R\$ 46.874.952,00 (quarenta e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, novecentos e sessenta e oito reais) considerando o Preço por Cota Classe A, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas Classe A inicialmente ofertadas ("Lote Suplementar"), todas detidas pelo Ofertante e a serem alienadas, independentemente de excesso de demanda, conforme opção outorgada pelo Ofertante ao Agente Estabilizador no Contrato de Estabilização. As Cotas Classe A Suplementares poderão ser colocadas, total ou parcialmente, nas mesmas condições das Cotas Classe A inicialmente ofertadas, no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso sejam colocados o Lote Adicional e o Lote Suplementar em sua totalidade, a Oferta poderá compreender até 6.076.388 (seis milhões, setenta e seis mil, trezentas e oitenta e oito) Cotas Classe A, perfazendo o valor total de até R\$ 437.499.936,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais) ("Volume Total da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas Classe A, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.388.888 (um milhão, trezentas e oitenta e oito mil, oitocentas e oitenta e oito) Cotas Classe A, perfazendo o volume mínimo de R\$ 99.999.936,00 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais) ("Distribuição Parcial" e "Volume Mínimo da Oferta", respectivamente), observado que a aquisição das Cotas Classe A 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"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Ofertante, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("Prazo de Distribuição"). O Coordenador Líder da Oferta não será responsável pela aquisição de eventual saldo de Cotas Classe A que não seja adquirido no âmbito da Oferta e as Cotas Classe A que não forem efetivamente adquiridas na Oferta permanecerão de titularidade do Ofertante.

É admissível o recebimento de ordens, a partir de 09 de janeiro de 2024. As Ordens de Investimento (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e irretratáveis e serão quitadas após o início do período de distribuição conforme os termos e condições da Oferta.

O Fundo tem a sua carteira de investimentos gerida pelo **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37 ("Gestor").

A Oferta será coordenada pelo Coordenador Líder, com participação de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas Classe A junto aos investidores (conforme abaixo definido), mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

As Cotas Classe A da Oferta (i) foram registradas para distribuição no mercado primário, no Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) serão exclusivamente negociadas para negociação no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação no mercado secundário, sob o código "GZIT11", observado o disposto neste Prospecto Definitivo, a partir da autorização da B3.

A presente Oferta foi aprovada pelo conselho consultivo do Ofertante, em reunião realizada em 27 de dezembro de 2023.

O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 28 DE DEZEMBRO DE 2023. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 28 DE DEZEMBRO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS CLASSE A, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS CLASSE A A SEREM DISTRIBUÍDAS. ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 11 A 32 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS CLASSE A, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADOR LÍDER, OFERTANTE E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

Os termos definidos neste Prospecto Definitivo terão o significado atribuído no item 16.4.

COORDENADOR LÍDER

GESTOR

ADMINISTRADOR

ASSESSORES JURÍDICOS



A data deste Prospecto Definitivo é de 02 de janeiro de 2024.

INTERNACIONAL
SHOPPING
MAIS SHOPPING
MORUMBI TOWN
SHOPPING
SHOPPING LIGHT
SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	4
2.3. Identificação do público-alvo	5
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	6
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	6
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta	6
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	7
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	9
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	10
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	10
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	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	12
Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo	12
Risco de Potencial Conflito de Interesses	12
Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores	13
Risco de Disparidade na Distribuição de Rendimento entre as Cotas	13
Risco na Conversão das Cotas	14
Risco Relacionado à Liquidez do Investimento em cotas de FII	14
Riscos Atrelados aos FII Investidos	14
Risco de Alavancagem da Carteira do Fundo	14
Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento	15
Risco de Investimento em Ativos Financeiros	15
Riscos de Uso de Derivativos	15
Risco do Processo de Aquisição dos Ativos	15
Risco de a oferta e demanda das Cotas ser afetada em virtude eventuais novas alienações ou aquisições de Cotas pelo Ofertante (Overhang)	16
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição	16
Riscos de não cumprimento de condições precedentes	16
Riscos de Liquidez dos Ativos Imobiliários em Evento de Dissolução ou Liquidação do Fundo	16
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	16
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital	17
Risco relativo à Concentração e Pulverização	17
Risco de Crédito	17
Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários	17
Risco do investimento em Shopping Center	18
Riscos relacionados a processos legais e administrativos no Internacional Shopping	18
Risco Relativo à Administração dos Shopping Centers	19
Risco Relativo ao Modelo de Administração de Shopping Centers	19
Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings	19
Risco dos Ativos Imobiliários Face à Propriedade dos Imóveis	19
Risco Operacional	19



**INTERNACIONAL
SHOPPING**

MAIS SHOPPING

**MORUMBI TOWN
SHOPPING**

SHOPPING LIGHT

**SHOPPING PRADO
BOULEVARD**

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo	19
Risco de concentração da carteira do Fundo	20
Riscos de Pouca Diversificação Regional	20
Risco Referente à Transferência dos Recursos da Comercialização ou Exploração de Empreendimentos Imobiliários	20
Risco Relativo ao Contrato de Consultoria ser de Prazo Determinado e de Longo Prazo	20
Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários que se Enquadrem na Política de Investimento	21
Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira	21
Dificuldade na substituição do Gestor do Fundo, na hipótese da Gazit Brasil Asset Management assumir esta função, em razão da previsão, no Regulamento, de compensação em caso de destituição sem justa causa.....	21
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	22
Risco de o Fundo ser Genérico	22
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos	22
Risco Relativo à não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado	22
Risco de Lançamento de novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais próximos aos Imóveis.....	23
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....	23
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta	23
Informações contidas neste Prospecto.....	23
Riscos Relacionados à Não Realização de Revisões e/ou Atualizações de Projeções	23
Risco de Não Concretização da Oferta ou de colocação parcial das Cotas	23
Riscos de Não Distribuição do Volume Inicial da Oferta	24
O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário	24
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade	24
Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas	25
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição	25
Risco relativo à impossibilidade de negociação no mercado secundário antes da publicação do Anúncio de Encerramento	25
Risco de Mercado.....	25
Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização	25
Riscos de Desvalorização	26
Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel	26
Riscos de Sinistros das Companhias Seguradoras.....	26
Risco de sujeição dos Ativos Imobiliários a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário	26
Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos a Patrimônio de Afetação.....	27
Risco de Regularização dos Imóveis	27
Risco decorrente do Investimento, pelo Fundo, em CRI.....	27
Risco tributário	28
Risco de Diluição.....	29
Riscos Relacionados à Construção	29
Risco relacionado ao Licenciamento de Área Construída	29
Riscos Ambientais	29
Risco de Desastres Naturais e Perdas Relacionadas.....	30
Risco Relacionado à Concorrência na Aquisição de Imóveis ou Cotas de FII.....	31
Risco Relacionado ao Desempenho Passado	31
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário.....	31
Risco relacionado à Possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Onerados.....	31
Riscos de Desapropriação	31



INTERNACIONAL
SHOPPING
MAIS SHOPPING
MORUMBI TOWN
SHOPPING
SHOPPING LIGHT
SHOPPING PRADO
BOULEVARD

Risco de alteração do zoneamento	32
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	32
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")	32
Risco em Função do Rito Automático de Registro	32
Risco de Responsabilização do Fundo em caso da Não-Observância de Obrigações Trabalhistas, Previdenciárias e Fiscais por Empresas Terceirizadas	32
Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário	32
5. CRONOGRAMA	34
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	35
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	37
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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	38
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	38
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)	38
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	38
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	39
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	40
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	40
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	40
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	42
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	43
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	43
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	43
8.4. Regime de Distribuição	43
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	51
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	51
8.7. Formador de Mercado	51
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	51
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	52
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	53
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	54
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	55
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	56
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	59
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	60



**INTERNACIONAL
SHOPPING**

MAIS SHOPPING

**MORUMBI TOWN
SHOPPING**

SHOPPING LIGHT

**SHOPPING PRADO
BOULEVARD**

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; 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	63
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	64
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.	65
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	66
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.	67
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.	67
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	68
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.	69
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	69
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	70
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.	70
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	70
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	70
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	71
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	73
16.1. Informações sobre o Fundo	74
16.2. Informações Adicionais sobre o Ofertante	83
16.3. Definições	84
ANEXOS	95
ANEXO I - REGULAMENTO	97
ANEXO II - ESTUDO DE VIABILIDADE	99



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas Classe A e terá as características abaixo descritas.

2.1. Breve descrição da Oferta

O Fundo

O **GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários e pela Instrução CVM nº 472 ("**Fundo**", "Lei nº 8.668/93", "**CVM**", "**Instrução CVM 472**", respectivamente).

O Fundo é administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"). O Fundo tem a sua carteira de investimentos gerida pelo **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 09.631.542/0001-37, devidamente credenciado pela CVM como administrador de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 9.975, de 04 de agosto de 2008 ("**Gestor**").

O Ofertante

O **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO**, inscrito CNPJ sob o nº 19.669.774/0001-38, constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado por **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado, é regido por seu regulamento datado de 20 de outubro de 2023 e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 555/14 ("**Ofertante**").

A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição pública secundária de Cotas Classe A do Fundo, detidas pelo Ofertante, sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo conduzida de acordo com os termos da Resolução CVM nº 160/22, da Lei nº 8.668/93 e com os termos e condições do regulamento do Fundo ("**Oferta**" e "**Regulamento**", respectivamente).

Deliberação sobre a Oferta das Cotas Classe A

A presente Oferta foi aprovada pelo conselho consultivo do Ofertante, em reunião realizada em 27 de dezembro de 2023 ("**Ato de Aprovação da Oferta**").

Regime de distribuição das Cotas Classe A

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços de colocação. O processo de distribuição das Cotas Classe A poderá contar, ainda, com a participação de instituições intermediárias estratégicas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas Classe A junto aos Investidores (conforme abaixo definido), por meio de envio de carta convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3. Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Cotas Classe A por meio da adesão expressa à referida carta convite e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição**"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas Classe A, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos do item 2.6, na página 6 abaixo.

Prazo de Colocação

As ordens de investimento das Cotas Classe A objeto da Oferta devem ser realizadas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início (conforme abaixo definido), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta, em conjunto com o Ofertante, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("**Prazo de Colocação**").

Aquisição das Cotas Classe A

A aquisição das Cotas Classe A no âmbito da Oferta será efetuada mediante preenchimento do contrato de compra e venda de Cotas Classe A ("**Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A**"), que especificará as respectivas condições de aquisição das Cotas, e do termo de adesão ao Regulamento do Fundo ("**Termo de Adesão ao Regulamento**"), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento do Fundo e aos Fatores de Risco (conforme abaixo definido).

O Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de aquisição das Cotas Classe A constantes do Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A constituirá o adquirente em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

O pagamento referente à aquisição das Cotas Classe A (com exceção das Cotas Suplementares Classe A) será realizado exclusivamente à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação (conforme abaixo definido).

No ato da formalização da aquisição das Cotas Classe A do Fundo pelos Investidores (conforme abaixo definido), além da assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A, o Investidor deverá declarar ter lido o Prospecto Definitivo e o Regulamento do Fundo. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Regulamento, estar ciente (i) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração, conforme definida no Regulamento; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento.

O Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A e o Termo de Adesão ao Regulamento poderão ser firmados pelo Investidor mediante sua assinatura em via física e/ou eletrônica do documento junto às Instituições Participantes da Oferta ou mediante outra forma aceita pela respectiva Instituição Participante da Oferta para a confirmação da aceitação das condições do Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A e do Termo de Adesão ao Regulamento eletrônicos.

As Cotas Classe A (com exceção das Cotas Suplementares Classe A) serão adquiridas na data de liquidação da Oferta ("**Data de Liquidação**") pelo Valor Unitário (conforme abaixo definido) multiplicado pelo número de Cotas Classe A adquiridas por meio dos procedimentos da B3.

Período de Recebimento de Ordens

Será admitido o recebimento de ordens, a partir da data indicada neste Prospecto Definitivo, para aquisição das Cotas Classe A. Durante o período compreendido entre o dia **09 de janeiro de 2024 (inclusive)** e o dia **24 de janeiro de 2024 (inclusive)** ("**Período de Recebimento de Ordens**"), os Investidores (conforme abaixo definido), inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), interessados em adquirir as Cotas Classe A objeto da Oferta deverão realizar sua ordem de investimento ("**Ordem de Investimento**"), indicando, dentre outras informações, (i) a quantidade de Cotas Classe A que pretendem adquirir; (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de sua Ordem de Investimento ser cancelada pelo Coordenador Líder. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, os Investidores poderão, como condição de eficácia de sua Ordem de Investimento ou aceitação da Oferta condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação: **(a)** do Volume Inicial da Oferta (conforme abaixo definido); ou **(b)** do montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), mas inferior ao Volume Inicial da Oferta, sendo que, neste caso, os Investidores poderão indicar sua intenção de adquirir **(i)** a totalidade das Cotas Classe A por eles indicadas nas Ordens de Investimento, conforme o caso; ou **(ii)** a quantidade de Cotas Classe A equivalente à proporção entre o número de Cotas Classe A efetivamente distribuídas e o número de Cotas Classe A originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas Classe A indicadas.

Para os fins da Oferta, "**Pessoas Vinculadas**" significam pessoas que sejam **(a)** controladores diretos ou indiretos ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem

como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); **(b)** controladores e/ou administradores do Ofertante, do Coordenador Líder; **(c)** empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Ofertante ou do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(d)** agentes autônomos que prestem serviços intermediários ao Ofertante, ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder; **(e)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor, o Ofertante ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(f)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Ofertante, do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; **(g)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Ofertante, ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(h)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "f" acima; e **(i)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 35**").

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas (a) são divididas em 2 (duas) classes, sendo elas as cotas de classe A ("**Cotas Classe A**") e as cotas de classe B ("**Cotas Classe B**") e, quando em conjunto com as Cotas Classe A, simplesmente, "**Cotas**"; (b) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (c) não são resgatáveis; (d) possuem a forma nominativa e escritural; (e) conferem aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, o direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (f) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (g) as Cotas Classe A encontram-se livres de quaisquer restrições ou ônus, e conferem aos seus titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (h) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador do Fundo em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

As Cotas pertencentes a uma mesma classe terão as mesmas características e direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, inclusive no que se refere a pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, na forma que lhes são asseguradas no Regulamento do Fundo e nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

A cada Cota, independentemente da classe que pertencerem, corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (conforme abaixo definido).

As Cotas Classe A atribuem a seus titulares, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da liquidação da Oferta ("Período de Rendimento Prioritário"), a prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Classe B, até o limite estabelecido pela Meta de Rendimentos da Classe A (conforme definido abaixo), conforme disposto no Regulamento.

Os direitos e obrigações das Cotas Classe A e das Cotas Classe B apenas se diferenciam no que tange ao pagamento do rendimento prioritário. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da classe, são idênticos.

Ao término do Período de Rendimento Prioritário, não haverá qualquer vantagem ou preferência das Cotas Classe A em relação às Cotas Classe B e as Cotas Classe B serão compulsoriamente convertidas em Cotas Classe A, na taxa de conversão de 1 (uma) Cota Classe B para 1 (uma) Cota Classe A, sendo que o Administrador terá poderes para emitir quantas Cotas Classe A forem necessárias para realizar a conversão ora prevista, cancelando, ao final, as Cotas Classe B convertidas, momento no qual o Fundo passará a ter uma única classe de cotas, todas com os mesmos direitos políticos e econômicos.

Durante o Período de Rendimento Prioritário, os cotistas titulares de Cotas Classe A ("Cotistas Classe A") terão prioridade no recebimento das distribuições de rendimentos do Fundo até o atingimento do valor semestral correspondente a 13% (treze por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o preço de integralização ou aquisição das Cotas Classe A na Oferta ("Preço das Cotas da Oferta", "Meta de Rendimentos da Classe A" e "Rendimento Prioritário", respectivamente). Atingido esse valor, os rendimentos excedentes deverão ser distribuídos exclusivamente aos cotistas titulares de Cotas Classe B ("Cotistas Classe B"). Desta forma, durante o Período de Rendimento Prioritário, o Administrador deverá alocar os recursos a serem distribuídos aos Cotistas, em cada data de distribuição, observada a ordem abaixo:

- I. pagamento do Rendimento Prioritário aos Cotistas Classe A; e
- II. distribuição dos rendimentos excedentes aos Cotistas Classe B.

A Meta de Rendimentos da Classe A é estabelecida em caráter semestral ("Período de Verificação da Meta"), sendo, portanto, o Período de Rendimento Prioritário composto por 4 (quatro) Períodos de Verificação da Meta independentes. Dentro de cada Período de Verificação da Meta, considerando as distribuições mensais de rendimento realizadas pelo Fundo, o Administrador buscará, sempre que houver lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa disponível, realizar o pagamento do Rendimento Prioritário, mensalmente, na proporção de 1/6 (um sexto) da Meta de Rendimentos da Classe A ("Meta Mensal da Classe A"). Caso a distribuição de rendimentos para as Cotas Classe A, em determinado mês, seja inferior à Meta Mensal da Classe A, a diferença será incorporada à Meta Mensal da Classe A do mês subsequente, e assim sucessivamente ("Meta Mensal Acumulada"), até o término do Período de Verificação da Meta. Para fins de clareza, (i) caso a Meta Mensal Acumulada não esteja atendida, será distribuído para as Cotas Classe A o rendimento apurado segundo o regime de caixa, inferior à Meta Mensal Acumulada, e não haverá qualquer distribuição de rendimentos para as Cotas Classe B no respectivo mês; e (ii) caso a Meta Mensal Acumulada não seja integralmente distribuída até o final do primeiro Período de Verificação da Meta, eventuais valores não distribuídos não serão somados à Meta de Rendimentos da Classe A para o Período de Verificação da Meta subsequente.

Até a data deste Prospecto, o Fundo emitiu 21.841.231 (vinte e um milhões oitocentas e quarenta e um mil duzentas e trinta e uma) Cotas, sendo 10.702.203 (dez milhões setecentos e duas mil duzentas e três) Cotas Classe A e 11.139.028 (onze milhões cento e trinta e nove mil e vinte e oito) Cotas Classe B. Não serão distribuídas, na Oferta, Cotas Classe B.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam **(a)** fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem a Ordem de Investimento das Cotas Classe A, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 999.936,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), que equivale à quantidade de no mínimo 13.888 (treze mil, oitocentas e oitenta e oito) Cotas Classe A, por investidor, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("**Investidores Institucionais**"); e **(b)** pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem a Ordem de Investimento de Cotas Classe A, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 999.936,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), que equivale à quantidade máxima de 13.887 (treze mil, oitocentas e oitenta e sete) Cotas Classe A ("**Limite Máximo Por Investidor Não Institucional**"), por Investidor, observada a Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definido) ("**Investidores Não Institucionais**" e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente "**Investidores**"), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, conforme previsto no Regulamento ("**Público Alvo da Oferta**").

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas Classe A por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de venda das Cotas Classe A em qualquer outro país que não o Brasil.

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

Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 11 a 32 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Cotas Classe A, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas Classe A, bem como o Regulamento do Fundo.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas Classe A da Oferta **(i)** foram registradas para distribuição no mercado primário, no Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e **(ii)** serão exclusivamente negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação no mercado secundário, sob o código **"GZIT11"**, a partir da autorização da B3, observado o disposto neste Prospecto Definitivo.

Durante a colocação das Cotas Classe A, o Investidor que adquirir tais Cotas Classe A receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cotas Classe A que, até a disponibilização do Comunicado ao Mercado informando sobre a liquidação da Oferta (**"Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta"**) e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo. Dessa forma, os Investidores que adquirirem Cotas Classe A na Oferta devem ter ciência de que, caso a divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta não aconteça até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos do Fundo (que, nos termos do Regulamento, poderá ocorrer no último Dia Útil de cada mês), tais Investidores não farão jus ao eventual rendimento das Cotas Classe A que venha a ser distribuído no último Dia Útil do referido mês. Além disso, apenas após a divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta e da obtenção de autorização da B3 as Cotas Classe A serão transferidas da carteira bloqueada para a carteira livre, e 1 (um) Dia Útil após essa data será possível a livre negociação das Cotas Classe A na B3.

Ao aderir à Oferta, o Investidor não deverá realizar qualquer negociação ou tentativa de negociação das Cotas Classe A no mercado secundário anteriormente ao Dia Útil posterior ao desbloqueio das Cotas Classe A perante a central depositária da B3, sob pena de estar sujeito às penalidades e às demais disposições previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, sem qualquer limitação, o quanto disposto na versão vigente do *"Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara de Compensação e Liquidação da BM&FBOVESPA (CÂMARA BM&FBOVESPA)"*, que incluem, entre outras, o pagamento de multas e de multas adicionais pela falha na entrega de ativos de renda variável.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

A Oferta compreende a distribuição pública secundária de Cotas Classe A no valor unitário de R\$ 72,00 (setenta e dois reais) por Cota Classe A (**"Valor Unitário"** ou **"Preço por Cota Classe A"**).

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

A quantidade de Cotas Classe A a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 4.340.278 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil, duzentas e setenta e oito) Cotas Classe A, totalizando valor de até R\$ 312.500.016,00 (trezentos e doze milhões, quinhentos mil e dezesseis reais), considerando o Valor Unitário por Cota Classe A (**"Volume Inicial da Oferta"**), podendo o Volume Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até 1.085.069 (um milhão, oitenta e cinco mil e sessenta e nove) Cotas Classe A Adicionais (conforme abaixo definidas), em função do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) aumentado em até 651.041 (seiscentas e cinquenta e uma mil e quarenta e uma) Cotas Classe A Suplementares (conforme abaixo definida), de forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 437.499.936,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais) considerando o Lote Adicional e o Lote Suplementar (conforme abaixo definidos); ou (iii) diminuído em função da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (**"Volume Total da Oferta"**).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas Classe A, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, respeitada a quantidade mínima de Cotas Classe A, correspondente a 1.388.888 (um milhão, trezentas e oitenta e oito mil, oitocentas e oitenta e oito) Cotas Classe A, perfazendo o volume mínimo da Oferta de R\$ 99.999.936,00 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais) (**"Volume Mínimo da Oferta"** e **"Distribuição Parcial"**, respectivamente), observado que a aquisição das Cotas Classe A objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), em conjunto com o Ofertante, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta (**"Prazo de Distribuição"**). O Coordenador Líder não será responsável pela aquisição de eventual saldo de Cotas Classe A que não seja adquirido no âmbito da Oferta e as Cotas Classe A que não forem efetivamente adquiridas na Oferta permanecerão de titularidade do Ofertante.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido o pagamento referente à aquisição de Cotas Classe A e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão integralmente devolvidos sem juros, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos operacionais incorridos e com dedução, caso incidentes,

dos valores relativos aos tributos ou tarifas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) ("**Crêditos de Restituição de Valores**"). 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.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, os Investidores poderão, como condição de eficácia de suas Ordens de Investimento ou aceitação da Oferta condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação: **(a)** do Volume Inicial da Oferta; ou **(b)** do montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Inicial da Oferta, sendo que, neste caso, os Investidores poderão indicar sua intenção de adquirir **(i)** a totalidade das Cotas Classe A por eles indicadas nas Ordens de Investimento, conforme o caso; ou **(ii)** a quantidade de Cotas Classe A equivalente à proporção entre o número de Cotas Classe A efetivamente distribuídas e o número de Cotas Classe A originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas Classe A indicadas.

Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta, nos termos do item (a) acima, e tal condição não seja implementada, todos os seus respectivos atos de aceitação serão automaticamente cancelados.

Caso sejam adquiridas Cotas Classe A em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Ofertante. Caso (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor; ou (ii) haja alocação proporcional das Cotas Classe A, e já tendo ocorrido pagamento referente à aquisição das Cotas Classe A, o Ofertante devolverá aos Investidores, conforme aplicável, total ou parcialmente os valores já pagos pelos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição ou a alocação proporcional das Cotas Classe A, conforme o caso, observadas as Condições de Restituição de Valores.

Sendo assim, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas Classe A, desde que haja aquisição do Volume Mínimo da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela aquisição de eventual saldo de Cotas Classe A que não seja adquirido no âmbito da Oferta.

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

A Oferta compreende o montante de até 6.076.388 (seis milhões, setenta e seis mil, trezentas e oitenta e oito) Cotas Classe A, considerando o Lote Adicional e o Lote Suplementar.

Cada Investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 2 (duas) Cotas Classe A, equivalentes a R\$ 144,00 (cento e quarenta e quatro reais) ("**Aplicação Mínima Inicial**"), observado, ainda, o Limite Máximo por Investidor Não Institucional.

Na hipótese de excesso de demanda pelas Cotas Classe A, o Ofertante poderá, em comum acordo com o Coordenador Líder, distribuir um montante adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas Classe A inicialmente ofertada, ou seja, até 1.085.069 (um milhão, oitenta e cinco mil e sessenta e nove) Cotas Classe A ("**Cotas Classe A Adicionais**"), equivalentes a R\$ 78.124.968,00 (setenta e oito milhões, cento e vinte e quatro mil, novecentos e sessenta e oito reais), sem a necessidade de aprovação em qualquer órgão do Ofertante, de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160/22 ("**Lote Adicional**"). As Cotas Classe A Adicionais poderão ser colocadas, total ou parcialmente, nas mesmas condições das Cotas Classe A inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, sendo que a distribuição das Cotas Classe A Adicionais, se houver, também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação do Coordenador Líder. Assim, caso seja colocado o Lote Adicional, a Oferta poderá compreender a colocação de até 4.340.278 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil, duzentas e setenta e oito) Cotas Classe A, sem considerar as Cotas Classe A Suplementares, perfazendo o valor total de até R\$ 390.624.984 (trezentos e noventa milhões, seiscentos e vinte e quatro mil, novecentos e oitenta e quatro reais).

Nos termos do artigo 51 da Resolução CVM nº 160/22, a quantidade de Cotas Classe A inicialmente ofertada, poderá ser acrescida de um lote suplementar equivalente a até 15% do total de Cotas Classe A inicialmente ofertado, ou seja, em até 651.041 (seiscentas e cinquenta e uma mil e quarenta e uma) Cotas Classe A ("**Cotas Classe A Suplementares**"), equivalentes a R\$ 46.874.952,00 (quarenta e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e dois reais) nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Cotas Classe A inicialmente ofertadas ("**Lote Suplementar**"), todas detidas pelo Ofertante e a serem alienadas, independentemente de excesso de demanda, conforme opção outorgada pelo Ofertante ao Agente Estabilizador no Contrato de Estabilização. As Cotas Classe A

Suplementares poderão ser colocadas, total ou parcialmente, nas mesmas condições das Cotas Classe A inicialmente ofertadas, no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso sejam colocados o Lote Adicional e o Lote Suplementar em sua totalidade, a Oferta poderá compreender até 6.076.388 (seis milhões, setenta e seis mil, trezentas e oitenta e oito) Cotas Classe A, perfazendo o valor total de até R\$ 437.499.936,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais).

Na hipótese de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas Classe A inicialmente ofertada e o volume do Lote Suplementar serão reduzidos proporcionalmente, de forma que poderá haver exercício da Opção de Lote Suplementar ainda que as Cotas Classe A inicialmente ofertadas não sejam integralmente distribuídas, como forma de possibilitar o procedimento de estabilização, descrito no item "8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável" deste Prospecto. A quantidade final de Cotas Classe A que serão objeto da Oferta-base e a quantidade final de Cotas Classe A que integrarão o Lote Suplementar serão divulgadas pelo Fundo por meio do Comunicado de Resultado de Alocação, após a realização do Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto). Tais informações também serão comunicadas pelo Coordenador Líder à B3.

Após a efetiva liquidação das Cotas Classe A inicialmente ofertadas e das Cotas Classe A Adicionais, se for o caso, será divulgado o Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta, momento a partir do qual será possível a livre negociação das Cotas Classe A na B3, observadas as restrições previstas no Regulamento e neste Prospecto.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Os recursos obtidos com a Oferta serão pagos ao Ofertante, que, na data deste Prospecto Definitivo, é o titular da totalidade das Cotas Classe A ofertadas pela presente Oferta. Dessa forma, não haverá recebimento de recursos pelo Fundo.

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

O presente item não é aplicável à Oferta, visto que se trata de oferta pública de distribuição secundária das Cotas Classe A.

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

Ainda que haja Distribuição Parcial, os recursos obtidos com a Oferta serão pagos ao Ofertante, que, na data deste Prospecto Definitivo, é o titular da totalidade das Cotas Classe A ofertadas pela presente Oferta.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

4. FATORES DE RISCO

4. FATORES DE RISCO

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 Definitivo 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 o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para 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 do Administrador ou do Gestor 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 art. 19, §4º, da Resolução CVM nº 160/22.

4.1.1 Riscos do Fundo

(A) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo (e também, no caso do investimento em cotas de FII, dos resultados dos FII Investidos), excluindo as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do Regulamento. Assim, maus resultados dos FII Investidos, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Imobiliários, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Imobiliários, poderá retardar ou prejudicar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, do Consultor Especializado, pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Ofertante, sendo que o Consultor Especializado, mediante habilitação perante a CVM, poderá vir a se tornar o Gestor do Fundo sem necessidade de prévia aprovação pelos Cotistas. Não é possível assegurar que a contratação acima prevista não proporcionará situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Adicionalmente, pode ser do interesse do Fundo a aquisição de cotas de fundos de investimento administrados ou geridos, conforme o caso, pelo Administrador, pelo Consultor especializado e/ou pelo Gestor ou a aquisição de outros Ativos Imobiliários que caracterizem situações de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas em Assembleia Geral, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Administrador, do Consultor Especializado e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Consultor Especializado, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Adicionalmente, em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel do Coordenador Líder por pessoa ligada à Administradora e ao Gestor não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial. A contratação do Agente Estabilizador relacionado ao Administrador e Gestor não está prevista expressamente como um exemplo de situação de conflito de interesses nos termos do art. 34, §1º, inciso "iv", da Instrução CVM 472. De qualquer forma, em linha com o disposto no ofício circular mencionado acima em relação a distribuidor que seja parte ligada, a forma de remuneração do Agente Estabilizador não importará em ônus para o Fundo, o que, por analogia, também deveria afastar eventual configuração de conflito de interesses para fins da regulamentação aplicável em vigor. Da mesma forma, trata-se de interpretação e não de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não sendo possível assegurar que o exercício do papel de Agente Estabilizador por pessoa ligada à Administradora e ao Gestor não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

Além disso, a Administradora e o Gestor exercem atividades similares em outros FIIs e em fundos de investimento, que poderão colocá-los em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial. Tais situações serão objeto de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, e podem implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

No caso de não aprovação, pela Assembleia Geral de Cotistas, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto.

Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores

Durante o seu funcionamento, é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir: (i) não distribuição de rendimentos pelos FII Investidos, tendo em vista possíveis resultados financeiros desfavoráveis envolvendo seus ativos imobiliários; e (ii) carência no pagamento de juros de Ativos Financeiros.

Risco de Disparidade na Distribuição de Rendimento entre as Cotas

As Cotas Classe A atribuem a seus titulares, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da liquidação da Oferta, a prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Classe B, até o limite estabelecido pela Meta de Rendimentos da Classe A, conforme disposto neste Prospecto e no Regulamento do Fundo. O eventual valor excedente será distribuído exclusivamente para os titulares das Cotas Classe B.

Dessa forma, caso os rendimentos excedentes do Fundo após a distribuição do Redimento Prioritário excedam a Meta de Rendimentos da Classe A, é possível que os titulares das Cotas Classe A recebam uma remuneração menor que os titulares das Cotas Classe B.

Adicionalmente, não há qualquer garantia por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de que os resultados obtidos pelo Fundo serão suficientes para o atingimento da Meta de Rendimentos da Classe A. Desta forma, os rendimentos efetivamente recebidos pelos titulares de Cotas Classe A, em um ou mais Períodos de Verificação da Meta, poderá ser inferior à Meta de Rendimentos da Classe A, impactando a rentabilidade das Cotas Classe A e o retorno do investimento dos Cotistas.

Risco na Conversão das Cotas

Nos termos do Regulamento, decorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da liquidação Oferta, não haverá qualquer vantagem ou preferência das Cotas Classe A em relação às Cotas Classe B e as Cotas Classe B serão compulsoriamente convertidas em Cotas Classe A, na taxa de conversão de 1 (uma) Cota Classe B para 1 (uma) Cota Classe A, de forma que o Fundo se tornará um fundo de classe única, todas com os mesmos direitos políticos e econômicos.

Dessa forma, após o decurso do prazo mencionado acima, as Cotas Classe A deixarão de contar com a prioridade na distribuição de resultados que contam nesta data. Isso poderá impactar adversamente os rendimentos distribuídos em relação às Cotas Classe A e, consequentemente, a rentabilidade das referidas Cotas e o retorno do investimento dos Cotistas Classe A.

Risco Relacionado à Liquidez do Investimento em cotas de FII

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que, mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, o investimento no Fundo consiste em investimento de médio a longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das Cotas no mercado secundário. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Investidores podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos Atrelados aos FII Investidos

O Fundo poderá investir em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("**FII Investidos**"). Tais investimentos possuem riscos, sendo que a responsabilidade do Fundo pode não estar limitada ao valor das respectivas cotas. O Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo em outros FII e não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

Risco de Alavancagem da Carteira do Fundo

Em razão da forma de pagamento do preço de aquisição do Shopping Light, do Shopping Prado e do Morumbi Town Shopping, acordada nos seus respectivos compromissos de compra e venda, os investidores incorrerão em risco decorrente do aumento do nível de alavancagem da carteira do Fundo, decorrente, dentre outras possibilidades, do fato de que o Preço de Aquisição dos Imóveis será pago com recursos oriundos da Securitização, os quais foram captados no mercado e representam obrigações do Fundo frente a terceiros, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e consequentemente o valor de mercado das Cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais em situações em que o fluxo de recebíveis oriundos dos Shopping Centers ou o valor disponível em caixa no Fundo não sejam suficientes para pagamento do valor devido relativo às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito da Securitização.

Adicionalmente, no âmbito da Securitização foram constituídas garantias em favor da securitizadora, conforme descritas na seção "16. Informações Adicionais". Em eventual caso de inadimplência, a securitizadora poderá executar tais garantias, o que poderá comprometer os resultados do Fundo, bem

como sua capacidade de distribuir rendimentos aos Cotistas. Ainda, caso ocorra qualquer evento de pagamento antecipado compulsório das parcelas do preço de aquisição dos shoppings previsto nos documentos da Securitização, o Fundo poderá ser obrigado a pagar a totalidade do saldo de tais créditos imobiliários antecipadamente, e a execução das garantias constituídas em favor da securitizadora poderá não ser suficiente para honrar com as obrigações assumidas pelo Fundo no âmbito da Securitização, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e, conseqüentemente, o valor de mercado das Cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais para o Fundo. Dentre os eventos que podem provocar o pagamento antecipado compulsório, listados nos documentos da Securitização, estão a não observância de índice mínimo de *loan-to-value*, a não observância de índice de cobertura mínimo, a convocação ou o voto favorável da Gazit Asset Management Ltda. (na qualidade de Consultor Especializado ou futuramente gestor, conforme o caso) ou suas partes relacionadas, incluindo o Ofertante, em assembleia geral de cotistas visando substituir o Administrador como administrador fiduciário do Fundo sem justa causa, e a alienação dos Shopping Centers, entre outros.

Nas situações descritas acima, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando ao cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais pelos Cotistas.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco de Investimento em Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir em ativos financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e o Gestor, caso aplicável, não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo.

Riscos de Uso de Derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os Cotistas poderão vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos

A aquisição de Ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, 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, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Risco de a oferta e demanda das Cotas ser afetada em virtude eventuais novas alienações ou aquisições de Cotas pelo Ofertante (Overhang)

Após a conclusão da Oferta, o Ofertante permanecerá detentor de um número substancial de Cotas, ainda que ocorra a distribuição do Volume Total da Oferta, e não é possível assegurar que ele não irá, no futuro, procurar alienar uma quantidade significativa, ou mesmo a totalidade, de tais Cotas que permanecerem em sua titularidade, inclusive por meio de uma nova oferta secundária (observado que, conforme regulamento do Fundo, o Ofertante não poderá negociar Cotas do Fundo no mercado secundário ou qualquer outra operação, pelo período de dois anos contados do encerramento da Oferta, exceto através da realização de nova oferta pública secundária, registrada na CVM, sendo que a negociação de cotas pelo Ofertante após esse período estará limitada a 20% do volume diário de negociação de Cotas do Fundo na B3; tais vedações não se aplicam em caso de transferência de Cotas de titularidade do Ofertante para quaisquer controladores, diretos ou indiretos, ou entidades sob controle comum, sendo certo que tais entidades também estarão sujeitas às restrições aqui previstas caso passem a deter Cotas). Isso poderá afetar demanda pelas Cotas, influenciando seu preço de mercado (*overhang*). Nesse caso, a quantidade de cotas disponibilizadas na oferta secundária em relação ao tamanho total do Fundo pode influenciar o grau de *overhang*, ou seja, uma oferta significativa em relação ao tamanho total do Fundo pode ter um impacto mais pronunciado no valor das Cotas.

Portanto, o aumento do *overhang* pode levar a uma pressão de venda adicional no mercado secundário, potencialmente resultando em uma redução no preço das Cotas e consequentemente afetando negativamente os retornos dos investidores.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

O preço de aquisição dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Administrador ou o Gestor, conforme aplicável, possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Administrador ou o Gestor, conforme aplicável, deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Riscos de não cumprimento de condições precedentes

A Oferta somente será distribuída pelo Coordenador Líder caso satisfeitas diversas condições precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição. Na hipótese de não atendimento de tais condições precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta, observado o disposto na Resolução CVM 160/22. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta. Na hipótese de cancelamento da Oferta, o Investidor poderia não identificar outra oportunidade de investimento com a mesma atratividade das Cotas para alocar seus recursos.

Riscos de Liquidez dos Ativos Imobiliários em Evento de Dissolução ou Liquidação do Fundo

Os Ativos Imobiliários que integrarão a Carteira são ativos com pouca liquidez no mercado, de forma que o Fundo poderá encontrar dificuldades de aliená-los, ou liquidá-los, no caso de dissolução ou liquidação do Fundo. Ainda, é possível que ocorra atraso nas obras ou qualquer outro evento que não permita a liquidez dos referidos Ativos Imobiliários no caso de dissolução ou liquidação do Fundo. Nesse caso, os Cotistas poderão receber o resgate de suas Cotas em ativos, ou até mesmo em Imóveis, caso haja a liquidação do Fundo. Adicionalmente, ainda há o risco de receberem frações ideais de Ativos Imobiliários, que serão entregues após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, risco este que pode impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez

ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a deter parcela substancial das Cotas ofertadas, passando tal Cotista ou grupo 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 ou grupo majoritário de maneira que pode ser entendida como inadequada aos melhores interesses do Fundo pelos Cotistas minoritários. Imediatamente após a realização da Oferta, o Ofertante continuará detendo a maior parte das Cotas, o que, salvo enquanto considerado impedido de exercer seu direito de voto, dará a este o poder de deliberar sobre determinados assuntos independentemente da concordância dos Cotistas minoritários, o que poderá afetar negativamente o interesse dos Cotistas minoritários.

Risco de Crédito

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

Considerando que o Fundo poderá investir em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o Fundo poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que componham a carteira do Fundo ou dos FII Investidos. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. 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.

(B) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco do investimento em Shopping Center

O Fundo tem por objeto o investimento, direto ou indireto, em *shopping centers*. Hoje, o Fundo detém, direta ou indiretamente, cinco Shopping Centers (integral ou parcialmente). Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos Shopping Centers. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos Shopping Centers. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada Shopping Center está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis nos Shopping Centers e nos valores recebidos em decorrência da utilização de estacionamentos. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais.

Eventualmente, um *shopping center* investido pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do *shopping center* tenham interesses econômicos diversos dos interesses do Fundo, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do Fundo, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de *shopping center* possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do Fundo em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais. Não obstante, a administração dos *shopping centers* poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração que considere adequadas, sendo que a existência de tal limitação confere às empresas especializadas um grau de autonomia, o que poderá vir a ser considerado excessivo ou inadequado pelo Fundo no futuro, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas não irão prejudicar as condições dos Shopping Centers ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

Além disso, no âmbito da operação dos shopping centers, pode ser necessário ou conveniente ao(s) proprietário(s) do empreendimento a realização de expansões, aumento da oferta de vagas de estacionamento, reformas e afins, o que pode demandar o aporte de recursos relevantes, inclusive do Fundo, o que poderá impactar de forma imediata os resultados do Fundo e as distribuições aos Cotistas (observados os limites mínimos legais aplicáveis às distribuições de rendimentos de fundos de investimento imobiliário).

Riscos relacionados a processos legais e administrativos no Internacional Shopping

O Internacional Shopping submeteu à Prefeitura de Guarulhos um novo *layout* de estacionamento, de acordo com a legislação vigente aplicável. A implantação do novo layout de vagas de estacionamento do Internacional Shopping é objeto de procedimento administrativo junto à Prefeitura de Guarulhos, o que não impactou a concessão das licenças de funcionamento do Internacional Shopping e seus estacionamentos pela Prefeitura de Guarulhos (nºs SPM2230830210, SPM2230680790 e SPM2230658546). Existem ações judiciais em andamento que questionam a regularidade do funcionamento do empreendimento e seus estacionamentos, não tendo havido até a presente data nenhuma decisão que impacte a operação do shopping center.

Caso o novo layout não seja aprovado pela autoridade competente ou caso seja entendido que a operação ou o estacionamento do shopping não atendem a legislação em vigor, o empreendimento poderá estar sujeito às sanções administrativas previstas na legislação, o que poderá impactar o regular funcionamento do shopping e gerar prejuízos para o Fundo e, conseqüentemente, para os Cotistas.

Risco Relativo à Administração dos Shopping Centers

A administração dos Shopping Centers, pela Gazit Corporate, é objeto de contratos de prazo determinado, vigentes até 30 de junho de 2036, exceto pelo Internacional Shopping, cujo direito de administrar perdurará pelo prazo em que o Fundo for proprietário do Shopping, de acordo com a respectiva convenção de condomínio do imóvel, o que, em ambos os casos, pode dificultar a substituição da prestadora de serviços de administração de *shopping center*. A rentabilidade dos investimentos nos Shopping Centers, portanto, depende da boa gestão de seus ativos por uma única entidade, e não é possível garantir que esta gestão obterá bons resultados. Caso a gestão não tenha bons resultados, isso poderá prejudicar os resultados dos Shopping Centers, o que, por sua vez, poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Há, ainda, a possibilidade de eventuais conflitos de interesse, tendo em vista a relação entre a Gazit Corporate, o Consultor Especializado e o Ofertante, que deterá a maioria das Cotas após a Oferta.

Risco Relativo ao Modelo de Administração de Shopping Centers

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

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings

A estrutura concebida para a exploração dos *shopping centers* pode envolver a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo ou os FII Investidos, na qualidade de proprietários, são parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos *shopping centers* pelo Fundo ou pelos FII investidos, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo ou aos FII Investidos e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato.

Risco dos Ativos Imobiliários Face à Propriedade dos Imóveis

O Fundo e os FII Investidos poderão investir diretamente em Imóveis. Tal fato não confere ao Fundo ou aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis, terrenos ou quaisquer outros ativos relacionados aos Imóveis. Da mesma forma, os Cotistas não possuem propriedade direta sobre os Ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos integrantes da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas por cada Cotista.

Risco Operacional

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador. 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. Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo

Os Ativos Financeiros e algumas espécies de 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, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em valores mobiliários. Nesta hipótese, poderá haver

dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Financeiros, outros Ativos e/ou Imóveis que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Imobiliários, ficando esta alocação a critério do Administrador ou do Gestor (conforme aplicável), observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Imobiliários do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Imobiliários em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Imobiliários, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário e/ou do Ativo Financeiro em questão, o risco de perda do capital investido pelos Cotistas.

Riscos de Pouca Diversificação Regional

A diversificação dos investimentos do Fundo e dos FII Investidos em Imóveis localizados em diferentes cidades ou regiões dependerá da disponibilidade de oportunidades de investimento e da capacidade do Fundo e dos FII Investidos de identificar tais oportunidades no mercado imobiliário. O Fundo e os FII Investidos poderão ter dificuldade em identificar uma variedade de oportunidades de investimento, hipótese em que, de acordo com suas respectivas políticas de investimento, poderão concentrar seus investimentos em uma única cidade ou região ou em um número restrito de cidades ou regiões, concentrando o risco de crédito e de desempenho assumido por eles e, consequentemente, pelo Fundo. Nesta hipótese os resultados do Fundo poderão depender exclusivamente dos fundamentos econômicos de uma única cidade ou região ou de um número restrito de cidades ou regiões, impactando de forma negativa o plano de investimentos e os resultados do Fundo e dos FII Investidos e, consequentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

Risco Referente à Transferência dos Recursos da Comercialização ou Exploração de Empreendimentos Imobiliários

O Fundo tem dentre seus objetivos participar do resultado da comercialização ou exploração de empreendimentos imobiliários, diretamente ou indiretamente, por meio de FII Investidos. Nestes casos, os recursos oriundos da comercialização dos empreendimentos imobiliários serão depositados em conta corrente do FII Investido, devendo ser posteriormente repassados para o Fundo, na medida de sua participação, conforme previsto em seu regulamento. Não há garantia de que o FII Investido transferirá para o Fundo os valores referentes a tais comercializações, no valor e no prazo ajustado, apesar de eventuais garantias obtidas pelo Fundo para mitigar tal risco. Caso o FII Investido não cumpra com a obrigação assumida perante seus cotistas, a rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada.

Risco Relativo ao Contrato de Consultoria ser de Prazo Determinado e de Longo Prazo

O Contrato de Consultoria possui período de vigência inicial que se encerra em 30 de junho de 2036, dentro do qual o contrato só poderá ser resilido por Justa Causa, o que impede a sua substituição por outros prestadores de serviços durante o prazo em questão, exceto caso o Consultor Especializado venha a incidir nas referidas hipóteses de Justa Causa. Na hipótese de destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, o Contrato de Consultoria prevê que este fará jus ao recebimento de multa meramente punitiva, não compensatória, a partir de sua efetiva destituição e durante os 48 (quarenta e oito) meses a ela subsequentes ou até que o Consultor Especializado seja reestabelecido ao cargo (desde que o Ofertante ou suas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas detenham Cotas representativas de, no mínimo, 20% do patrimônio líquido do Fundo), podendo impactar negativamente o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

(C) Fatores de risco com escala qualitativa baixa

Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador ou do Gestor, conforme aplicável, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o Fundo não realize o investimento em Ativos Imobiliários, as cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador ou do Gestor, conforme aplicável.

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira

A Lei nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei Anticorrupção Brasileira"), instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$ 6.000,00 (seis mil reais) e R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas e dos Cotistas e consequentemente a performance do Fundo.

Dificuldade na substituição do Gestor do Fundo, na hipótese da Gazit Brasil Asset Management assumir esta função, em razão da previsão, no Regulamento, de compensação em caso de destituição sem justa causa

O Regulamento do Fundo prevê que, na hipótese da Gazit Brasil Asset Management LTDA., sociedade limitada, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, nº 66, 4º andar, conjunto 62, CEP 04551-000, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 39.766.560/0001-97 ("Gazit Brasil Asset Management" ou "Consultor Especializado"), se tornar o Gestor do Fundo, no evento de sua destituição sem justa causa, a Gazit Brasil Asset Management fará jus ao recebimento de 45% (quarenta e cinco por cento) da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devidas pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição (desde que o Ofertante ou suas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas detenham, no mínimo, 5% do patrimônio líquido do Fundo), calculadas, nos termos do Regulamento e do contrato de gestão, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes (ou prazo inferior, caso a destituição ocorra antes de completado este prazo) ("Compensação por Destituição Sem Justa Causa"). Os valores devidos à Gazit Brasil Asset Management na hipótese acima serão abatidos: (i) da nova taxa de gestão; e/ou (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos à Gazit Brasil Asset Management, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os valores devidos à Gazit Brasil Asset Management (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo Gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração. Embora a Compensação por Destituição Sem Justa Causa devida à Gazit Brasil Asset Management, se aplicável, não cause um impacto negativo no patrimônio do Fundo (na medida em que o Fundo não arcaria com encargos adicionais àqueles já previstos no Regulamento), essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, consequentemente, dificultar a substituição do Gestor pela Assembleia Geral.

Adicionalmente, ainda que ocorram eventos que ocasionem a Compensação por Destituição Sem Justa Causa, é possível que os cotistas tenham dificuldade de comprovar que o respectivo evento de fato não deveria ensejar a compensação financeira do Consultor Especializado.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles 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.

Risco de o Fundo ser Genérico

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico. Assim, ao longo de seu funcionamento, Ativos Imobiliários deverão ser selecionados pelo Administrador e/ou Gestor (conforme aplicável), nos termos do Regulamento do Fundo, podendo o Administrador e/ou Gestor não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, das Instituições Participantes da Oferta e/ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e/ou das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos, e também poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas, para o Fundo e para os Cotistas, por qualquer sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo eventualmente mantido pelo Administrador. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito/integralizado e/ou dispendido pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Risco Relativo à não Substituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado

Durante a vigência do Fundo, o Administrador ou o Gestor poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador 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 e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Adicionalmente, o Administrador, o Gestor ou o Consultor Especializado poderão ser destituídos pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o disposto no Regulamento, sem prejuízo do Gestor ou do Consultor Especializado serem substituídos por motivo de renúncia ou o Gestor ser descredenciado pela CVM. Em caso de destituição do Gestor ou do Consultor Especializado sem justa causa serão devidas determinadas penalidades previstas no Regulamento, o que poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo. Adicionalmente, a substituição do Gestor ou do Consultor Especializado pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da atuação do Gestor e do Consultor Especializado e de sua equipe, incluindo originação de negócios e avaliação de ativos. A substituição do Gestor ou do Consultor Especializado pode fazer com que o novo gestor de recursos ou consultor especializado, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco de Lançamento de novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais próximos aos Imóveis

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às áreas em que se situam Imóveis de sua carteira, ou da carteira de seus FII Investidos, poderá impactar a capacidade do Fundo ou dos FII Investidos, conforme aplicável, em renovar contratos e/ou celebrar novos contratos objetivando a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. É possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

4.1.2 Riscos da Oferta

(A) Fatores de Risco com escala qualitativa maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto definitivo.

Informações contidas neste Prospecto

Este Prospecto Definitivo 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.

Riscos Relacionados à Não Realização de Revisões e/ou Atualizações de Projeções

O Ofertante, o Fundo, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação.

(B) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco de Não Concretização da Oferta ou de colocação parcial das Cotas

Caso não seja atingida o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Valor Unitário para as Instituições Participantes da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento

ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Neste caso, a expectativa de rentabilidade dos Investidores poderá ser prejudicada. Observadas as disposições do presente Prospecto, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas no âmbito da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta. Desta forma, a manutenção da Oferta foi condicionada à aquisição de, no mínimo, o montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta, existindo, nesta hipótese, a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam adquiridas todas as Cotas, fazendo com que parcela relevante das Cotas do Fundo permaneçam sob a titularidade do Ofertante, que poderão influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas do Fundo. Por consequência, a concentração das Cotas do Fundo em poucos investidores poderá afetar a rentabilidade das Cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas do Fundo.

Riscos de Não Distribuição do Volume Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que não sejam adquiridas todas as Cotas inicialmente ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Ofertante permaneça com uma proporção relevante do total de Cotas de emissão do Fundo, diminuindo a pulverização das Cotas e, potencialmente, sua liquidez.

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

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador, o Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Consultor Especializado

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Consultor Especializado do Fundo, que é parte relacionada do Ofertante, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Consultor Especializado, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. 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 Classe A 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 e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. O Consultor Especializado não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE 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.

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade

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

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.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas

As Cotas objeto da Oferta somente serão liberadas para negociação no secundário após a divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta. Desta forma, caso o Investidor opte pelo desinvestimento no Fundo antes da referida divulgação, não poderá negociar suas Cotas na B3, o que poderá afetar negativamente o Investidor.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à impossibilidade de negociação no mercado secundário antes divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta

Ao aderir à Oferta, o Investidor não deverá realizar qualquer negociação ou tentativa de negociação das Cotas no mercado secundário anteriormente à divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta, sob pena de estar sujeito às penalidades e às demais disposições previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, sem qualquer limitação, o quanto disposto na versão vigente do "Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara de Compensação e Liquidação da BM&FBOVESPA (CÂMARA BM&FBOVESPA)", que incluem, entre outras, o pagamento de multas e de multas adicionais pela falha na entrega de ativos de renda variável.

Dessa forma, o Investidor que aderir à Oferta não terá liquidez em suas Cotas até a divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta.

4.1.3 Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos, mudanças impostas aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção. Abaixo, destacamos demais fatores de risco nos quais o Fundo está sujeito:

(A) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de Mercado

Os valores dos ativos integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser afetado negativamente. Adicionalmente, a carteira do Fundo poderá vir a ter ativos com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do Fundo.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Não será devida pelo

Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Consultor Especializado e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Desvalorização

Como os recursos do Fundo podem ser destinados à aplicação em Imóveis, direta ou indiretamente, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. A desvalorização de empreendimentos pode ser ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

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

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

Riscos de Sinistros das Companhias Seguradoras

Não se pode garantir que o valor segurado dos Imóveis, quando estes forem objeto de seguro, será suficiente para proteger os Imóveis de perdas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação integral do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. 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, os FII Investidos e o Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigadas a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo e os FII Investidos poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e dos FII Investidos e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como 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 6 (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, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do poder judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos Imóveis.

Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos a Patrimônio de Afetação

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, Imóveis que não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591/64. Na hipótese de sociedade investida que detenha os Imóveis e/ou os incorporadores dos Imóveis virem a falir ou tornarem-se insolventes, caso os Imóveis não estejam sendo construídos mediante instituição de patrimônio de afetação, na forma da Lei nº 4.591/64, o terreno e as edificações construídas, assim como os investimentos financeiros e qualquer outro bem e direito relativo ao terreno não estarão segregados para beneficiar a construção de tal incorporação, se confundindo com os demais ativos do incorporador e/ou da sociedade investida. Ocorrido este fato, os empreendimentos imobiliários podem ter a sua construção prejudicada, uma vez que para seu desenvolvimento não haverá segregação do patrimônio geral em patrimônio de afetação, não sendo submetido, portanto, a critérios especiais e não tendo um desenvolvimento econômico próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Regularização dos Imóveis

Enquanto os instrumentos de aquisição dos imóveis adquiridos pelo Fundo não tiverem sido registrados no âmbito de cada Imóvel, inclusive, conforme o caso, em nome de FII Investidos, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existe o risco dos imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o patrimônio de afetação, caso existente, de cada imóvel. Essa situação pode impactar os planos de investimento do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

A esse respeito, vale destacar que as unidades autônomas E1 e E2, respectivamente objeto das matrículas 231.598 e 231.599 do 3º Registro de Imóveis de Campinas, do Shopping Prado, prometidas a venda pela Ganaz Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("**Ganaz**") ao Fundo, estão em processo de regularização de titularidade junto ao antigo proprietário do imóvel, Comercial do Prado Empreendimentos e Participações S.A., que ainda consta no registro de imóveis como proprietária das referidas unidades autônomas. Em 07 de maio de 2021, o Fundo passou a deter a posse indireta do Shopping Prado (correspondente a 105 das 109 unidades autônomas do imóvel no qual se localiza o empreendimento, incluindo, dentre outras, as unidades autônomas E1 e E2), permanecendo a Ganaz responsável pela regularização da titularidade das unidades autônomas E1 e E2, até a data da celebração da escritura definitiva de compra do imóvel pelo Fundo. Enquanto a titularidade das unidades não for regularizada, não será possível efetuar o registro do compromisso de compra e venda celebrado entre o Fundo e a Ganaz nessas matrículas, assim como é possível que tais imóveis sejam onerados para satisfação de dívidas contraídas pela Comercial do Prado Empreendimentos e Participações S.A. em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderia inviabilizar a transmissão da propriedade para o Fundo e impedi-lo de exercer seus direitos sobre as referidas unidades. Ainda, caso a titularidade da Ganaz sobre as referidas unidades autônomas não esteja regularizada até o momento de celebração da escritura definitiva de compra e venda, a Ganaz não será capaz de transferir sua propriedade ao Fundo, impactando o patrimônio do Fundo e dificultando, também, sua posterior transferência a terceiros.

Risco decorrente do Investimento, pelo Fundo, em CRI

Nos termos do Regulamento, dentre outros Ativos Imobiliários, o Fundo poderá investir parte de seu patrimônio em CRI. O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. 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.

Adicionalmente, na hipótese de inadimplência do devedor do CRI e execução das garantias fiduciárias, o Fundo requererá a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome e promoverá o leilão do imóvel, entre outras medidas aplicáveis. O prazo para que se efetive a retomada plena do imóvel pelo Fundo, pode variar, dependendo das situações ocorridas no âmbito do procedimento extrajudicial, tais como imposição de exigências cartorárias, dificuldade de localização do devedor para realização da purga da mora, necessidade de publicação de editais para realização da intimação para purga da mora, distribuições de ações judiciais por parte do devedor com pedido de suspensão do processo extrajudicial de intimação/consolidação, dentre outras.

Além da possibilidade de demora no procedimento, há também a possibilidade de questionamentos do devedor sobre o procedimento, o que pode acarretar na eventual declaração judicial de nulidade de algum ato ou até mesmo na anulação do procedimento de consolidação, leilão e até mesmo de eventual arrematação efetivada, o que pode impactar adversamente o Fundo.

Especificamente em relação à excussão de garantias baseadas em alienação fiduciária de imóveis, observada a legislação vigente, não há como assegurar que os valores obtidos pelo Fundo nos leilões de venda dos imóveis consolidados serão suficientes para atingir os valores devidos e não pagos por seus clientes. Caso o Fundo não seja eficaz em seus procedimentos de cobrança e/ou excussão da garantia, ou não tenha sucesso nos leilões de imóveis dados em garantia, sua rentabilidade poderá ser adversamente afetada.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI e detenção das propriedades de imóveis dados em alienação fiduciária ao Fundo poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

(B) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco tributário

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica - "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social - "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Como regra geral, os rendimentos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Conforme a Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário da Lei nº 8.668/93 que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição das respectivas leis, existe o risco de tais regras serem modificadas. 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.

Risco de Diluição

O Regulamento do Fundo contempla a existência do direito de preferência na subscrição de futuras novas cotas. Entretanto, como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo os Cotistas deverão acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas cotas poderá ensejar a sua diluição.

Riscos Relacionados à Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas. Por fim, 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 - podem resultar em sanções administrativas tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo de responsabilização criminal e de obrigação de reparação/compensação de danos ambientais daí advindos.

Risco relacionado ao Licenciamento de Área Construída

A existência de área construída que tenha sido edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal, do Corpo de Bombeiros ou em desacordo com o projeto aprovado ou ainda em caso de divergência entre os órgãos competentes com relação às áreas construídas dos Imóveis poderá acarretar riscos e passivos para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; (v) cobrança retroativa de impostos caso a cobrança feita pela Prefeitura Municipal esteja considerando área menor do que aquela de fato existente; e (vi) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Nesta data, no que diz respeito ao Morumbi Town Shopping, há procedimento administrativo em andamento com vistas à equalização dos parâmetros da área construída junto ao licenciamento do empreendimento.

Riscos Ambientais

As operações do Fundo e dos FII Investidos estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais compreendendo aspectos ambientais. Qualquer descumprimento ou violação de leis e regulamentos ambientais - incluindo questões como a (i) falta de 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); (ii) falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); (iii) falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); (iv) falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; (v) falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (vi) ocorrência de passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas - podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do causador do dano, além de eventuais responsabilidades civis daí advindas também em face do Fundo e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo. Além disso, problemas ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo, a depender da natureza do problema ambiental.

Ademais, o cumprimento dessas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, fazer com que o Fundo e os FII Investidos, no âmbito

de cada empreendimento imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivos, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, dos FII Investidos e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo ou por um FII Investido e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e dos FII Investidos poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental na condução das atividades nos Imóveis - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais - bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, os locatários - enquanto operadores dessas atividades - podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações. Ademais, a depender da conduta, podem também ser impostas sanções criminais aos locatários (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água - são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Além disso, os deveres associados à recuperação do passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) são uma obrigação *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a obrigação pela reparação dos danos identificados.

A responsabilidade civil ambiental independe da demonstração de culpa do agente, bastando comprovação do nexo causal entre a conduta e os danos verificados, podendo alcançar todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental ou se beneficiaram da atividade causadora do dano. Caberá àquele que foi acionado o direito de regresso contra os demais causadores do dano.

Cabe ainda registrar que o imóvel no qual é localizado o empreendimento denominado Internacional Shopping possui uma área contaminada, em fase de remediação, tendo sido aprovado o Plano de Intervenção para Reutilização de Área Contaminada em Parecer Técnico emitido pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) datado de 02 de março de 2021, devendo ser complementada a investigação para verificação de medidas adicionais de intervenção. Eventuais custos adicionais relacionados à remediação desta contaminação podem implicar em desembolsos para o Fundo e, por conseguinte, para os seus Cotistas.

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

Risco de Desastres Naturais e Perdas Relacionadas

Desastres naturais, como tempestades, inundações ou terremotos, podem danificar os ativos imobiliários da carteira do Fundo, o que pode afetar adversamente seu patrimônio e o preço de suas cotas. O Fundo não pode garantir que o seguro que cobre os seus imóveis seja suficiente para cobrir

tais perdas. De fato, certos tipos de perdas não são cobertos pelas apólices de seguro do Fundo, como atos de terrorismo, guerras civis ou revoluções. No caso de qualquer desses atos, o Fundo poderá sofrer perdas significativas e ter de arcar com custos adicionais, que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo. Além disso, o Fundo pode ser legalmente responsável por indenizar as vítimas do desastre, o que pode ter um impacto negativo em sua condição financeira e, conseqüentemente, na receita a ser distribuída aos seus Cotistas. No caso de uma reclamação envolvendo a integridade física das propriedades seguradas, o produto da cobertura de seguro dependerá da capacidade de pagamento da seguradora, de acordo com os termos da apólice exigida. Esses recursos podem ser insuficientes para reparar os danos sofridos, sujeitos às condições gerais das políticas. No caso de uma reivindicação envolvendo a integridade física de propriedades não seguradas, o Administrador não poderá recuperar a perda do ativo. A ocorrência de uma perda ou indenização não assegurada pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco Relacionado à Concorrência na Aquisição de Imóveis ou Cotas de FII

As operações do Fundo baseiam-se na aquisição direta de propriedades ou investimento em imóveis através da aquisição Imóveis, direta ou indiretamente. Uma vez que o Fundo está exposto à concorrência de mercado na aquisição de tais Imóveis e/ou cotas de FII que os detenham, poderá enfrentar dificuldades na aquisição destes ativos. A concorrência pode inviabilizar certos investimentos devido ao aumento de preços. Se o Fundo não puder realizar os investimentos necessários em Imóveis ou cotas de FII ou se os preços forem excessivamente aumentados devido à concorrência, o Fundo poderá não obter o resultado esperado de tais investimentos e, portanto, a sua rentabilidade esperada poderá ser afetada adversamente.

Risco Relacionado ao 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 de fundos de investimento similares ou em relação aos Shopping Centers, Ativos Imobiliários ou de quaisquer investimentos em que o Administrador 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.

(C) Fatores de risco com escala qualitativa baixa

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado à Possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos empreendimentos imobiliários pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Riscos de Desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, o poder público poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis que venham a ser adquiridos pelos FII Investidos e/ou pelo Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades dos FII Investidos, do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área

de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, dos FII Investidos e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de determinado Imóvel em desenvolvimento e/ou antes do desenvolvimento de um Imóvel a ele atrelado. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o respectivo imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do poder legislativo e do poder executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os Imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado Imóvel /empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários 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 respectivos imóveis. 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.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis 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 imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio 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.

Além disso, 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.

Risco em Função do Rito Automático de Registro

As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Resolução CVM 160/22 sob o rito automático de registro, não serão objeto de análise prévia pela CVM, de forma que as informações prestadas pelo Ofertante, pelo Fundo e pelo Coordenador Líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Risco de Responsabilização do Fundo em caso da Não-Observância de Obrigações Trabalhistas, Previdenciárias e Fiscais por Empresas Terceirizadas

Empresas terceirizadas provêm aos Shoppings Centers que integram a carteira do Fundo uma quantidade significativa de mão-de-obra como limpeza, segurança e manutenção predial, gerando assim uma exposição do Fundo, caso elas não cumpram com suas obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais ou ainda sobre os aspectos de integridade. Caso venha a ser considerado responsável por tais obrigações, inclusive em caráter solidário, os resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados.

Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário

O Administrador necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio ao Administrador para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para ao Administrador quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista

no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador e ao Gestor sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco decorrente da entrada em vigor da Resolução CVM 175

Tendo em vista que a Instrução CVM 472 foi substituída pela resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), o Regulamento deverá, no prazo estipulado na referida norma, 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.

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.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

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

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo ("Cronograma Estimativo da Oferta"):

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM	28/12/2023
2	Divulgação do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	02/01/2024
3	Início do Período de Recebimento de Ordens	09/01/2024
4	Encerramento do Período de Recebimento de Ordens	24/01/2024
5	Data de realização do Procedimento de Alocação e divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação	26/01/2024
6	Data de Liquidação da Oferta	31/01/2024
7	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta	05/02/2024
8	Início da negociação das Cotas Classe A na B3	06/02/2024
9	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	30/04/2024

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

** Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Ofertante, do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

*** Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a CVM não realiza a análise prévia dos documentos apresentados, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

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 formalização da aquisição das Cotas Classe A do Fundo pelos Investidores, além da assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A, o Investidor deverá declarar ter lido o Prospecto Definitivo e o Regulamento do Fundo. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Regulamento, estar ciente (i) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração, conforme definida no Regulamento; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento.

Não haverá data para alienação das Cotas Classe A adquiridas pelo Coordenador Líder em decorrência da prestação de garantia, tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesse caso, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. 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.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Embora as Cotas Classe A tenham sido listadas na B3 sob o *ticker* "GZIT11", as Cotas Classe A nunca foram negociadas no mercado de bolsa, de forma que não há informações sobre cotação mínima, média e máxima nos períodos indicados.

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

Observado o disposto no Art. 12 do Regulamento do Fundo, no caso de emissão de novas Cotas de uma determinada classe, será assegurado aos Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição de novas cotas da respectiva classe, na proporção do número de cotas da referida classe que possuírem, nos termos do Regulamento e da Instrução CVM 472.

Sem prejuízo do disposto acima, não será concedido direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo no âmbito da presente Oferta, por se tratar de uma oferta secundária, sem emissão de novas Cotas Classe A.

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)

Considerando que a presente Oferta se caracteriza como oferta secundária de Cotas Classe A, a presente Oferta não importará em diluição econômica dos Cotistas do Fundo (sem prejuízo da diminuição da participação do Ofertante no Fundo, em razão da própria Oferta).

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

Considerando que se trata da oferta secundária de Cotas Classe A do Fundo, o Valor Unitário foi definido considerando um valor por Cota Classe A que, no entendimento do Coordenador Líder, do Ofertante, do Administrador e do Gestor, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas Classe A no mercado, bem como o valor da cotação das Cotas Classe A no mercado secundário.

O Valor Unitário será fixo até a data de encerramento da Oferta.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Considerando o público-alvo da Oferta consistir apenas em Investidores Qualificados, as Cotas Classe A adquiridas na presente Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral, cumulativamente: (1) após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso III, do artigo 86, da Resolução CVM 160/22; e (2) caso o regulamento do Fundo seja alterado para permitir o investimento em suas cotas por investidores em geral, tendo em vista que o público-alvo do Fundo é, nesta data, restrito a Investidores Qualificados.

Durante a colocação das Cotas Classe A, o Investidor que adquirir tais Cotas Classe A receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cotas Classe A que, até a disponibilização do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo. Dessa forma, os Investidores que adquirirem Cotas Classe A na Oferta devem ter ciência de que, caso a divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta não aconteça até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos do Fundo (que, nos termos do Regulamento, poderá ocorrer no último Dia Útil de cada mês), tais Investidores não farão jus ao eventual rendimento das Cotas Classe A que venha a ser distribuído no último Dia Útil do referido mês. Além disso, apenas após a divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta e a obtenção de autorização da B3 as Cotas Classe A serão transferidas da carteira bloqueada para a carteira livre, e 1 (um) Dia Útil após essa data será possível a livre negociação das Cotas Classe A na B3.

Caso ocorram pagamentos de proventos do Fundo antes da liquidação da Oferta, tais proventos serão devidos ao titular das Cotas Classe A na data da divulgação do rendimento.

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 nas Cotas Classe A representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas Classe A, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas Classe A em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas Classe A podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundo de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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 Classe A podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas Classe A no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de suas cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 11 a 32 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas Classe A.

A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA OFERTA E/OU NAS COTAS CLASSE A. RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 32 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS CLASSE A.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM nº 160/22, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a

ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas. Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Ofertante, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Ofertante ou pelo Coordenador Líder. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM nº 160/22, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas Classe A ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM nº 160/22: (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.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM nº 160/22, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua Ordem de Investimento, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da 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 acima não se aplica à hipótese em que a modificação da Oferta ocorra para melhorá-la em favor dos Investidores, conforme acima, entretanto a CVM pode determinar a adoção da medida caso entenda que a modificação não melhore a Oferta em favor dos Investidores.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160/22, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até às 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos os valores pagos pelo Investidor com base nos Critérios de Restituição de Valores.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM nº 160/22; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160/22, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, serão devolvidos os valores pagos pelo Investidor com base nos Critérios de Restituição de Valores.



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição da Oferta

A Oferta está submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, nas páginas 60 a 63 deste Prospecto Definitivo.

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas Classe A, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta.

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

A oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30. 50% (cinquenta por cento) das Cotas Classe A inicialmente ofertadas serão destinadas prioritariamente à Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido), sendo certo que o Ofertante, em conjunto com o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Consultor Especializado, poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta (considerando as Cotas Classe A Adicionais e as Cotas Classe A Suplementares que vierem a ser colocadas).

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas Classe A em qualquer outro país que não o Brasil.

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

A presente Oferta foi aprovada pelo Ato de Aprovação da Oferta em 27 de dezembro de 2023.

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Cotas Classe A

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao registro automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160/22 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O processo de distribuição das Cotas Classe A poderá contar, ainda, com a adesão dos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Plano de Distribuição da Oferta

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas Classe A, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM nº 160/22 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM nº 160/22, devendo assegurar: (a) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas; (b) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto; (c) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (d) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público-Alvo. Adicionalmente, nos termos do art. 79, §3º, da Resolução CVM nº 160/22, as Instituições Participantes da Oferta conduzirão a Oferta de modo a assegurar que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Regulamento e do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta ("Plano de Distribuição").

A distribuição pública das Cotas Classe A será realizada de acordo com o Plano de Distribuição da Oferta, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

- I. A Oferta terá como público-alvo os Investidores;
- II. Será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observado o disposto no Contrato de Distribuição;
- III. Observado o artigo 59 da Resolução CVM nº 160/22, a Oferta somente terá início (e consequentemente só ocorrerá a assinatura dos Contratos de Compra e Venda de Cotas Classe A no âmbito da Oferta) após (a) a obtenção do registro da Oferta na CVM; (b) a

divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;

- IV. Após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a disponibilização deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início pelas Instituições Participantes da Oferta, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder. 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 a sua respectiva utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM nº 160/22;
- V. Durante o Período de Recebimento de Ordens, (a) as Instituições Participantes da Oferta receberão as Ordens de Investimento dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 65 da Resolução CVM nº 160/22, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial, e (b) o Coordenador Líder receberá as Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, sendo em ambos os casos, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- VI. No mínimo, 2.170.139 (duas milhões, cento e setenta mil, cento e trinta e nove) Cotas Classe A, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Volume Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Ofertante, poderão aumentar a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Inicial da Oferta, acrescido das Cotas Classe A Adicionais e das Cotas Classe A Suplementares eventualmente ofertadas;
- VII. Até o 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas Classe A a ser adquirida, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- VIII. Após encerramento do Período de Recebimento de Ordens, será realizado o Procedimento de Alocação, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM nº 160/22, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- IX. Concluído o Procedimento de Alocação, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, o Coordenador Líder consolidará as Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais e realizará, em comum acordo com o Ofertante, a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas Classe A não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada das Ordens de Investimento dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- X. O Volume Inicial da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Prazo de Distribuição, sendo que a aquisição das Cotas Classe A será formalizada através da celebração pelos Investidores do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A e do Termo de Adesão ao Regulamento, os quais poderão ser assinados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio das respectivas Ordens de Investimento e/ou procurações específicas, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas Ordens de Investimento, a critério do Ofertante, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração do Fundo, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- XI. A liquidação financeira das Cotas Classe A (com exceção das Cotas Suplementares Classe A) se dará na data de liquidação indicada na seção "5. Cronograma", sendo certo que a B3 informará às Instituições Participantes da Oferta o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas Classe A de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "XIII" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto;
- XII. Até as 16:00 horas da Data de Liquidação das Cotas Classe A, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual a Ordem de Investimento tenha sido realizada, entregará a cada Investidor as Cotas Classe A objeto da Ordem de Investimento;

- XIII. Caso, na Data de Liquidação, a aquisição das Cotas Classe A não seja totalmente realizada por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participante da Oferta, a aquisição das Cotas Classe A objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota Classe A. Expirado o referido prazo, e caso a aquisição das Cotas Classe A pelos Investidores não seja realizada, as respectivas Ordens de Investimento dos Investidores, conforme aplicável, serão canceladas;
- XIV. Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir Cotas Classe A no âmbito da Oferta;
- XV. Após a efetiva liquidação das Cotas Classe A inicialmente ofertadas, será divulgado, na data indicada na seção "5. Cronograma", o Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta, momento a partir do qual será possível a livre negociação das Cotas Classe A na B3, observadas as restrições previstas no Regulamento e neste Prospecto; e
- XVI. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**"), nos termos do artigo 76 e do artigo 13 da Resolução CVM nº 160/22.

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas Classe A.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 2.170.139 (dois milhões, quatrocentos e trinta mil, quinhentas e cinquenta e cinco mil e cento e setenta mil, cento e trinta e nove) Cotas Classe A, ou seja, 50% (vinte por cento) do Volume Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Ofertante, em conjunto com o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Consultor Especializado, poderão aumentar a quantidade de Cotas Classe A inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Inicial da Oferta, acrescido das Cotas Classe A Adicionais e das Cotas Classe A Suplementares eventualmente ofertadas.

Durante o Período de Recebimento de Ordens, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, deverá realizar a ordem das Cotas Classe A, mediante o preenchimento ou autorização via *e-mail* para preenchimento, observado os procedimentos previstos neste Prospecto, de uma ou mais Ordens de Investimento junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Ordens de Investimento do mesmo Investidor Não Institucional formalizado junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão consideradas as Ordens de Investimento formalizadas junto à Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 as respectivas Ordens de Investimento, sendo as demais canceladas), observada, em todos os casos, a Aplicação Mínima Inicial e o Limite Máximo por Investidor Não Institucional. O preenchimento de mais de uma Ordem de Investimento ou eventual duplicidade de autorizações para preenchimento da Ordem de Investimento, desde que na mesma Instituição Participante da Oferta, resultará na consolidação das Ordens de Investimento para fins da quantidade de Cotas Classe A objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, na respectiva Ordem de Investimento ou na autorização via *e-mail* para o preenchimento da Ordem de Investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) Os Investidores Não Institucionais poderão manifestar seu interesse em aderir à Oferta via *e-mail* para as Instituições Participantes da Oferta. Nesse caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta enviará para o Investidor Não Institucional as informações e documentos pertinentes à Oferta, acompanhados da Ordem de Investimento. Em resposta ao *e-mail* das Instituições Participantes da Oferta, o Investidor Não Institucional enviará a sua autorização para o preenchimento, pela Instituição Participante da Oferta, da respectiva Ordem de Investimento para formalizar sua intenção de investimento, no qual constará cláusula mandato outorgando poderes para que aquela Instituição Participante da Oferta possa assinar, em seu nome, o Contrato de Compra e Venda das Cotas Classe A, bem como o Termo de Adesão ao Regulamento. Sem prejuízo do disposto acima, a Instituição Participante da Oferta poderá solicitar a assinatura de procuração específica, pelo Investidor Não Institucional, outorgando-lhe poderes para assinatura dos instrumentos indicados acima;
- (ii) Fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar na respectiva Ordem de Investimento ou na autorização via *e-mail* para o preenchimento da Ordem de Investimento, conforme o caso a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas Ordens de Investimento firmadas por



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

- Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Classe A ofertadas, as Ordens de Investimento de Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, excetuado o disposto no artigo 56, §1º da Resolução CVM 160/22;
- (iii) Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectiva(s) Ordens de Investimento, condicionar sua adesão à Oferta, no caso de Distribuição Parcial;
 - (iv) A quantidade de Cotas Classe A 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, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na Ordem de Investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência eletrônica, devendo o pagamento ser feito de acordo com o disposto abaixo, limitado ao valor da Ordem de Investimento, ressalvadas as possibilidades de condicionamento da adesão à Oferta, desistência, cancelamento e rateio previstas neste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas Classe A, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas Classe A, desprezando-se a referida fração;
 - (v) Cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado sua Ordem de Investimento, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Ordem de Investimento será automaticamente cancelada pela Instituição Participante da Oferta;
 - (vi) Até as 16:00h (dezesesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual a(s) Ordem(ns) de Investimento tenha(m) sido realizada(s), entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas Classe A correspondentes à relação entre o valor do investimento pretendido constante da(s) Ordem(ns) de Investimento e o Preço por Cota Classe A, ressalvadas as possibilidades de condicionamento da adesão à Oferta, em caso de Distribuição Parcial, desistência e cancelamento previstas na Seção 7.3, na página 40 deste Prospecto Definitivo e a possibilidade de rateio prevista no item "Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 47 deste Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas Classe A, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas Classe A, desprezando-se a referida fração;
 - (vii) As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das Ordens de Investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão às Ordens de Investimento feitas por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
 - (viii) Os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou sua Ordem de Investimento, deverão, conforme o caso, enviar ao Administrador o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a Data de Liquidação, sob pena de cancelamento da sua respectiva Ordem de Investimento.

As Ordens de Investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (v) e (viii) acima, e na Seção 7.3., na página 40 deste Prospecto Definitivo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DA ORDEM DE INVESTIMENTO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA ORDEM DE INVESTIMENTO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 A 32 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS CLASSE A, NOS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS CLASSE A, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR A SUA ORDEM DE INVESTIMENTO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA

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

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas Classe A objeto das Ordens de Investimento apresentadas pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) do Volume Inicial da Oferta, todas as Ordens de Investimento não canceladas serão integralmente atendidas, e as Cotas Classe A remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas Classe A correspondente às Ordens de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, o Ofertante, em conjunto com o Coordenador Líder, poderá, em comum acordo com o Administrador e o Consultor Especializado aumentar a parcela destinada à Oferta Não Institucional, até o Volume Inicial da Oferta, acrescido das Cotas Classe A Adicionais e das Cotas Classe A Suplementares eventualmente ofertadas.

Caso, após o previsto acima, o total de Cotas Classe A correspondente às Ordens de Investimento exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas Classe A destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, devendo ser observado o seguinte procedimento: (i) a alocação das Ordens de Investimento será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das novas Ordens de Investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3, inclusive aquelas que sejam formalizadas por Investidores considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Ordem de Investimento e à quantidade total de Cotas Classe A destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas Classe A e observado o Limite Máximo por Investidor Não Institucional, sendo que as Cotas Classe A remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional; (ii) a ordem cronológica de chegada será verificada no momento em que a Ordem de Investimento for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico; (iii) em caso de Ordens de Investimento enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA por meio de arquivo eletrônico, todas as Ordens de Investimento contidas em um mesmo arquivo serão consideradas com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as Ordens de Investimento encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas; (iv) no caso de um Investidor firmar mais de uma Ordem de Investimento, as Ordens de Investimento serão consideradas ordens independentes, sendo considerada a primeira Ordem de Investimento efetuada aquela que primeiramente for processada com sucesso pelo sistema DDA da B3. As Ordens de Investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas na alocação cronológica; e (v) o processo de alocação das Cotas Classe A poderá acarretar uma alocação parcial na última Ordem de Investimento alocada, conforme o caso.

A quantidade de Cotas Classe A a serem adquiridas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a aquisição de Cotas Classe A representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, a Ordem de Investimento poderá ser atendida em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas Classe A desejada, conforme indicada na Ordem de Investimento.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação de Cotas Classe A, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, do Fundo ou do Ofertante.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de uma Ordem de Investimento, as Ordens de Investimento serão consideradas em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima, ressalvadas as Ordens de Investimento feitas por um único

Investidor Não Institucional formalizada junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, situação na qual somente as Ordens de Investimento formalizadas junto à Instituição Participante que primeiro submeter as Ordens de Investimento serão consideradas e as demais serão canceladas. As Ordens de Investimento que forem canceladas por qualquer motivo serão desconsideradas na alocação descrita acima.

Oferta Institucional

Após o atendimento das Ordens de Investimento no âmbito da Oferta Não Institucional, as Cotas Classe A remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio de critério discricionário do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Consultor Especializado não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais ordens antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) Os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em adquirir Cotas Classe A deverão apresentar suas Ordens de Investimento ao Coordenador Líder em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação e conforme previsto no Cronograma Estimativo da Oferta descrito neste Prospecto, indicando a quantidade de Cotas Classe A a ser adquirida, inexistindo recebimento de ordem ou limites máximos de investimento;
- (ii) Fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar na Ordem de Investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Classe A ofertadas, as Ordens de Investimento de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, excetuado o disposto no artigo 56, §1º da Resolução CVM 160/22;
- (iii) Os Investidores Institucionais terão a faculdade, no caso de distribuição parcial das Cotas Classe A, como condição de eficácia das Ordens de Investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta conforme previsto na Seção 2.6., na página 6 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) Cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas Ordens de Investimento;
- (v) Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação das Cotas Classe A, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na Ordem de Investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas Classe A que cada um deverá adquirir e o montante total a ser pago;
- (vi) Os Investidores Institucionais adquirirão as Cotas Classe A, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a Ordem de Investimento será automaticamente desconsiderada; e
- (vii) Os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até a Data de Liquidação, sob pena de cancelamento de sua respectiva Ordem de Investimento.

As Ordens de Investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (vi), (vii) acima, e na Seção 7.3., na página 40 deste Prospecto Definitivo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas Classe A remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Consultor Especializado, 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 investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas Classe A, o Investidor que adquirir as Cotas Classe A receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cotas Classe A que, até a disponibilização do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão

rendimentos provenientes do Fundo. Dessa forma, os Investidores que adquirirem Cotas Classe A na Oferta devem ter ciência de que, caso a divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta não aconteça até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos do Fundo (que, nos termos do Regulamento, poderá ocorrer no último Dia Útil de cada mês), tais Investidores não farão jus ao eventual rendimento das Cotas Classe A que venha a ser distribuído no último Dia Útil do referido mês. Além disso, apenas após a divulgação do Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta e da obtenção de autorização da B3 as Cotas Classe A serão transferidas da carteira bloqueada para a carteira livre, e 1 (um) Dia Útil após essa data será possível a livre negociação das Cotas Classe A na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das Ordens de Investimento. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão às Ordens de Investimento feitas por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

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

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado que, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Classe A ofertadas, as Ordens de Investimento enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, excetuado o disposto no artigo 56, §1º da Resolução CVM 160/22. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS CLASSE A PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS CLASSE A NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 24 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

Procedimento de Aquisição das Cotas Classe A

A aquisição de cada uma das Cotas Classe A será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota Classe A, não sendo permitida a aquisição de Cotas Classe A fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas Classe A que adquirir perante a Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado sua Ordem de Investimento, observados os procedimentos de colocação, o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando do ato de aquisição, por meio da Ordem de Investimento, conforme o caso.

A aquisição de Cotas Classe A (com exceção das Cotas Suplementares Classe A) será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota Classe A, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos na Ordem de Investimento, conforme aplicável.

A aquisição das Cotas Classe A será feita mediante assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A, que especificará as condições da aquisição e pagamento e será autenticado pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou sua Ordem de Investimento.

O Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de aquisição das Cotas Classe A constantes do Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A constituirá o adquirente em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

O pagamento referente à aquisição das Cotas Classe A (com exceção das Cotas Suplementares Classe A) será realizado exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação.

As Cotas Classe A liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3 por meio de seu agente de custódia, sem qualquer obrigação ou responsabilidade por parte do Coordenador Líder ou do Administrador.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

Os Investidores adquirirão cada uma das Cotas Classe A objeto dos respectivos Contratos de Compra e Venda de Cotas Classe A pelo Preço por Cota Classe A, multiplicado pela quantidade de Cotas Classe A que vierem a adquirir no âmbito da Oferta.

No ato da formalização da aquisição das Cotas Classe A do Fundo pelos Investidores, além da assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A, o Investidor deverá declarar ter lido o Prospecto Definitivo e o Regulamento do Fundo. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Regulamento, estar ciente (i) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração, conforme definida no Regulamento; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento.

O Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A e o Termo de Adesão ao Regulamento poderão ser firmados pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta ou mediante outra forma aceita pela respectiva Instituição Participante da Oferta para a confirmação da aceitação das condições do Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A e Termo de Adesão ao Regulamento eletrônicos.

O Coordenador Líder declara e as Participantes Especiais deverão declarar, mediante adesão ao Contrato de Distribuição, conhecer o inteiro teor do Regulamento e do Prospecto, os riscos envolvidos e o valor de todas as taxas e despesas, inclusive no que se refere à taxa de administração e taxa de performance do Fundo, praticadas no período da Oferta, comprometendo-se a informá-los com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM nº 160/22.

Com base nas informações enviadas pela B3 pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder, durante o Procedimento de Alocação, conforme o Cronograma Estimativo da Oferta previsto neste Prospecto Definitivo, verificará se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Inicial da Oferta foi atingido; (iii) serão ofertadas Cotas Classe A Adicionais pelo Ofertante, em comum acordo com o Coordenador Líder; e (iv) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta.

Após o Procedimento de Alocação, será divulgado pelo Fundo comunicado ("Comunicado de Resultado de Alocação"), informando: (i) o Volume Mínimo da Oferta e o Volume Inicial da Oferta foram atingidos; (ii) quantas Cotas Classe A Adicionais e Cotas Classe A Suplementares serão ofertadas; e (iii) se houve excesso de demanda e serão atendidas as ordens de Pessoas Vinculadas. Tais informações também serão comunicadas pelo Coordenador Líder à B3.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador (exclusivamente no caso de falhas de liquidação na B3), conforme o caso. A liquidação física e financeira das Ordens de Investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso (exclusivamente no caso de falhas de liquidação na B3), sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, podendo ocorrer (a) diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados e exclusivamente no caso de falhas de liquidação na B3 (conforme previsto abaixo), sendo as Cotas Classe A adquiridas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos para a conta corrente de titularidade do Ofertante, ou (b) junto à B3, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na liquidação serão transferidos ao Ofertante, em conta de livre movimentação informada por este ao Coordenador Líder.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas Classe A a serem adquiridas não sejam totalmente pagas por falha dos Investidores, o pagamento referente à aquisição das Cotas Classe A objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a(s) referida(s) ordem(ns) para outro(s) Investidor(es), pelo Preço por Cota Classe A, sendo certo que, caso após a possibilidade de pagamento das Cotas Classe A junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo

a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem que sejam acrescidos quaisquer rendimentos ou correções monetárias, sem reembolso de custos incorridos ou com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Após a efetiva liquidação das Cotas Classe A inicialmente ofertadas, será divulgado o Comunicado ao Mercado de Liquidação da Oferta, momento a partir do qual será possível a livre negociação das Cotas Classe A na B3, observadas as restrições previstas no Regulamento e neste Prospecto.

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado de comum acordo entre Coordenador Líder, Ofertante, Administrador e pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

Não obstante o disposto acima, foi realizada consulta sigilosa a potenciais Investidores Profissionais para apurar a viabilidade da Oferta, antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 6º da Resolução CVM 160/22.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS CLASSE A PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas Classe A da Oferta (i) foram registradas para distribuição no mercado primário, no Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) serão exclusivamente negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação no mercado secundário, sob o código “**GZIT11**”, a partir da autorização da B3, observado o disposto neste Prospecto Definitivo.

8.7. Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou expressamente ao Ofertante a contratação de prestador de serviço de formador de mercado (*market marker*) no âmbito da Oferta. Não obstante, o formador de mercado não foi contratado. Sem prejuízo, o Administrador poderá contratar referido prestador de serviços após encerramento da Oferta, nos termos previstos no Regulamento do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

O Banco BTG Pactual S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 (“**Agente Estabilizador**”) foi contratado pelo Ofertante para a prestação do serviço de estabilização do preço das Cotas Classe A no âmbito da Oferta, nos termos do “*Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Cotas Classe A do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Contrato de Estabilização**”).

O Agente Estabilizador, por intermédio da BTG Pactual Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 43.815.158/0001-22, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar, parte (“**Corretora**”), poderá, a seu exclusivo critério, realizar operações bursáteis visando à estabilização do preço das Cotas Classe A na B3, a partir da data na qual as Cotas Classe A tenham sido liberadas para negociação na B3, inclusive, por um período de até 30 (trinta) dias, e observadas as disposições legais aplicáveis e o disposto no Contrato de Estabilização.

Não existe obrigação por parte do Agente Estabilizador ou da Corretora de realizar operações bursáteis e, uma vez iniciadas, tais operações poderão ser descontinuadas e retomadas a qualquer momento, observadas as disposições do Contrato de Estabilização. Assim, o Agente Estabilizador e a Corretora poderão escolher livremente as datas em que realizarão as operações de compra e venda das Cotas Classe A no âmbito das atividades de estabilização, não estando obrigados a realizá-las em todos os dias ou em qualquer data específica, podendo, inclusive, interrompê-las e retomá-las a qualquer momento, a seu exclusivo critério.

O Contrato de Estabilização estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Agente Estabilizador a partir da data de divulgação do Anúncio de Início nos endereços indicados na seção "Identificação das Pessoas Envolvidas" na página 68 deste Prospecto.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 2 (duas) Cotas Classe A, equivalentes a R\$ 144,00 (cento e quarenta e quatro reais) por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas Classe A do Fundo, observado o Limite Máximo por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto Definitivo.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Consultor Especializado para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22, conforme constante do Anexo II deste Prospecto.



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

O Coordenador Líder pertence ao conglomerado do Banco BTG Pactual S.A. ("BTG Pactual") e oferece diversos produtos aos seus clientes na área de *investment banking*. Por meio de suas subsidiárias, o BTG Pactual oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. A Administradora é sociedade detida e controlada 100% (cem por cento) diretamente pelo BTG Pactual, atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Coordenador Líder e do BTG Pactual quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, tais sociedades atuam de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo administração e funcionários próprios.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas Classe A de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Ademais, durante a Oferta, o Agente Estabilizador, sociedade integrante do grupo econômico do Coordenador Líder, poderá fazer jus a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Cotas a serem realizadas no âmbito da Oferta.

Na data deste Prospecto, a Administradora declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. Ademais, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas.

O Coordenador Líder e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder

O Coordenador Líder é sociedade pertencente ao conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes na área de *investment banking*. Por meio de suas subsidiárias, o BTG Pactual oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. O Gestor é sociedade detida e controlada 100% (cem por cento) diretamente pelo BTG Pactual, atuando na gestão de fundos de investimento, tanto para clientes do Coordenador Líder e do BTG Pactual quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tais sociedades atuam de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo administração e funcionários próprios.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas Classe A de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável. Ademais, durante a Oferta, o Agente Estabilizador, sociedade integrante do grupo econômico do Coordenador Líder, poderá fazer jus a eventuais ganhos oriundos das atividades de estabilização de preço das Cotas a serem realizadas no âmbito da Oferta.

Na data deste Prospecto, o Gestor declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o Fundo e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao Fundo e/ou aos Cotistas. Ademais, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Ofertante

Na data deste Prospecto Definitivo, o Ofertante é administrado pelo Administrador, e gerido por empresa do seu grupo econômico. Além disso, não existem entre o Ofertante e o Administrador relações societárias ou relações comerciais relevantes.

O Ofertante e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Gestor com o Ofertante

Na data deste Prospecto Definitivo, o Ofertante é administrado e gerido por empresas do grupo do Gestor. Além disso, não existem entre o Ofertante e o Gestor relações societárias ou relações comerciais relevantes.

O Ofertante e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Ofertante com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, o Ofertante é administrado e gerido por empresas do grupo do Coordenador Líder. Além disso, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existem entre o Ofertante e o Coordenador Líder relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

O Ofertante e o Coordenador Líder não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Ofertante com o Fundo

Na data deste Prospecto, o Ofertante é Cotista do Fundo.

O Ofertante, que permanecerá com a maioria das cotas do Fundo após a Oferta, é parte relacionada do consultor especializado, da Gazit Corporate, administradora dos Shopping Centers, e da Glow, fornecedora de energia elétrica para os Shopping Centers. Nesse sentido, poderá haver conflito de interesses entre o Ofertante, como cotista majoritário, e o restante dos Cotistas do Fundo, sobretudo considerando que as posições de Consultor Especializado, de administrador dos Shopping Centers investidos pelo Fundo e de fornecedor de energia elétrica para os referidos empreendimentos serão ocupadas por empresas de seu grupo econômico.

Relacionamento do Ofertante com o Consultor Especializado

O cotista exclusivo do Ofertante é uma sociedade estrangeira controlada, indiretamente, pela G City, que também é a controladora indireta do Consultor Especializado.

Para mais informações sobre a G City e o Grupo Gazit, vide Seções "16.2. Informações Adicionais sobre o Ofertante", na página 83 deste Prospecto e "16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo" na página 74 deste Prospecto. Para mais informações sobre os possíveis conflitos de interesses decorrentes do Ofertante e do Consultor Especializado terem o mesmo controlador indireto, consulte a Seção "Potenciais Conflitos de Interesse", na página 12 do presente Prospecto, e os itens "Risco de Potencial Conflito de Interesse" na Seção "4. Fatores de Risco", na página 11 deste Prospecto, e "Risco relativo à Administração dos Shopping Centers" na Seção "4. Fatores de Risco", na página 19 deste Prospecto.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Conflitos entre o Consultor Especializado e o Fundo

O Consultor Especializado poderá, no exercício das suas atividades, se deparar com situações que caracterizem conflitos de interesse, tais como recomendações de investimento em Ativos Imobiliários

detidos pelo cotista majoritário ou partes relacionadas, investimentos em outros shopping centers que sejam administrados pela Gazit Corporate, ou a contratação ou negociação de contratos com a Gazit Corporate para a atividade de administração de locações e comercialização dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a contratação ou negociação de contratos com a Glow para a atividade de fornecimento de energia elétrica para shopping centers.

De maneira geral, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, o Gestor e/ou o Consultor Especializado, bem como entre o Fundo e os Cotistas (incluindo o Ofertante), dependem de aprovação prévia, específica e informada, por quórum qualificado, da Assembleia Geral, nos termos da Instrução CVM 472 e do Artigo 41, §1º do Regulamento.

Adicionalmente, os Investidores devem atentar para o risco de conflitos de interesses, conforme descrito no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" na Seção "4. FATORES DE RISCO", na página 12 deste Prospecto.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE AS PARTES, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 12 DESTE PROSPECTO.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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 Ofertante contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta, responsável pelo serviço de distribuição das Cotas Classe A.

Condições do Contrato de Distribuição

A realização da Oferta está sujeita ao cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição ("**Condições Precedentes**") e, após a seu início, à não ocorrência das hipóteses de resilição voluntária ou involuntária ali previstas (e consequente cancelamento do registro da Oferta).

As Condições Precedentes são as seguintes:

- (i) obtenção, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Fundo e pelo Ofertante, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou contratuais (incluindo, sem limitação, de eventuais financiadores ou credores) que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, sempre em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, aos Assessores Legais e aos demais agentes participantes da Emissão;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo Ofertante da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em operações no mercado de capitais brasileiro, a serem escolhidos mediante acordo entre o Ofertante e o Coordenador Líder ("Assessores Legais") e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção das suas contratações pelo Ofertante, nos termos da legislação em vigor;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Prospecto Definitivo, no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Cotas Classe A objeto da Oferta para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos Documentos da Oferta, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (vii) fornecimento pelo Gestor, pelo Consultor Especializado, pelo Fundo e pelo Ofertante em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence* nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais (os quais devem agir de boa-fé ao demonstrar a sua satisfação ou insatisfação, conforme o caso, quanto à conclusão do procedimento de *due diligence*);
- (viii) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declarações prestadas pelo Ofertante e pelo Consultor Especializado, a ser assinada na data de liquidação da Oferta, atestando a consistência, veracidade, validade, suficiência e completude das informações enviadas e declarações feitas pelo Administrador, Gestor, Consultor Especializado e pelo Fundo, conforme o caso, e

constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Ofertante e o Consultor Especializado e o Fundo serão responsáveis pela consistência, veracidade, validade, suficiência e completude das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

- (ix) recebimento, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de concessão do registro da Oferta pela CVM, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da minuta dos pareceres jurídicos (*legal opinions*) dos Assessores Legais, que deverão ser assinados com antecedência de 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, que confirmem a legalidade, a validade e a exequibilidade dos Documentos da Oferta, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza e de forma satisfatória ao Coordenador Líder;
- (x) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, jurídicas ou operacionais do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e/ou do Ofertante, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xi) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo e ao Consultor Especializado, bem como aos ativos que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Consultor Especializado, do Fundo e/ou do Ofertante, conforme aplicável; (ii) pedido de aut falência Consultor Especializado, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Consultor Especializado e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Consultor Especializado, 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 antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos; ou (v) ingresso do Consultor Especializado em juízo, com requerimento de recuperação judicial, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos;
- (xiii) cumprimento pelo Consultor Especializado, pelo Ofertante e pelo Fundo das obrigações previstas na Resolução CVM 160/22 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA, conforme aplicáveis;
- (xiv) confirmação de que todas as declarações feitas pelo Fundo, pelo Consultor Especializado e/ou pelo Ofertante constantes no Contrato de Distribuição e nos Documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, as declarações e garantias prestadas nos termos da Cláusula Onze abaixo, sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações e/ou declarações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xv) cumprimento, pelo Consultor Especializado, pelo Fundo e pelo Ofertante de todas as suas respectivas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis, conforme o caso, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM ou até a Data de Liquidação da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xvi) recolhimento, pelo Ofertante, de todos os custos, tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xvii) inexistência de descumprimento pelo Consultor Especializado, pelo Fundo e pelo Ofertante, bem como pelos seus respectivos representantes legais, administradores, empregados, prepostos, contratados e/ou subcontratados, e/ou qualquer de suas controladas, na realização de suas atividades e atuação em conformidade com as leis de prevenção à corrupção e à lavagem de dinheiro previstas na legislação brasileira, incluindo, sem limitação, o Código Penal Brasileiro, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992), a Lei 9.613/1998 (Crimes de lavagem ou ocultação de bens direitos e valores), a Lei 12.846/2013 e seus regulamentos - e de quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao Combate à Corrupção - como a lei anticorrupção norte-americana (*FCPA - Foreign Corrupt Practices Act*) e a lei anti-propina do Reino Unido (*UK Bribery Act*) - que venham a ser aplicáveis (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), comprometendo-se ainda, por si, por seus representantes legais, administradores, empregados,

prepostos, contratados e/ou subcontratados a cumpri-las fielmente e absterem-se da prática de qualquer conduta que constitua ou possa constituir um ato anticoncorrencial ou lesivo à administração pública, nacional ou estrangeira;

- (xviii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Especializado;
- (xix) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas Classe A, ao Fundo e/ou ao Ofertante, que possam criar obstáculos ou aumentar materialmente os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas Classe A aos potenciais Investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério do Coordenador Líder;
- (xx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Ofertante e pelo Consultor Especializado junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxi) inexistência de descumprimento pelo Consultor Especializado, pelo Fundo e/ou pelo Ofertante, bem como pelos seus respectivos sócios/acionistas controladores diretos, controladas, representantes legais, administradores e funcionários (atuando no exercício de suas funções), da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicável à condução de seus negócios, inclusive da legislação que trata do combate ao trabalho escravo, infantil ou prostituição ("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. O Consultor Especializado, o Fundo e o Ofertante 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;
- (xxii) autorização, pelo Consultor Especializado, pelo Fundo e pelo Ofertante, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Consultor Especializado, do Fundo e/ou do Ofertante nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160/22, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxiii) acordo entre o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado, o Ofertante e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas Classe A;
- (xxiv) que as informações constantes do estudo de viabilidade elaborado em consonância com o item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160/22 ("Estudo de Viabilidade") sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes na data de disponibilização do Prospecto, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do Estudo de Viabilidade se tornem obsoletas, incorretas, falsas ou insuficientes;
- (xxv) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária ou, ainda, de qualquer alienação, cessão ou transferência de ações/quotas do capital social, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais controladores, do poder de controle direto ou indireto do Consultor Especializado, do Fundo e/ou do Ofertante;
- (xxvi) não ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 12 - Resilição Involuntária ou Cláusula 13 - Resilição Voluntária, nos termos do Contrato de Distribuição; e
- (xxvii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder no processo de *due diligence* do Fundo e/ou aos ativos que compõem o portfólio do Fundo, do Consultor Especializado e/ou do Ofertante, que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional do Consultor Especializado, do Fundo e/ou do Ofertante, ou ainda, a Oferta.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos endereços indicados abaixo:

Coordenador Líder

BANCO BTG INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi,
CEP 04538-133 - São Paulo - SP

Remuneração do Coordenador Líder

Pela execução dos serviços de coordenação, serão devidas as seguintes comissões ("Comissionamento"), sendo certo que o Comissionamento, nos termos aqui previstos, somente será devido caso as Cotas Classe A sejam efetivamente adquiridas e será arcado pelo Ofertante:

- (i) Comissão de Estruturação: a este título, será devida ao Coordenador Líder uma comissão de 1,00% (um inteiro por cento), incidente sobre o montante total de Cotas Classe A adquiridas durante a Oferta, calculado com base no seu preço de aquisição;
- (ii) Comissão de Distribuição: a este título, será devida ao Coordenador Líder uma comissão de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Cotas Classe A adquiridas durante a Oferta, calculada com base no seu preço de aquisição; e
- (iii) Comissão de Assessoria: a este título, será devida ao Coordenador Líder uma comissão de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Cotas Classe A adquiridas durante a Oferta, calculado com base no seu preço de aquisição.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; 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 relacionados com a realização da Oferta serão arcados pelo Ofertante, com os recursos decorrentes da alienação das Cotas Classe A no âmbito da Oferta.

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta, calculados considerando a colocação do Volume Inicial da Oferta:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Nova Cota Classe A (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário
Comissão de Estruturação	\$ 4.374.999,36	\$ 0,72	1,00%	24,48%
Tributos Comissão de Estruturação	\$ 467.279,95	\$ 0,08	0,11%	2,61%
Comissão de Distribuição	\$ 10.937.498,40	\$ 1,80	2,50%	61,19%
Tributos Comissão de Distribuição	\$ 1.168.199,88	\$ 0,19	0,27%	6,54%
Total de Comissionamento	\$ 16.947.977,60	\$ 2,79	3,87%	94,82%
Assessor Legal	\$ 572.355,54	\$ 0,09	0,13%	3,20%
Taxa de Registro na CVM	\$ 131.249,98	\$ 0,02	0,03%	0,073%
Taxa de Análise na B3	\$ 14.734,30	\$ 0,00	0,00%	0,08%
Divulgação	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%
Taxa de Liquidação B3	\$ 197.327,94	\$ 0,03	0,05%	1,10%
Outras Eventuais Despesas	\$ 10.000,00	\$ 0,00	0,00%	0,06%
Total de Despesas	\$ 925.667,76	\$ 0,15	0,21%	5,18%
Total	\$ 17.873.645,35	\$ 2,94	4,09%	100,00%

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO VOLUME INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O VOLUME TOTAL DA OFERTA COM A COLOCAÇÃO DO LOTE ADICIONAL E LOTE SUPLEMENTAR. EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO. PODE HAVER DIFERENÇAS DEVIDO A ARREDONDAMENTOS.



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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.

O presente item não é aplicável à Oferta, visto que se trata de oferta pública de distribuição secundária das Cotas Classe A.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos ou incorporados por referência.

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

Anexo I - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22)

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=15447108000102>. Nessa página, selecione "Exibir Filtros" e, em "Categoria", selecione "Regulamento", e depois clique em "Filtrar". Em seguida, selecione a versão desejada.

Anexo II - Estudo de Viabilidade

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.

Anexo III - Demonstrações Financeiras

Para acesso às Demonstrações Financeiras do Fundo, consulte: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=15447108000102>. Nessa página, selecione "Exibir Filtros" e, em "Categoria", selecione "Informes Periódicos", e depois clique em "Filtrar". Em seguida, selecione a versão desejada das Demonstrações Financeiras.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo CEP 22250-040 Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari Telefone: (11) 3383-2715 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com
Gestor	BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar - parte CEP 04538-133 São Paulo - SP At.: Allan Hadid Telefone: (11) 3383-2068 E-mail: SH-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com

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

Ofertante	FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO, Praia de Botafogo, nº 501, Bloco 1, salão 501, Botafogo, CEP 22250-040 Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari Telefone: (11) 3383-2715 E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com
Coordenador Líder	BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133 São Paulo - SP At.: Kaian Ferraz / Departamento Jurídico Telefone: 11 3383-2000 E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com
Agente Estabilizador	BANCO BTG PACTUAL S.A. Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 Rio de Janeiro - RJ At.: Dpto. Jurídico Telefone: 11 3383-2000 E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Assessor Legal do Fundo e do Coordenador Líder	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132 São Paulo, SP At.: Marcos Ribeiro Telefone: (11) 3755-5400 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / epereira@stoccheforbes.com.br
Assessor Legal do Ofertante	BMA Advogados - Barbosa, Müssnich e Aragão Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, Itaim Bibi, São Paulo/SP At.: Jane Goldman Nusbaum Tel.: (11) 2179-4652 E-mail: jane@bmalaw.com.br Website: https://www.bmalaw.com.br/

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

Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.990, 7º andar, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, São Paulo, SP At.: Cezar Augusto Ansoain de Freitas Telefone: (11) 2573-3000 E-mail: Cezar.Freitas@br.ey.com
-----------------------------	---

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

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados acima.

14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.

O Ofertante atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM sob o nº 0316054, em 07 de dezembro de 2016, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

O Ofertante declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Ofertante no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto Definitivo e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto Definitivo, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações por fornecidas por si ou pelo Ofertante no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto Definitivo e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto Definitivo, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM nº 160/22.



**INTERNACIONAL
SHOPPING**

MAIS SHOPPING

**MORUMBI TOWN
SHOPPING**

SHOPPING LIGHT

**SHOPPING PRADO
BOULEVARD**



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Informações sobre o Fundo

Estratégia de Investimento do Fundo

Investir em shopping centers no Brasil, inseridos em regiões com alta densidade demográfica e grande potencial de consumo, contando com diferentes níveis de renda per capita de modo a otimizar a geração de rentabilidade ajustada ao risco, seguindo estratégia de diversificação do portfólio. Os empreendimentos idealmente se encontram na região de São Paulo e possuem alguma diferenciação com relação à geração de fluxo de visitantes como: fortes âncoras (como supermercados, Poupatempo), proximidade a estações de metrô ou a centros comerciais.

Objeto e Política de Investimento

O objetivo do Fundo, observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM 472 é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como da comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou comercialização.

A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de outros Ativos Imobiliários. O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

No caso dos Imóveis que venham a ser detidos em sua maior parte pelo Fundo, de forma direta ou através de sociedades de propósito específico ou cotas de outros fundos de investimento imobiliário, a administração dos Imóveis será contratada, em condições de mercado, preferencialmente (e não obrigatoriamente) junto à Gazit Corporate, empresa integrante do grupo econômico do Consultor Especializado, ou junto a outra empresa de seu grupo econômico. Nos casos em que o Fundo não seja o único proprietário do Imóvel e possua participação minoritária sobre este, o Fundo e os demais coproprietários, diretos ou indiretos, determinarão, na forma prevista no regulamento do respectivo fundo, contrato ou estatuto social, e/ou nas respectivas convenções de condomínio ou outro contrato firmado entre as partes, a entidade a ser contratada para a administração dos Imóveis.

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

Informações dos Principais Prestadores de Serviços

Administradora - BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente "BTG PSF", controlada integral pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 682 bilhões (dados Anbima, Julho/2023¹) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 5.300² fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 62³ bilhões e 149 fundos⁴ sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em julho de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo

¹ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de julho/2023. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

² Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de julho/2023. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

³ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de julho/2023. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

⁴ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de julho/2023. https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

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

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

- Grupo BTG: total interação com a plataforma do maior Banco de Investimentos da América Latina;
- Atendimento: estrutura consolidada com pontos de contato definidos, facilitando o dia a dia;
- Qualificação da Equipe: equipe experiente com alta qualificação técnica e acadêmica;
- Tecnologia: investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia; e
- Produtos customizados: desenvolvimento de produtos customizados para diversas necessidades dos clientes.

Gestor - BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

O Fundo é gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. foi contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvos para integrar a carteira do Fundo.

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. é controlada indiretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., empresa controladora do grupo econômico do Administrador.

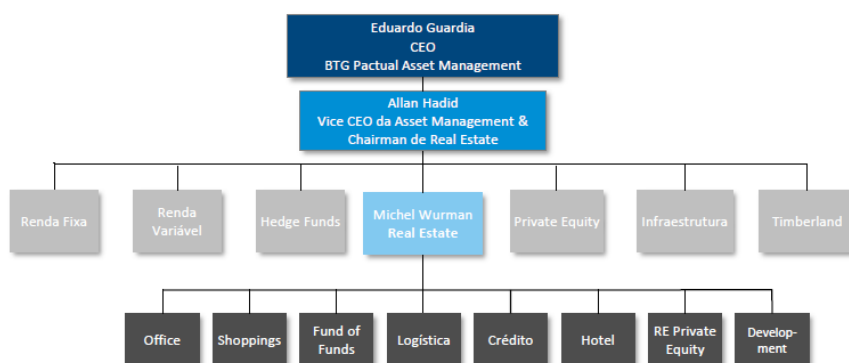
A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. tem uma exposição a ativos imobiliários na América Latina no valor de R\$ 16.2 bilhões em Junho/2020.

Em 2017, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ganhou o prêmio da Euromoney Real Estate de melhor gestor de investimentos no Brasil, Chile e América Latina.⁵

BTG Pactual Asset Management



- A Gestora conta com uma equipe de 20 profissionais na área de Imobiliária com experiência em áreas complementares dentro da indústria
- A Gestora tem uma exposição a ativos imobiliários no valor aproximado de R\$ 18,5 bilhões.
- Além disso, possui um time técnico de suporte com engenheiros e arquitetos com vasta experiência na gestão de propriedades imobiliárias.



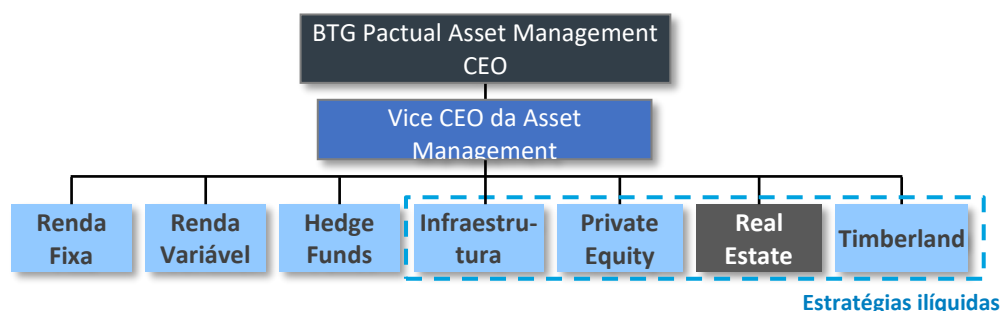
Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, base junho/2020.



⁵ Fonte: Euromoney - <https://www.euromoney.com/article/b13mrd1c8fbnbc/country-awards-for-excellence-2017-latin-america-including-central-america-and-caribbean#brazil>

Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora

A equipe de Real Estate da BTG Gestora conta com especialistas, além de um time de suporte com engenheiros e arquitetos, dentre os quais destacamos:



Fonte: BTG Pactual, junho de 2021

A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. procura manter uma estratégia de investimento no setor imobiliário ampla e diversificada, conforme pode ser visto abaixo:



Consultor Especializado - Gazit Brasil Asset Management Ltda.

A Gazit Brasil Asset Management tem como objetivo orientar o Gestor e a Administradora na identificação, seleção, avaliação, aquisição e acompanhamento de Ativos Imobiliários, que não sejam valores mobiliários, que integrem ou que poderão vir a integrar o patrimônio do Fundo, sugerindo e instruindo ao Gestor e à Administradora a sua aquisição ou alienação, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras.

A Gazit Brasil Asset Management é uma empresa do grupo da G City, que, direta e indiretamente, opera, administra e desenvolve *shopping centers* ao redor do mundo. O grupo é um dos principais líderes internacionais no segmento imobiliário e tem como principal foco empreendimentos que atendam às necessidades do dia-dia, principalmente ativos ancorados por supermercados localizados em áreas urbanas cosmopolitas com alta densidade demográfica. A G City é uma empresa de capital aberto sediada em Tel Aviv, listada em *Tel Aviv Stock Exchange* (TASE:GCT), que tem como objetivo, desenvolver, melhorar e operar propriedades de uso amplo, incluindo varejo, escritórios e unidades residenciais localizados nos Estados Unidos, Israel, Brasil, e no Norte, Centro e Leste da Europa, a fim de gerar valor para seus acionistas.

As atividades da G City no Brasil tiveram início em 2007, tendo se tornado uma das principais operadoras de shopping center em São Paulo e atualmente conta com uma área bruta locável de 165.885 m², investindo nos Shopping Centers através da Ofertante, sendo que uma subsidiária, a Gazit Corporate, é a administradora do Internacional Shopping, Shopping Light, Morumbi Town Shopping, Mais Shopping, Shopping Top Center e Complexo multiuso Prado Boulevard.

Consultor Especializado e Contrato de Consultoria

O Consultor Especializado prestará os seguintes serviços: (i) consultoria especializada, objetivando dar suporte e subsidiar as decisões da Administradora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários que direta ou indiretamente integrem ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, sendo claro que tais serviços não incluem a orientação, recomendação e aconselhamento sobre

investimentos no mercado de valores mobiliários; e (ii) a assessoria e consultoria acerca da administração de locações ou arrendamentos, a exploração do direito de superfície, o monitoramento e acompanhamento de projetos e a comercialização de imóveis que integrem, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo. Como remuneração pelos seus serviços, o Consultor Especializado fará jus a parcela da Taxa de Administração e à Taxa de Performance, conforme descrito no Regulamento. O Contrato de Consultoria possui um prazo de vigência inicial que se encerra em 30 de junho de 2036, dentro do qual somente será possível a sua rescisão em caso de Justa Causa. Após a decorrência deste prazo, o Contrato de Consultoria será automaticamente renovado por tempo indeterminado, e poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, independente de Justa Causa, mediante envio de comunicação escrita, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, à outra parte.

Na hipótese de destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, o Contrato de Consultoria prevê que este fará jus ao recebimento de multa meramente punitiva, não compensatória, fixada em R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia, devida pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, desde que o Ofertante ou suas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas detenham Cotas representativas de, no mínimo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Tal multa, de caráter punitivo, não retira do Consultor Especializado a possibilidade de executar especificamente o contrato, a fim de se reestabelecer ao cargo, nem exime o Fundo de indenizar o Consultor Especializado pelos prejuízos sofridos no período em que ficou indevidamente afastado do cargo. Nesta hipótese, incumbirá ao Consultor Especializado instaurar a medida legal cabível com vistas ao seu reestabelecimento no cargo em até 20 (vinte) dias úteis a contar da sua destituição. O valor da multa acima mencionada devida ao Consultor Especializado acima será abatido (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo consultor especializado e/ou imobiliário indicado em substituição ao Consultor Especializado, se houver; ou (ii) da Taxa de Administração, não implicando: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo consultor especializado e/ou imobiliário; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração.

Na hipótese de destituição do Consultor Especializado com Justa Causa, o Consultor Especializado não fará jus ao recebimento de qualquer multa, sem prejuízo ao recebimento da Taxa de Consultoria devida até a data da rescisão por Justa Causa e da Taxa de Performance proporcional aos meses (incluindo meses incompletos) em que o Consultor Especializado permaneceu no exercício da função até a data da rescisão por Justa Causa. Salvo na hipótese de extinção, liquidação ou declaração de insolvência do Fundo, em que a rescisão do Contrato de Consultoria se dará de forma automática e independentemente de aviso prévio, a rescisão por Justa Causa se dará mediante simples notificação neste sentido, a ser encaminhada (i) pela parte adimplente à parte infratora, na ocorrência de descumprimento, devidamente comprovado, de qualquer das obrigações constantes do contrato, que não seja decorrente de caso fortuito ou força maior, caso, notificada a parte infratora, esta não sanar seu inadimplemento: (1) em até 5 (cinco) dias úteis, caso se trate de obrigação pecuniária; ou (2) em até 20 (vinte) dias corridos, caso se trate de obrigação não-pecuniária, em ambos os casos contados a partir do recebimento da notificação por escrito referente ao inadimplemento enviada pela outra parte; ou (ii) por qualquer das Partes à outra, na ocorrência das demais hipóteses de Justa Causa, sempre com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data de efetiva rescisão.

Após o encerramento da presente Oferta, o Consultor Especializado poderá, desde que tenha sido obtido seu credenciamento junto à CVM como Gestor de recursos e formalizado sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis, assumir a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, sem a necessidade de prévia aprovação pelos Cotistas, conforme previsto no Regulamento. Nesta hipótese, o Contrato de Consultoria restará automaticamente rescindido, e os valores correspondentes à parcela da Taxa de Administração destinada ao Consultor Especializado e à Taxa de Performance passarão a integrar sua remuneração como gestor do Fundo, podendo ainda haver uma parcela da Taxa de Administração atual integrando a referida remuneração. Neste caso, o Regulamento será alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, para refletir que o Consultor Especializado se tornou o Gestor do Fundo, e para indicar as alterações à composição da Taxa de Administração.

Neste sentido, foi celebrado em 01 de fevereiro de 2021 o Contrato de Gestão com Condição Suspensiva, cuja eficácia está sujeita à verificação das condições mencionadas acima. O Contrato de Gestão com Condição Suspensiva, uma vez em vigor, terá prazo indeterminado, sendo previsto no instrumento e no Regulamento que, na hipótese de sua destituição do cargo de Gestor sem justa causa, a Gazit Brasil Asset Management fará jus ao recebimento de 45% (quarenta e cinco por cento) da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devidas pelo Fundo nos 48

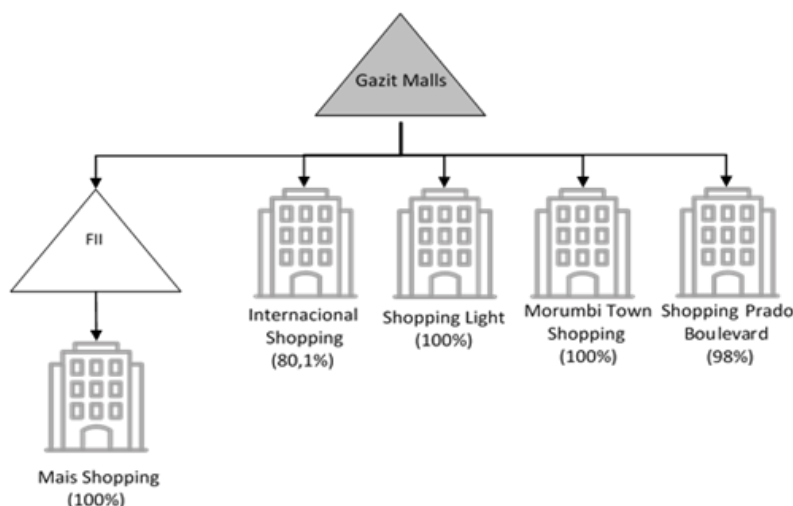
(quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição (desde que o Ofertante ou suas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas detenham, no mínimo, 5% do patrimônio líquido do Fundo), calculadas, nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão com Condição Suspensiva, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes (ou prazo inferior, caso a destituição ocorra antes de completado este prazo). Os valores devidos à Gazit Brasil Asset Management na hipótese acima (i) serão abatidos da remuneração que venha a ser atribuída ao novo Gestor indicado em substituição à Gazit Brasil Asset Management ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos à Gazit Brasil Asset Management, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os valores devidos à Gazit Brasil Asset Management (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação. Para mais detalhes, ver Seção "4. FATORES DE RISCO", no item "Dificuldade na substituição do Gestor do Fundo, na hipótese de a Gazit Brasil Asset Management assumir esta função, em razão da previsão, no Regulamento, de compensação em caso de destituição sem justa causa", na página 21 deste Prospecto.

Características da Carteira do Fundo

O objeto primordial do Fundo é o investimento, direto ou indireto, em *shopping centers*, preponderantemente através da aquisição de Ativos Imobiliários, nos termos de seu Regulamento. Em 30 de setembro de 2023, a carteira do Fundo era composta pelos seguintes ativos*:

	Descrição	% da carteira do Fundo
Imóvel	80,1% do Internacional Shopping Guarulhos	58,40 %
Imóvel	100% do Shopping Light	9,69 %
Imóvel	100% do Shopping Prado	2,46 %
Imóvel	100% do Morumbi Town Shopping	12,37 %
Imóvel	100% Imóvel I usado para área de estacionamento do Internacional Shopping	0,73%
Imóvel	100% Imóvel II usado para área de estacionamento do Internacional Shopping	1,40%
cotas de FII	100% das cotas do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	14,79 %
Outros/Ativos Financeiros	LTN e compromissadas lastreadas em LTN	0,16 %
Total	-	100%

* Desde 30 de setembro de 2023, o Fundo realizou uma emissão de cotas, objeto de colocação privada destinada ao Ofertante, no valor total de R\$ 2.999.997,10, tendo sido emitidas 35.710 novas cotas. Os recursos decorrentes de tal emissão foram destinados ao atendimento de necessidades de caixa do Fundo. Na data deste Prospecto, o total de cotas de emissão do Fundo é de 21.841.231 cotas, sendo 10.702.203 Cotas Classe A e 11.139.028 Cotas Classe B, todas de titularidade do Ofertante.



Em 30 de setembro de 2023, o valor de mercado total dos Shoppings Centers correspondia a aproximadamente R\$ 2,524 milhões.

A Gazit Corporate, na qualidade de contratada, celebrou contratos de prestação de serviços relativos à administração de todos os Shopping Centers, tendo como objeto a gestão profissional destes, compreendendo as atividades de administração patrimonial, gestão empresarial, financeira e de marketing e as atividades de administração predial, incluindo operação e manutenção das funcionalidades da edificação, bem como contratos de prestação de serviços relativos à administração dos estacionamentos e à comercialização de lojas e espaços comerciais. A Gazit Corporate também realiza a regulamentação dos serviços de "Centro de Serviços Compartilhados (CSC)". Pela prestação destes serviços, a Gazit Corporate fará jus ao recebimento das taxas e valores conforme tabela abaixo:

Shopping Center	Aluguel	Encargos comuns condominiais	Encargos condominiais específicos	Fundo de Promoção	Centro de Serviços Compartilhados	Taxa de Administração Estacionamento	Taxa de comercialização de lojas e espaços comerciais
Internacional Shopping	5%	5%	5%	5%	R\$ 225.204,90	(i) 10% da receita bruta de estacionamento ou da despesa total de operação de estacionamento, prevalecendo o maior; e (ii) na hipótese de nada ser cobrado de usuários, lojistas ou consumidores pela utilização do estacionamento, o percentual de 10% incidirá sobre o valor total das despesas necessárias a seu regular funcionamento.	(i) 4% (quatro por cento) sobre o valor a título de "Res-Sperata" ou cessão de direito de uso; (ii) o correspondente a 3 (três) aluguéis mínimos nos contratos de locação celebrados com prazo igual ou superior a 60 (sessenta) meses; e (iii) o correspondente a 1 (um) aluguel mínimo nos contratos de locação celebrados com prazo inferior a 60 (sessenta) meses.
Mais Shopping	5%	5%	5%	5%	R\$ 46.766,54	(i) 10% da receita bruta de estacionamento ou da despesa total de operação de estacionamento, prevalecendo o maior; e (ii) na hipótese de nada ser cobrado de usuários, lojistas ou consumidores pela utilização do estacionamento, o percentual de 10% incidirá sobre o valor total das despesas necessárias a seu regular funcionamento.	(i) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de lojas, calculados sobre o valor global da locação, entendendo-se por Valor Global da Locação (VGL) a soma de todos os valores de aluguéis mínimos contratados pelo período efetivo da locação, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, limitado a 05 (cinco) anos, descontados todos os valores concedidos a título de carência do aluguel; (ii) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de <i>mall</i> (quiosques, depósitos, antenas, caixas eletrônicos), calculados sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, exclusivamente pelo período efetivo da contratação, descontados todos os valores concedidos a título de carência de aluguel; e (iii) 4% (quatro por cento) sobre o valor a título de "Res-Sperata" ou cessão de direito de uso, assim como sobre a comercialização de espaços publicitários, incidentes sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel destes espaços.
Morumbi Town Shopping	5%	5%	5%	5%	R\$ 24.893,69	(i) 10% da receita bruta de estacionamento ou da despesa total de operação de estacionamento, prevalecendo o maior; e (ii) na hipótese de nada ser cobrado de usuários, lojistas ou consumidores pela utilização do estacionamento, o percentual de 10% incidirá sobre o valor total das despesas necessárias a seu regular funcionamento.	(i) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de lojas, calculados sobre o valor global da locação, entendendo-se por Valor Global da Locação (VGL) a soma de todos os valores de aluguéis mínimos contratados pelo período efetivo da locação, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, limitado a 05 (cinco) anos, descontados todos os valores concedidos a título de carência do aluguel; (ii) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de <i>mall</i> (quiosques, depósitos, antenas, caixas eletrônicos), calculados sobre a soma dos valores

Shopping Center	Aluguel	Encargos comuns condominiais	Encargos condominiais específicos	Fundo de Promoção	Centro de Serviços Compartilhados	Taxa de Administração Estacionamento	Taxa de comercialização de lojas e espaços comerciais
							recebidos mensalmente a título de aluguel, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, exclusivamente pelo período efetivo da contratação, descontados todos os valores concedidos a título de carência de aluguel; e (iii) 4% (quatro por cento) sobre o valor a título de "Res-Sperata" ou cessão de direito de uso, assim como sobre a comercialização de espaços publicitários, incidentes sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel destes espaços.
Shopping Light	5%	5%	5%	5%	R\$ 33.517,43	(i) 10% da receita bruta de estacionamento ou da despesa total de operação de estacionamento, prevalecendo o maior; e (ii) na hipótese de nada ser cobrado de usuários, lojistas ou consumidores pela utilização do estacionamento, o percentual de 10% incidirá sobre o valor total das despesas necessárias a seu regular funcionamento.	(i) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de lojas, calculados sobre o valor global da locação, entendendo-se por Valor Global da Locação (VGL) a soma de todos os valores de aluguéis mínimos contratados pelo período efetivo da locação, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, limitado a 05 (cinco) anos, descontados todos os valores concedidos a título de carência do aluguel; (ii) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de mall (quiosques, depósitos, antenas, caixas eletrônicos), calculados sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, exclusivamente pelo período efetivo da contratação, descontados todos os valores concedidos a título de carência de aluguel; e (iii) 4% (quatro por cento) sobre o valor a título de "Res-Sperata" ou cessão de direito de uso, assim como sobre a comercialização de espaços publicitários, incidentes sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel destes espaços.
Shopping Prado	5%	5%	5%	5%	R\$ 15.082,07	(i) 10% da receita bruta de estacionamento ou da despesa total de operação de estacionamento, prevalecendo o maior; e (ii) na hipótese de nada ser cobrado de usuários, lojistas ou consumidores pela utilização do estacionamento, o percentual de 10% incidirá sobre o valor total das despesas necessárias a seu regular funcionamento.	(i) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de lojas, calculados sobre o valor global da locação, entendendo-se por Valor Global da Locação (VGL) a soma de todos os valores de aluguéis mínimos contratados pelo período efetivo da locação, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, limitado a 05 (cinco) anos, descontados todos os valores concedidos a título de carência do aluguel; (ii) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de mall (quiosques, depósitos, antenas, caixas eletrônicos), calculados sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, exclusivamente pelo período efetivo da contratação, descontados todos os valores concedidos a título de carência de aluguel; e (iii) 4% (quatro por cento) sobre o valor a título de "Res-Sperata" ou cessão de direito de uso, assim como sobre a comercialização de espaços publicitários, incidentes sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel destes espaços.

A administração dos Shopping Centers, pela Gazit Corporate, é objeto de contratos de prazo determinado, vigentes até 30 de junho de 2036, exceto pelo Internacional Shopping, cujo direito de administrar perdurará pelo prazo em que o Fundo for proprietário do Shopping, de acordo com a respectiva convenção de condomínio do imóvel.

A despeito do previsto acima, em relação às taxas previstas nos contratos de administração de *shopping center*, a Gazit Corporate concedeu, aos proprietários do Mais Shopping, Morumbi Town Shopping, Shopping Light e Shopping Prado descontos de 80% em 2024, 60% em 2025, 40% em 2026 e 20% em 2027 sobre as taxas de administração de aluguel devidas à Gazit Corporate, data na qual o pagamento das taxas sobre o aluguel listadas na tabela acima será novamente cobrado.

Ainda no âmbito dos contratos operacionais dos Shoppings Centers, a empresa Glow Comercializadora de Energia Ltda., parte relacionada do Ofertante, da Gazit Corporate e do Consultor Especializado, foi contratada para fornecimento de energia elétrica para os respectivos empreendimentos através da celebração de contratos de prestação de serviços de gerenciamento do ambiente de contratação livre - ACL, conforme contratos vigentes até 30 de junho de 2036.

A Gazit Corporate e a Glow são partes relacionadas do Ofertante e do Consultor Especializado, o que pode vir a caracterizar conflito de interesses. Para maiores informações sobre o risco de conflitos de interesses, consulte o item "Risco de Potencial Conflito de Interesses", na Seção "4. FATORES DE RISCO", na página 12 deste Prospecto.

Internacional Shopping

Adquirido em abril de 2018 e localizado na Rodovia Presidente Dutra, km 225, e às margens da Rodovia Fernão Dias, em Guarulhos, o Internacional Shopping conta com 75.710 m² de ABL, dois pisos, 340 operações, além de salas de cinema, parque de diversão e boliche.

O Fundo também adquiriu, em 2021 e 2022, dois imóveis no entorno do Internacional Shopping, totalizando aproximadamente 25.000 m², onde funcionam duas áreas adicionais de estacionamento.

O Fundo detém participação direta de 80,1% do Internacional Shopping e detém participação de 100% dos imóveis descritos acima.

O Fundo constituiu a cessão fiduciária das receitas de locação relacionadas à fração ideal de sua titularidade no Internacional Shopping em benefício da True Securitizadora S.A., para viabilizar a Securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e do Shopping Prado pelo Fundo. O Preço de Aquisição dos Imóveis constitui o lastro da 340ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

Morumbi Town Shopping

No dia 07 de maio de 2021, o Fundo celebrou "Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças" com o Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town I, para aquisição de 100% do imóvel no qual foi construído o Morumbi Town Shopping, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, 5930 - Vila Andrade, São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 306.446.728,00 (trezentos e seis milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, setecentos e vinte e oito reais), a ser pago em 168 parcelas mensais e consecutivas até a data de vencimento, sendo a primeira parcela devida em 13 de junho de 2023 (inclusive) e a última parcela em 13 de maio de 2037 (inclusive). As 168 parcelas mensais e consecutivas deverão ser pagas com atualização pela variação do IPCA, calculado na forma prevista no respectivo compromisso de venda e compra, observados os termos dos documentos da Securitização. Dessa forma, o Fundo tem a posse da referida fração ideal de 100% do Morumbi Town Shopping, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o último pagamento em questão.

Inaugurado em julho de 2016 e localizado em uma das principais avenidas do Morumbi, o Morumbi Town Shopping conta com 31.030 m² de ABL, 120 lojas. Conta também com salas de cinema e diversas opções de entretenimento, como quadra de futebol soquete e jogos eletrônicos.

O Fundo constituiu a cessão fiduciária das receitas de locação do Morumbi Town Shopping em benefício da True Securitizadora S.A., para viabilizar a Securitização dos recebíveis decorrentes dos compromissos de compra do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e do Shopping Prado pelo Fundo. O Preço de Aquisição dos Imóveis constitui o lastro da 340ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

Shopping Light

No dia 07 de maio de 2021, o Fundo celebrou "Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças" com o Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Light, para aquisição de 100% do imóvel no qual foi construído o Shopping Light, localizado na rua Coronel Xavier de Toledo, nºs 23, 47, 51 e 57, São Paulo. O valor total da aquisição foi de R\$ 287.361.534,00 (duzentos e oitenta e sete milhões, trezentos e sessenta e um mil, quinhentos e trinta e quatro reais, a ser pago em 168 parcelas mensais e consecutivas até a data de vencimento, sendo a primeira parcela devida em 13 de junho de 2023 (inclusive) e a última parcela em 13 de maio de 2037 (inclusive). As 168 parcelas mensais e consecutivas deverão ser pagas com atualização pela variação do IPCA, calculado na forma prevista no respectivo compromisso de venda e compra, observados os termos dos documentos da Securitização. Dessa forma, o Fundo tem a posse da referida fração ideal de 100% do Shopping Light, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o último pagamento em questão.

Localizado em uma das esquinas mais movimentadas do centro de São Paulo, o Shopping Light conta com 18.733 m² de ABL e 110 lojas. O imóvel histórico, datado de 1929, está localizado na rua Coronel Xavier de Toledo, 23.

O Fundo constituiu a cessão fiduciária das receitas de locação do Shopping Light, em benefício da True Securitizadora S.A., para viabilizar a Securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e do Shopping Prado pelo Fundo. O Preço de Aquisição dos Imóveis constitui o lastro da 340ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

Shopping Prado Boulevard

No dia 07 de maio de 2021, o Fundo celebrou "Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças" com a Ganaz Empreendimentos Imobiliários Ltda., para aquisição do Shopping Prado, localizado na Avenida Washington Luiz, nº 2.480, em Campinas/SP. O valor total da aquisição foi de R\$56.191.739,00 (cinquenta e seis milhões, cento e noventa e um mil, setecentos e trinta e nove reais), a ser pago em 168 parcelas mensais e consecutivas até a data de vencimento, sendo a primeira parcela devida em 13 de junho de 2023 (inclusive) e a última parcela em 13 de maio de 2037 (inclusive). As 168 parcelas mensais e consecutivas deverão ser pagas com atualização pela variação do IPCA, calculado na forma prevista no respectivo compromisso de venda e compra, observados os termos dos documentos da Securitização. Dessa forma, o Fundo tem a posse do Shopping Prado, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o último pagamento em questão.

Após a aquisição de parte das unidades autônomas do Shopping Prado Boulevard pelo Grupo Gazit, o grupo vem revitalizado o *shopping*, fazendo melhorias no *layout*, iluminação e apresentação. O Shopping Prado está estabelecido em um dos bairros que mais crescem em Campinas, o Parque Prado. Bem localizada, a região está a 5 minutos da Rodovia Anhanguera. O empreendimento conta com cinema, academia, supermercado, caixas eletrônicos, estacionamento coberto, farmácia e alimentação, dentre outros.

O Fundo constituiu a cessão fiduciária das receitas de locação relacionadas ao Shopping Prado, em benefício da True Securitizadora S.A., para viabilizar a Securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e do Shopping Prado pelo Fundo. O Preço de Aquisição dos Imóveis constitui o lastro da 340ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

Integrado à estação Largo Treze do Metrô, linha lilás, ao terminal de ônibus Santo Amaro e próximo à estação Santo Amaro da CPTM, linha esmeralda, o Mais Shopping foi adquirido em 2015 e conta com 22.838 m² de ABL, 170 lojas, além de cinema. O imóvel está localizado na rua Amador Bueno, 229 - Santo Amaro, São Paulo.

O Fundo detém 100% das cotas do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, representando uma participação indireta de 100% do Mais Shopping.

O Fundo constituiu a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das cotas do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de titularidade do Fundo, em benefício da True Securitizadora S.A., para viabilizar a Securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e do Shopping Prado pelo Fundo. O Preço de Aquisição destes shoppings constitui o lastro da 340ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

16.2. Informações Adicionais sobre o Ofertante

O Ofertante, nesta data, detém 100% das Cotas do Fundo, e possui como único cotista a Gazit Brasil LP, sociedade com sede nos Estados Unidos e subsidiária da GCity Ltd. ("GCity" ou "Companhia"). A G City é uma empresa de capital aberto sediada em Tel Aviv, listada na Tel Aviv Stock Exchange (TASE:GCT), que tem como objetivo preponderante adquirir, desenvolver, melhorar e operar propriedades de uso amplo, incluindo varejo, escritórios e unidades residenciais localizados nos Estados Unidos, Israel, Brasil, e no Norte, Centro e Leste da Europa com foco em cidades urbanas estratégicas e com alta densidade demográfica, a fim de gerar valor para seus acionistas. No Brasil, a Gazit Brasil possui em seu grupo econômico ("Grupo Gazit"), dentre outras entidades, a Gazit Corporate, empresa responsável pela administração dos Shopping Centers, a Glow, responsável pela comercialização de energia elétrica para os Shopping Centers, e o Consultor Especializado.

Após o encerramento da Oferta, ainda que haja a colocação do Volume Inicial da Oferta com a adição das Cotas Classe A Adicionais e das Cotas Classe A Suplementares, o Ofertante continuará detendo a maioria das cotas de emissão do Fundo. Para mais informações, consulte o item "Risco Relativo à Concentração e Pulverização", na página 17 deste Prospecto.

As informações expostas acima podem resultar em situações de conflito de interesses, considerando que o Ofertante, a Gazit Corporate, a Glow e o Consultor Especializado são partes relacionadas. Para mais informações sobre os possíveis conflitos de interesse envolvidos na Oferta, consulte os itens "Risco de Potencial Conflito de Interesses" na Seção "4. FATORES DE RISCO", na página 12 deste Prospecto, e "Risco relativo à Administração dos Shopping Centers" na Seção "4. Fatores de Risco", na página 19 deste Prospecto.

A estratégia da G City consiste na aquisição de propriedades, inclusive através de parceiros, situadas principalmente em áreas urbanas populosas, que atendam às necessidades da população e que têm um potencial de valorização e crescimento de fluxos de caixa por meio de gestão proativa, melhoria, adição de usos, desenvolvimento e redesenvolvimento. O Grupo também busca vender imóveis não essenciais que considera ter um potencial de crescimento limitado e/ou que se encontram em regiões onde pretende reduzir a sua atividade.

Atualmente, G City opera, principalmente, através de subsidiárias privadas com propriedade plena, que estão consolidadas em suas demonstrações financeiras, nas quais a Companhia traça a estratégia e supervisiona suas operações. Essas atividades são conduzidas por meio da G City, em Israel, da G City Europe Limited, que opera na Europa Central, e por meio das subsidiárias da Companhia no Brasil ("Gazit Brasil"), por meio da Gazit Horizons Inc. ("Gazit Horizons") nos EUA e uma subsidiária operando em Canadá ("Gazit Canada"), além da parceria "Gazit Triplle". Ainda, uma entidade de capital aberto opera sob o controle da Companhia no Norte da Europa com uma estratégia similar, e na qual a Companhia é o maior acionista. Essas operações são conduzidas por meio da Citycon Oyj. ("CTY").

Dados consolidados do Grupo Gazit, em 30/09/2023:

- 87 propriedades;
 - ABL de 1,9 milhões de m²*;
 - Valor dos ativos: R\$ 48B (US\$ 9,7 bilhões)**; e
 - Presença Global***: Europa - representando 31% dos investimentos totais; Israel e Bulgária - 17%; Brasil - 8%; Países Nórdicos - 30%; EUA - 13%; Canadá - 1%.
- * Considerando dados consolidados do grupo G City;
- ** Considerando cotação do Banco Central (<https://www.bcb.gov.br/conversao>) em 30/09/2023: USDBRL 5,007; USDILS 3,8134; e
- *** Considerando valores de mercado de 30/09/2023.

16.3. Definições

Para fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, ou quem venha a substituí-lo.
Agente Estabilizador	BANCO BTG PACTUAL S.A. , sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160/22.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM 160/22.
Aplicação Mínima Inicial	A quantidade mínima de Cotas Classe A a serem adquiridas por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 2 (duas) Cotas Classe A, equivalentes a R\$ 144,00 (cento e quarenta e quatro reais) por Investidor.
Assembleia Geral de Cotistas	Qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo, a ser realizada conforme previsto no Regulamento.
Assessores Legais	Os assessores legais contratados no âmbito da Oferta.
Ativos	Significam, em conjunto: (i) os Ativos Imobiliários e os (ii) Ativos Financeiros.
Ativos Imobiliários	Significam, quando referidos em conjunto, os ativos imobiliários adquiridos ou passíveis de aquisição pelo Fundo, nos termos do Regulamento, quais sejam: Imóveis, direitos reais sobre Imóveis, e as participações indiretas do Fundo sobre os Imóveis e direitos reais sobre Imóveis por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), caso sejam necessários para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

Ativos Financeiros	Significam as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, que podem ser aplicadas, temporariamente, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; (ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) moeda nacional; (iv) operações compromissadas com lastro em ativos do item "ii" acima; (v) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira com rating mínimo ao soberano do Brasil; (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (vii) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.
Ato de Aprovação da Oferta	Reunião do conselho consultivo do Ofertante realizada em 27 de dezembro de 2023.
Auditor Independente	Significa a Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
B3	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Condições Precedentes	São as condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição. As Condições Precedentes estão descritas na Seção 11.1., na página 60 deste Prospecto.
Consultor Especializado ou Gazit Brasil Asset Management	Gazit Brasil Asset Management Ltda., com sede na Rua Olimpíadas, nº 66, 4º andar, conjunto 42, Bairro Vila Olímpia, CEP 04551-000, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.766.560/0001-97.
Coordenador Líder	BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13.
Contrato de Consultoria	"Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e pelo Consultor Especializado, em 01 de fevereiro de 2021, conforme aditado.
Contrato de Distribuição	Significa o " <i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas Classe A do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", celebrado entre o Fundo, o Administrador (na qualidade de representante do Fundo), o Ofertante, o Coordenador Líder e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
Contrato de Estabilização	Significa o Contrato de Prestação de Serviços de Estabilização de Cotas Classe A do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado em 28 de dezembro de 2023, entre o Ofertante e o Agente Estabilizador.



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A	Cada Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A a ser firmado entre cada Investidor e o Ofertante que poderá ser firmado mediante sua assinatura em via física e/ou eletrônica do documento junto às Instituições Participantes da Oferta ou mediante outra forma aceita pela respectiva Instituição Participante da Oferta para a confirmação da aceitação das condições do Contrato de Compra e Venda de Cotas Classe A e do Termo de Adesão ao Regulamento eletrônicos.
Contrato de Gestão com Condição Suspensiva	"Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a Gazit Brasil Asset Management, em 01 de fevereiro de 2021, conforme aditado.
Cotas	São as cotas classe A de emissão do Fundo, inclusive as Cotas Classe A objeto de alienação pela presente Oferta, em conjunto com as Cotas Classe B de emissão do Fundo.
Cotas Classe A	São as cotas classe A de emissão do Fundo, inclusive as Cotas Classe A objeto de alienação pela presente Oferta.
Cotas Classe B	São as cotas classe B de emissão do Fundo.
Cotistas	São, em conjunto, os detentores de Cotas Classe A e Cotas Classe B.
Cotistas Classe A	São os detentores de Cotas Classe A.
Cotistas Classe B	São os detentores de Cotas Classe B.
Cotas Classe A Adicionais	São as Cotas Classe A distribuídas em função do exercício do Lote Adicional.
Cotas Classe A Suplementares	São as Cotas Classe A distribuídas em função do exercício do Lote Suplementar.
Compensação Por Destituição Sem Justa Causa	Significa a compensação paga à Gazit Brasil Asset Managements, equivalente a 45% (quarenta e cinco por cento) da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devidas pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição (desde que o Ofertante ou suas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas detenham, no mínimo, 5% do patrimônio líquido do Fundo), calculadas, nos termos do Regulamento e do contrato de gestão, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes (ou prazo inferior, caso a destituição ocorra antes de completado este prazo), em caso de sua destituição sem justa causa, caso venha a se tornar gestora do Fundo.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos com base na regulamentação aplicável.
Crítérios de Restituição de Valores	Significam os critérios adotados para o reembolso dos Investidores em caso de cancelamento da Oferta.
Cronograma Estimativo da Oferta	Cronograma indicativo da Oferta constante da Seção 5.1., na página 34 deste Prospecto.
Custodiante	Banco BTG Pactual S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.

Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas Classe A (com exceção das Cotas Suplementares Classe A), indicada na Seção 5.1., na página 34 deste Prospecto, caso o Volume Mínimo da Oferta seja atingido.
DDA	Sistema de Distribuição de Ativos administrado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Distribuição Parcial	A distribuição parcial das Cotas Classe A, admitida nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta.
Documentos da Oferta	Toda documentação necessária à efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Regulamento, a ata da reunião do conselho consultivo do Ofertante e o Contrato de Distribuição, entre outros.
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), na cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23.
Estudo de Viabilidade	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Consultor Especializado para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160/22, conforme constante do Anexo II deste Prospecto.
FII	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472.
FII Investidos	Os FII cujas cotas sejam, total ou parcialmente, detidas pelo Fundo.
Fundo	Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
Ganaz	É a Ganaz Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Gazit Corporate	Gazit Corporate Administração de Shopping Centers Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, nº 66, Conjunto 41, Bairro Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.050.136/0001-80.
Gestor	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/ME n.º 09.631.542/0001-37, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, responsável pela gestão do Fundo, nos termos do seu Regulamento.
Glow	Glow Comercializadora de Energia Ltda., sociedade limitada, autorizada a comercializar energia elétrica, por meio do Despacho ANEEL nº 4.328, de 21.12.2017, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, nº 66 - 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.986.619/0001-97.
Instrução CVM 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 516/11	Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 555/14	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

Internacional Shopping	Internacional Shopping Guarulhos, localizado na Rodovia Presidente Dutra, KM 225 - Guarulhos - SP.
Investidores	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que façam parte do Público-Alvo, quando mencionados conjuntamente no âmbito da Oferta.
Investidores Institucionais	São os Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem ordem de investimento das Cotas Classe A, em valor igual ou superior a R\$ 999.936,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), que equivale à quantidade de no mínimo 13.888 (treze mil, oitocentas e oitenta e oito) Cotas Classe A, por investidor, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.
Investidores Não Institucionais	São os Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem ordem de investimento de Cotas Classe A, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor inferior a R\$ 999.936,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), que equivale à quantidade máxima de 13.887 (treze mil, oitocentas e oitenta e sete) Cotas Classe A, observada a Aplicação Mínima Inicial.
Investidores Qualificados	São os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.
Imóveis	Bens imóveis explorados economicamente por meio de empreendimentos imobiliários ancorados por <i>shopping centers</i> e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , centros comerciais, escritórios, dentre outros.
Justa Causa	Para os fins do Contrato de Consultoria, serão consideradas "justa causa" as seguintes hipóteses: (a) a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pelo Consultor Especializado: (i) atuação fraudulenta no desempenho de suas funções e responsabilidades, nos termos do Regulamento; (ii) atuação em desacordo com eventuais normas e instruções da CVM que regulam suas respectivas atividades e que afete a capacidade do Consultor Especializado de exercer suas funções; (iii) cassação de sua autorização para execução dos serviços contratados; (iv) em caso de decisão: (a) administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução que afete a capacidade do Consultor Especializado de exercer suas funções; ou (b) criminal condenatória em face do Consultor Especializado que afete a sua capacidade de exercer suas funções; (v) suspensão de suas atividades por período superior a 45 (quarenta e cinco) dias; e (vi) prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (b) descumprimento, devidamente comprovado, de qualquer das obrigações constantes do contrato, que não seja decorrente de caso fortuito ou força maior, caso, notificada a parte infratora, esta não sanar seu inadimplemento: (1) em até 5 (cinco) dias úteis, caso se trate de obrigação pecuniária; ou (2) em até 20 (vinte) dias corridos, caso se trate de obrigação não-pecuniária, em ambos os casos contados a partir do recebimento da notificação por escrito referente ao inadimplemento enviada pela outra parte; (c) extinção, liquidação ou declaração de insolvência do Fundo; (d) decretação de falência,



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

	recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial do Consultor Especializado; e/ou (e) superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que crie vedações ou imponha restrições que inviabilizem a continuidade das atividades do Fundo e/ou a prestação dos serviços contratados.
Lei nº 4.591/64	Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
Lei nº 8.245/91	Significa a Lei do Inquilinato.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada
Lei nº 11.638/07	Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, conforme alterada.
Lei das Sociedades Anônimas	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei do Inquilinato	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
Limite Máximo por Investidor Não Institucional	No âmbito da Oferta Não Institucional, cada um dos Investidores Não Institucionais inclusive os considerados Pessoas Vinculadas, interessados em participar da Oferta, deve realizar as ordens de investimento de Cotas Classe A, mediante o preenchimento de uma única Ordem de Investimento, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o limite máximo de Ordem de Investimento por Investidor Não Institucional no âmbito da Oferta Não Institucional de R\$ 999.936,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais).
Lote Adicional	São as Cotas Classe A distribuídas em virtude do excesso de demanda pelas Cotas Classe A, sendo um montante adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas Classe A inicialmente ofertada, ou seja, até 1.085.069 (um milhão, oitenta e cinco mil e sessenta e nove) Cotas Classe A, equivalentes a R\$ 78.124.968,00 (setenta e oito milhões, cento e vinte e quatro mil, novecentos e sessenta e oito reais), sem a necessidade de aprovação em qualquer órgão do Ofertante, de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160/22.
Lote Suplementar	São as Cotas Classe A Suplementares, a serem alienadas conforme opção outorgada pelo Ofertante ao Agente Estabilizador no Contrato de Estabilização, no montante de até 15% (quinze por cento) do total de Cotas Classe A inicialmente ofertado, ou seja, até 651.041 (seiscentas e cinquenta e uma mil e quarenta e uma) Cotas Classe A, equivalentes a R\$ 46.874.952,00 (quarenta e seis milhões, oitocentos e setenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e dois reais) nas mesmas condições e pelo mesmo preço das Cotas Classe A inicialmente ofertadas. As Cotas Classe A Suplementares poderão ser colocadas, total ou parcialmente, nas mesmas condições das Cotas Classe A inicialmente ofertadas, no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160/22.
Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara de Compensação e Liquidação da BM&FBOVESPA (CÂMARA BM&FBOVESPA)	Significa o Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara de Compensação e Liquidação da BM&FBOVESPA (CÂMARA BM&FBOVESPA) em vigor na data deste Prospecto.



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

Meta de Rendimentos da Classe A	Significa valor limite das distribuições de rendimentos do Fundo ao qual os Cotistas Classe A têm prioridade, até o valor semestral equivalente a 13% (treze por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Preço das Cotas da Oferta.
Meta Mensal Acumulada	Significa que, para cálculo da Meta Mensal da Classe A, caso a distribuição de rendimentos para as Cotas Classe A, em determinado mês, seja inferior à Meta Mensal da Classe A, a diferença será incorporada à Meta Mensal da Classe A do mês subsequente, e assim sucessivamente, até o término do Período de Verificação da Meta, sendo certo que, (i) caso a Meta Mensal Acumulada não esteja atendida, não haverá qualquer distribuição de rendimentos para as Cotas Classe B no respectivo mês; e (ii) caso a Meta Mensal Acumulada não seja integralmente distribuída até o final de determinado Período de Verificação da Meta, eventuais valores não distribuídos não serão somados à Meta de Rendimentos da Classe A para o Período de Verificação da Meta subsequente.
Meta Mensal da Classe A	Significa a meta mensal de pagamento do Rendimento Prioritário, na proporção de 1/6 (um sexto) da Meta de Rendimentos da Classe A.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição secundária de Cotas Classe A, realizada nos termos da Resolução CVM 160/22, observadas as condições previstas neste Prospecto Definitivo, no Regulamento e demais documentos relacionados.
Ofertante	FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 19.669.774/0001-38, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pelo BTG Pactual WM Gestão de Recursos Ltda., registrado na CVM em 07 de dezembro de 2016.
Ordem de Investimento	Significa cada formulário pelo qual os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em adquirir as Cotas Classe A objeto da Oferta indicarão, dentre outras informações, (i) a quantidade de Cotas Classe A que pretendem adquirir, (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de sua Ordem de Investimento ser cancelada pelo Coordenador Líder. Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, os Investidores poderão, como condição de eficácia de sua Ordem de Investimento ou aceitação da Oferta condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação: (a) do Volume Inicial da Oferta (conforme abaixo definido); ou (b) do montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), mas inferior ao Volume Inicial da Oferta, sendo que, neste caso, os Investidores poderão indicar sua intenção de adquirir (i) a totalidade das Cotas Classe A por eles indicadas na Ordem de Investimento, conforme o caso; ou (ii) a quantidade de Cotas Classe A equivalente à proporção entre o número de Cotas Classe A efetivamente distribuídas e o número de Cotas Classe A originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas Classe A indicadas.
Participantes Especiais	São as instituições intermediárias estratégicas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas Classe A junto aos Investidores, por meio de envio de carta convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3. Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Cotas Classe A por meio da adesão expressa à referida carta convite e, consequentemente, ao Contrato de Distribuição. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

	Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
Patrimônio Líquido	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pessoas Vinculadas	Pessoas que pessoas que sejam (a) controladores diretos ou indiretos ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo grau); (b) controladores e/ou administradores do Ofertante e do Coordenador Líder; (c) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Ofertante ou do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços intermediários ao Ofertante, ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor, o Ofertante ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Ofertante, do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Ofertante, ao Administrador, ao Gestor ou ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "f" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
Período de Recebimento de Ordens	O período de apresentação das Ordens de Investimento pelos Investidores interessados em adquirir Cotas Classe A objeto da Oferta, compreendido entre os dias 09 de janeiro de 2024 (inclusive) e 24 de janeiro de 2024 (inclusive), conforme indicado no Cronograma Estimativo da Oferta.
Período de Rendimento Prioritário	Significa o prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Liquidação, durante o qual as Cotas Classes A darão a seus titulares o direito ao Rendimento Prioritário.
Período de Verificação da Meta	Cada um dos semestres do Período de Rendimento Prioritário.
Plano de Distribuição	É o plano de distribuição da Oferta, conforme descrito na Seção 8.4., na página 43 deste Prospecto Definitivo.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo disciplinada no Capítulo III do Regulamento.
Prazo de Colocação	Prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início em que os Investidores poderão realizar a aquisição de Cotas Classe A, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério dos Coordenador Líder, em conjunto com o Ofertante, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta.
Público-alvo da Oferta	A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, sejam eles os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Preço das Cotas da Oferta ou Preço por Cota	É o Valor Unitário.



INTERNACIONAL
SHOPPING
MAIS SHOPPING
MORUMBI TOWN
SHOPPING
SHOPPING LIGHT
SHOPPING PRADO
BOULEVARD

Preço de Aquisição dos Imóveis	O preço de aquisição do Morumbi Town Shopping, de parte das unidades autônomas que compõem o Shopping Prado e do Shopping Light, pelo Fundo.
Procedimento de Alocação	É o procedimento a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas Classe A, considerando as Ordens de Investimento recebidas, observada a Aplicação Mínima Inicial, para (1) verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido, (2) determinar o volume de Cotas Classe A que poderá ser objeto da opção do Lote Suplementar, em caso de distribuição parcial, e (3) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá colocação, e em qual quantidade, das Cotas Classe A Adicionais.
Prospecto ou Prospecto Definitivo	Significa este " <i>Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas Classe A de Emissão do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário</i> ", disponibilizado após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM.
Público-Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, que sejam (a) Investidores Institucionais; e (b) Investidores Não Institucionais.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma da Seção 13.1.
Rendimento Prioritário	Significa a prioridade que os Cotistas Classe A possuem em relação aos Cotistas Classe B, nas distribuições de rendimentos do Fundo, até o limite estabelecido pela Meta de Rendimentos da Classe A, conforme disposto no Regulamento.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
Resolução CVM 30	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 35	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 160/22	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Securitização	Operação de securitização imobiliária por meio da qual foram antecipados os recursos necessários ao pagamento do preço de aquisição do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e do Shopping Prado, pelo Fundo, em montante correspondente a R\$ 650 milhões. Como resultado da operação de securitização, o Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town I, a Ganaz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Light receberam, respectivamente, à vista, o preço de aquisição dos imóveis em questão em uma única parcela, e o Fundo pagará diretamente à securitizadora o Preço de Aquisição dos Imóveis em 168 parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira com vencimento em 13 de junho de 2023, atualizadas monetariamente pelo IPCA e acrescidas de juros remuneratórios de 5,8926% ao ano, nas datas e valores previstos nos compromissos de compra e venda. O saldo devedor da Securitização, em 30/09/2023, era de R\$ 738.892.573,44 (setecentos e trinta e oito milhões, oitocentos e noventa e dois mil, quinhentos e setenta e três reais e quarenta e quatro centavos). Para viabilizar a operação de Securitização, o Fundo constituiu garantias, quais sejam (i) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da fração ideal que possui do Internacional Shopping; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos do Shopping Prado; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos do Morumbi Town Shopping; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos do Shopping Light; e (v) cessão fiduciária dos rendimentos oriundos da titularidade das cotas do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário.

Shopping Centers	Em conjunto, o Internacional Shopping, o Shopping Light, o Morumbi Town Shopping, o Shopping Prado e o Mais Shopping.
Shopping Light	Shopping Light, localizado na rua Coronel Xavier de Toledo, 23 - Centro, São Paulo - SP.
Shopping Prado	Shopping Prado Boulevard, localizado na Av. Washington Luis, 2480 - Campinas – SP, compreendendo 105 das 109 unidades autônomas (e aproximadamente 98% da área total) do imóvel no qual se localiza o referido empreendimento.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	Significa o instrumento pelo qual os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao Contrato de Distribuição.
Termo de Adesão ao Regulamento	Significa o instrumento pelo qual o por meio do qual o Investidor deverá declarar que leu, analisou, tomou conhecimento e compreendeu todos os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento do Fundo e aos Fatores de Risco.
Valor Unitário	O valor unitário por Cota Classe A que será de R\$ 72,00 (setenta e dois reais) por Cota Classe A.
Volume Inicial da Oferta	A quantidade de Cotas Classe A a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 4.340.278 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil, duzentas e setenta e oito) Cotas Classe A, totalizando valor de até R\$ 312.500.016,00 (trezentos e doze milhões, quinhentos mil e dezesseis reais), considerando o Valor Unitário por Cota Classe A, podendo o volume Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até 1.085.069 (um milhão, oitenta e cinco mil e sessenta e nove) Cotas Classe A Adicionais (conforme abaixo definidas), em função do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) aumentado em até 651.041 (seiscentas e cinquenta e uma mil e quarenta e uma) Cotas Classe A Suplementares (conforme abaixo definida) de forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 437.499.936,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), considerando o Lote Adicional e o Lote Suplementar; ou (iii) diminuído em função da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
Volume Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de 1.388.888 (um milhão, trezentas e oitenta e oito mil, oitocentas e oitenta e oito) Cotas Classe A, perfazendo o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 99.999.936,00 (noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais), considerando o Valor Unitário por Cota Classe A.
Volume Total da Oferta	Significa o Volume Inicial da Oferta, podendo ser (i) aumentado em até 1.085.069 (um milhão, oitenta e cinco mil e sessenta e nove) Cotas Classe A Adicionais, em função do exercício do Lote Adicional; (ii) aumentado em até 651.041 (seiscentas e cinquenta e uma mil e quarenta e uma) Cotas Classe A Suplementares (conforme abaixo definida) de forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 437.499.936,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e seis reais) considerando o Lote Adicional e o Lote Suplementar; ou (iii) diminuído em função da Distribuição Parcial.

INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD



INTERNACIONAL
SHOPPING

MAIS SHOPPING

MORUMBI TOWN
SHOPPING

SHOPPING LIGHT

SHOPPING PRADO
BOULEVARD

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INTERNACIONAL SHOPPING - MAIS SHOPPING - MORUMBI TOWN SHOPPING - SHOPPING LIGHT - SHOPPING PRADO BOULEVARD



ANEXOS

ANEXO I – REGULAMENTO

ANEXO II – ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INTERNACIONAL SHOPPING - MAIS SHOPPING - MORUMBI TOWN SHOPPING - SHOPPING LIGHT - SHOPPING PRADO BOULEVARD



ANEXO I

ANEXO I – REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(“Fundo”)

CNPJ/ME No. 15.447.108/0001-02

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

REALIZADA EM 22 DE DEZEMBRO DE 2023

1. DATA, HORA E LOCAL: Aos 22 de dezembro de 2023, às 10:00, na sede social da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** (“Administradora”), na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040.

2. CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 67, §6º, da Instrução CVM nº 555/2014, por força do artigo 19, §2º da Instrução CVM nº 472/2008.

3. PRESENÇA: Presente o cotista titular de 100% (cem por cento) das cotas de emissão do Fundo em circulação (“Cotista”) e os representantes da Administradora.

4. COMPOSIÇÃO DA MESA:

Presidente: Fernanda Amorim;

Secretária: Luana Dias

4. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre: (i) a aprovação da alteração do Art. 24, item “2”, subitem “c”, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como do Art. 24, item “c”, constante do Anexo I ao Regulamento; (ii) a consolidação do Regulamento; e (iii) autorização para que o Gestor e a Administradora pratiquem todos os atos necessários à conclusão e formalização das deliberações tomadas.

5. DELIBERAÇÃO: O Cotista do Fundo aprovou, sem ressalvas:

- (i) a alteração do Art. 24, item “2”, subitem “c”, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como do Art. 24, item “c”, constante do Anexo I ao Regulamento; que passam a vigor com as seguintes redações:

“Art. 24 [...] (2) [...]”

c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante mensal equivalente à quantidade de cotistas inscritos no registro de cotistas do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior, multiplicado por (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos), caso o **FUNDO** possua até 35.000 (trinta e cinco mil) cotistas (inclusive); ou (ii) R\$ 1,00 (um real), caso o **FUNDO** possua 35.001 (trinta e cinco mil e um) cotistas ou mais.”

“[Anexo I] Art. 24 [...]”

c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante mensal equivalente à quantidade de cotistas inscritos no registro de cotistas do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior, multiplicado por (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos), caso o **FUNDO** possua até 35.000 (trinta e cinco mil) cotistas (inclusive); ou (ii) R\$ 1,00 (um real), caso o **FUNDO** possua 35.001 (trinta e cinco mil e um) cotistas ou mais.”

- (ii) a consolidação do Regulamento do Fundo, conforme Anexo A ao presente instrumento, considerando a alteração proposta no item “i”, acima; e
- (iii) autorizar que o Gestor e a Administradora pratiquem todos os atos necessários à conclusão e formalização das deliberações tomadas nesta assembleia.

6. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Assembleia Geral de Cotistas, da qual se lavrou a presente Ata que, lida e achada conforme, autorizam sua publicação com omissão das assinaturas.

São Paulo, 22 de dezembro de 2023.

FERNANDA FERNANDEZ
COELHO NASCIMENTO DE
AMORIM:42976483850
Digitally signed by FERNANDA
FERNANDEZ COELHO
NASCIMENTO DE
AMORIM:42976483850
Date: 2023.12.27 18:05:08 -03'00'

Fernanda Amorim

Presidente

LUANA FORTE
DIAS:41888407816
Digitally signed by LUANA
FORTE DIAS:41888407816
Date: 2023.12.27 18:08:26
-03'00'

Luana Dias

Secretária

LISTA DE PRESENÇA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME No. 15.447.108/0001-02

REALIZADA EM 22 DE DEZEMBRO DE 2023

COTISTA	CPF/CNPJ	ASSINATURA
FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO	19.669.774/0001-38	REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2023.12.27 18:09:28 -03'00' Digitally signed by REINALDO GARCIA SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO:05722880 Date: 2023.12.27 18:10:15 -03'00' Digitally signed by SANDRA IRENE ZUNIGA CAMACHO:05722880

ANEXO A

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME No. 15.447.108/0001-02

REALIZADA EM 22 DE DEZEMBRO DE 2023

**REGULAMENTO CONSOLIDADO DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

REGULAMENTO DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n.º 15.447.108/0001-02

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Art. 1º – O **GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**FUNDO**”), é um fundo de investimento imobiliário 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 destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, notadamente o Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, observadas as vedações e restrições da legislação e regulamentação aplicáveis especificamente a determinados cotistas assim como, quando aplicáveis, as restrições à negociação das cotas decorrentes do rito adotado para sua distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, conforme, notadamente, o disposto no Art. 86, incisos II e III, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

§ 2º – O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, 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 eletrônico indicado no § 3º abaixo.

§ 3º – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devam 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/asset-management/administracao-fiduciaria>.

§ 4º – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não garantem aos cotistas do **FUNDO** qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos parte da carteira do **FUNDO**. Como prestadores de serviços do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não são, sob qualquer forma, responsáveis por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida

pelo **FUNDO**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**.

§5º – O **FUNDO** é gerido pelo **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 9975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“**GESTOR**”).

§6º – Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA”), o **FUNDO** é classificado como “*FII Híbrido Gestão Ativa*”.

§7º – As atividades de consultor especializado e consultor imobiliário serão desempenhadas pela **GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, n.º 66, 4º andar, conjunto 42, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.766.560/0001-97 (“Consultor Especializado”), tendo suas obrigações e competências descritas em instrumento específico, celebrado entre o Consultor e o **FUNDO** (“Contrato de Consultoria”).

§8º – Adicionalmente ao Contrato de Consultoria, o **FUNDO**, representado pela **ADMINISTRADORA**, e o Consultor Especializado celebraram contrato de gestão com condição suspensiva (“Contrato de Gestão com Condição Suspensiva”), que estabelece, dentre outras disposições, que o Consultor Especializado poderá assumir a gestão da carteira do **FUNDO**, desde que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis. Nesta hipótese, o Consultor Especializado deixará de prestar os serviços de consultoria descritos no §7º, acima, e passará a desempenhar as atividades de gestão de carteira do **FUNDO**, sendo que, neste caso, o presente Regulamento deverá ser alterado, conforme previsto no Art. 65 e no Anexo I a este Regulamento, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. A **ADMINISTRADORA** informará a referida alteração do Regulamento aos Cotistas e ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.

§9º – Na hipótese de o Consultor Especializado se tornar o gestor do **FUNDO**, nos termos do §8º, acima, as atividades ora exercidas pelo Consultor Especializado e a respectiva remuneração serão incorporadas às suas competências e contrapartidas como gestor, na medida aplicável e em concordância com a regulamentação aplicável, nos termos do Contrato de Gestão com Condição Suspensiva, no qual estão descritos os termos e condições da prestação de serviços de gestão.

§ 10º – Caso venha a se concretizar a hipótese do §8º, acima, a Taxa de Performance referente à fração do semestre em que o Consultor Especializado houver atuado como consultor do **FUNDO**, nos termos do Contrato de Consultoria e deste Regulamento, não será

devida, sendo a taxa de performance prevista no Contrato de Gestão em Condição Suspensiva e no Regulamento (uma vez alterado nos termos do Art. 65) calculada e paga ao Consultor Especializado, já na qualidade de gestor do **FUNDO**, considerando todo o semestre em que houver assumido a gestão.

CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO

Art. 2º – O objetivo do **FUNDO**, observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis (conforme definido abaixo), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo **FUNDO** visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como da comercialização dos Imóveis. O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou comercialização.

§ 1º – A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao **FUNDO** a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável. Não obstante o disposto acima, o **FUNDO** poderá adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) caso sejam necessários para fins de regularização dos Imóveis da carteira do **FUNDO** ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os Imóveis, os direitos reais sobre os Imóveis e os ativos descritos nos incisos “i”, “ii”, “iii”, “iv” e “v”, acima, definidos como “Ativos Imobiliários”).

§ 2º – Para fins deste Regulamento, “Imóveis” significam os bens imóveis explorados economicamente por meio de empreendimentos imobiliários ancorados por shopping

centers e/ou correlatos, tais como strip malls, outlet centers, centros comerciais, escritórios, dentre outros.

§ 3º – O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

§ 4º – Os ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 5º – Competirá à **ADMINISTRADORA**, a partir da análise, avaliação e recomendação realizadas pelo **GESTOR** e pelo Consultor Especializado, bem como observado o disposto no § 7º deste Artigo, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros (conforme definido abaixo) de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento.

§ 6º – A **ADMINISTRADORA** poderá, para fins do §5º acima, outorgar poderes para que o **GESTOR** e/ou o Consultor Especializado celebrem todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Imóveis de titularidade do **FUNDO**, nos termos do inciso I do *caput* deste Artigo, competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 7º – Os Imóveis que venham a ser adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR** ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, sem prejuízo da recomendação do Consultor Especializado a respeito.

§ 8º – No caso dos Imóveis que venham a ser detidos em sua maior parte pelo **FUNDO**, de forma direta ou através de sociedades de propósito específico ou cotas de outros fundos de investimento imobiliário, a administração dos Imóveis será contratada, em condições de mercado, preferencialmente (e não obrigatoriamente) junto à Gazit Corporate Administração de Shopping Centers Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.050.136/0001-80, empresa integrante do grupo econômico do Consultor Especializado, ou junto a outra empresa de seu grupo econômico. Nos casos em que o **FUNDO** não seja o único proprietário do Imóvel, e possua participação minoritária sobre o mesmo, o **FUNDO** e os demais coproprietários, diretos ou indiretos, determinarão, na forma prevista no regulamento do respectivo fundo, contrato ou estatuto social, e/ou nas respectivas convenções de condomínio ou outro

contrato firmado entre as partes, a entidade a ser contratada para a administração dos Imóveis.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º – Os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR** ou pela **ADMINISTRADORA**, por recomendação do **GESTOR** e do Consultor Especializado conforme o caso, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Art. 4º – Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, poderão ser, temporariamente, aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos financeiros (“Ativos Financeiros”):

- I. cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM;
- II. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO** e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;
- III. moeda nacional;
- IV. operações compromissadas com lastro em ativos do item “II” acima;
- V. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira com *rating* mínimo ao soberano do Brasil;
- VI. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- VII. outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

Art. 5º – Caberá à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar os limites que aplicáveis à concentração do patrimônio do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5ª e § 6º do Art. 45 da Instrução CVM 472 e dos Arts. 102 e 103 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”).

§ 1º – Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§ 2º – Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e/ou o Consultor Especializado e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 3º – 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.

§ 4º – O **FUNDO** não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do **FUNDO** possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

§ 5º – O **FUNDO**, a critério do **GESTOR** ou do Consultor Especializado, conforme aplicável, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

Art. 6º – É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** e/ou do Consultor Especializado:

- I. aplicar recursos na aquisição de debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista no Art. 23, §2º desse Regulamento.

Art. 7º – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR** e/ou do

Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO IV – DAS COTAS

Art. 8º – As cotas do **FUNDO** (i) serão divididas em 2 (duas) classes, sendo elas as cotas de classe A (“Cotas Classe A”) e cotas de classe B (“Cotas Classe B” e, em conjunto com as Cotas Classe A, simplesmente “cotas”), (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**, ressalvadas as atribuições da B3, enquanto depositário central, enquanto as cotas estiverem depositadas nos termos do § 4º abaixo.

§ 2º – A cada cota, independentemente da classe a que pertencerem, corresponderá 1 (um) voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º – As cotas pertencentes a uma mesma classe terão as mesmas características e direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, inclusive no que se refere a pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Art. 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º – As Cotas Classe A e/ou as Cotas Classe B poderão ser depositadas pela **ADMINISTRADORA** para negociação exclusivamente em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, observadas as restrições à negociação previstas nas normas e instruções aplicáveis. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas Classe A e/ou das Cotas Classe B, conforme aplicável, poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.

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

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros;
- 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 norma específica; 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. Para efeitos do disposto neste parágrafo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

§ 8º – Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

§ 9º – 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.

§ 10º – As Cotas Classe A atribuem a seus titulares, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, nos termos da Resolução CVM 160 (“1ª Oferta” e “Período de Rendimento Prioritário”, respectivamente), a prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Classe B, até o limite estabelecido pela Meta de Rendimentos da Classe A (conforme definido abaixo), conforme disposto neste Regulamento.

§ 11º – Os direitos e obrigações das Cotas Classe A e das Cotas Classe B apenas diferenciar-se-ão no que tange ao pagamento do rendimento prioritário. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da classe, serão idênticos.

§ 12º – Ao término do Período de Rendimento Prioritário, não haverá qualquer vantagem ou preferência das Cotas Classe A em relação às Cotas Classe B e as Cotas Classe B serão compulsoriamente convertidas em Cotas Classe A, na taxa de conversão de 1 (uma) Cota Classe B para 1 (uma) Cota Classe A, sendo que a **ADMINISTRADORA** terá poderes para emitir tantas Cotas Classe A quantas forem necessárias para realizar a conversão ora prevista, cancelando, ao final, as Cotas Classe B convertidas, momento no qual o **FUNDO** passará a ter uma única classe de cotas, todas com os mesmos direitos políticos e econômicos.

CAPÍTULO V – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 9º – 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 ou ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, bem como no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

§ 1º – No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento, conforme aplicável, e o Termo de Adesão, 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 (caso não estejam discriminadas no próprio prospecto), 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**, (b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de Distribuição Pública (caso aplicável) e no informe anual do **FUNDO**, divulgados nos termos da regulamentação aplicável e (c) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

§ 3º – Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, o subscritor deverá declarar estar ciente (i) que, no caso de ofertas destinadas a investidores profissionais, foi dispensada a utilização de um prospecto para a realização da oferta; (ii) que a CVM não realizou a análise dos documentos da oferta nem de seus termos e condições; e (iii) caso aplicável, que as cotas objeto da oferta estarão sujeitas às restrições de negociação, nos termos da Resolução CVM 160.

§ 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 ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 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. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§ 6º – Observado o disposto neste Regulamento, as cotas do **FUNDO** detidas pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO** (“**Norstar**”), inscrito no CNPJ sob o nº 19.669.774/0001-38, não poderão ser alienadas ou de qualquer outra forma dispostas por meio de negociação no mercado secundário ou qualquer outra operação — observado, em qualquer hipótese, a restrição de que as cotas sejam negociadas exclusivamente em mercado organizado, conforme previsto no Art. 8º, §4º, acima —, pelo período de 2 (dois) anos a contar da divulgação do Anúncio de Encerramento da primeira distribuição secundária de cotas do **FUNDO**, realizada na forma de oferta pública, realizada pelo Norstar, na qualidade de ofertante, exceto no caso da realização de venda de Cotas em nova oferta pública secundária registrada na CVM (“**Período de Lock-Up**”). Após o decurso do Período de *Lock-Up*, toda e qualquer negociação das cotas do **FUNDO** detidas pelo Norstar no mercado secundário estará limitada a 20% (vinte por cento) do volume diário de negociação de Cotas do **FUNDO** na B3. As vedações aqui previstas não se aplicam em caso de transferência de Cotas de titularidade do Norstar para quaisquer controladores, diretos ou indiretos, ou entidades sob controle comum, sendo certo que tais entidades também estarão sujeitas às restrições aqui previstas caso passem a deter Cotas (“**Afiladas Norstar**”). O controle e observância dos limites e vedações a que estão sujeitos o Norstar e as Afiladas Norstar, conforme descrito acima, cabem exclusivamente ao Norstar, às Afiladas Norstar e aos intermediários que agirem em seu nome. A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de, impedir que o Norstar e as Afiladas Norstar cumpram com o disposto neste §6º.

Art. 10 – Sem prejuízo do disposto no Art. 9º, §6º, acima e das restrições à negociação decorrentes do rito adotado para sua distribuição pública, de forma primária ou secundária, nos termos da regulamentação aplicável, conforme, notadamente, o disposto no Art. 86, incisos II e III, da Resolução CVM 160 não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, 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 **FUNDO** 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**.

CAPÍTULO VI – DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 11 – A **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação do Consultor Especializado, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, independentemente da classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 7.000.000.000,00 (sete bilhões de reais) (“Capital Máximo Autorizado”).

Art. 12 – Sem prejuízo do disposto no Art. 11 acima, por proposta apresentada pela **ADMINISTRADORA**, após recomendação do Consultor Especializado, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da emissão anterior, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

Parágrafo Único – O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no Art. 11, seja na forma prevista no caput deste Art. 12, 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 tendo em vista (i) o valor das cotas da respectiva classe, calculado nos termos do Art. 51, §§ 2º e 3º, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, ou, ainda, (iv) qualquer combinação entre os critérios anteriores, podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Máximo Autorizado, caberá ao **GESTOR** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme proposta apresentada pela **ADMINISTRADORA**;

(b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas da mesma classe, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas da referida classe que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do Consultor Especializado, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, assim como a concessão ou não de direito de preferência para a subscrição de sobras e de montante adicional, 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, tanto para o exercício quanto para a cessão do direito de preferência, os prazos e procedimentos operacionais da B3. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será

definida nos documentos que aprovarem as respectivas novas emissões. A despeito disso, nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, poderá não haver direito de preferência, que também será previsto nos termos e condições descritos no ato da **ADMINISTRADORA** ou ata da assembleia geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas;

(c) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas da mesma classe já 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 Arts. 73 e 74 da Resolução CVM 160; e

(f) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

CAPÍTULO VII – DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 13 – Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas; 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 de sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 14 – 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, 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 a **ADMINISTRADORA**, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no último dia útil do mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, 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, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

§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 a **ADMINISTRADORA**:

- a. reinvestidos em Ativos Financeiros e/ou em Ativos Imobiliários, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do **GESTOR**, de comum acordo com o Consultor Especializado e a **ADMINISTRADORA**, 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**, nos termos do Capítulo XXII abaixo; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto.

§ 3º – O percentual mínimo a que se refere o caput do Artigo 14 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 Artigo 14 os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º dia útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, observado o disposto no § 7º abaixo.

§ 5º – Para arcar com as despesas extraordinárias e/ou suprir inadimplências e/ou eventual deflação na correção de valores devidos ao **FUNDO**, 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 com liquidez diária, 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 14 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 – Durante o Período de Rendimento Prioritário, os cotistas titulares de Cotas Classe A terão prioridade no recebimento das distribuições de rendimentos do **FUNDO** até o atingimento do valor semestral correspondente a 13% (treze por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o preço de integralização ou aquisição das Cotas Classe A na 1ª Oferta (“Preço das Cotas da 1ª Oferta”, “Meta de Rendimentos da Classe A” e “Rendimento Prioritário”, respectivamente). Atingido esse valor, os rendimentos excedentes deverão ser distribuídos exclusivamente aos cotistas titulares de Cotas Classe B. Desta forma, durante o Período de Rendimento Prioritário, a **ADMINISTRADORA** deverá alocar os recursos a serem distribuídos aos cotistas, em cada Data de Distribuição, observada a ordem abaixo:

- I. pagamento do Rendimento Prioritário aos cotistas titulares das Cotas Classe A; e

II. distribuição dos rendimentos excedentes aos cotistas titulares das Cotas Classe B.

§ 8º – A Meta de Rendimentos da Classe A é estabelecida em caráter semestral ("Período de Verificação da Meta"), sendo, portanto, o Período de Rendimento Prioritário composto por 4 (quatro) Períodos de Verificação da Meta independentes. Dentro de cada Período de Verificação da Meta, considerando as distribuições mensais de rendimento realizadas pelo **FUNDO**, a Administradora buscará, sempre que houver lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, realizar o pagamento do Rendimento Prioritário, mensalmente, na proporção de 1/6 (um sexto) da Meta de Rendimentos da Classe A ("Meta Mensal da Classe A"). Caso a distribuição de rendimentos para as Cotas Classe A, em determinado mês, seja inferior à Meta Mensal da Classe A, a diferença será incorporada à Meta Mensal da Classe A do mês subsequente, e assim sucessivamente ("Meta Mensal Acumulada"), até o término do Período de Verificação da Meta. Para fins de clareza, (i) caso a Meta Mensal Acumulada não esteja atendida, será distribuído para as Cotas Classe A o rendimento apurado segundo o regime de caixa, inferior à Meta Mensal Acumulada, e não haverá qualquer distribuição de rendimentos para as Cotas Classe B no respectivo mês; e (ii) caso a Meta Mensal Acumulada não seja integralmente distribuída até o final do primeiro Período de Verificação da Meta, eventuais valores não distribuídos não serão somados à Meta de Rendimentos da Classe A para o Período de Verificação da Meta subsequente.

CAPÍTULO IX – DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 15 – A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observado que o Consultor Especializado deverá emitir sua recomendação prévia para atos que importem na disposição de ativos e/ou desembolsos extraordinários, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

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

§ 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º – A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§ 4º – A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 5º – A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Imobiliários (exceto Imóveis) e Ativos Financeiros, o exercício dos direitos decorrentes da titularidade desses, bem como se celebre todo e qualquer instrumento e pratique os atos necessários para estes fins, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão.

Art. 16 – 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**.

Parágrafo Único – Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 17 – A **ADMINISTRADORA**, poderá contratar terceiros, desde que devidamente habilitados (caso aplicável), em nome do **FUNDO**, para prestar os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de cotas a cada nova oferta;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as 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 sociedades investidas para fins de monitoramento; e

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

§ 1º – O Consultor Especializado foi contratado para a prestação dos serviços mencionados nos incisos II e III acima, nos termos do Contrato de Consultoria.

§ 2º – É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao Consultor Especializado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao Consultor Especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

Art. 18 – Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o § 5º do Art. 15 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento.

CAPÍTULO X – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 19 – As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas e restrições que lhe são impostas por força de lei e da regulamentação aplicáveis e deste Regulamento.

Art. 20 – 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 e as recomendações do **GESTOR** e do Consultor Especializado;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Art. 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; e (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 às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- 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. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- X. 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;
- XI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, de modo ponderável, influir na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, na decisão de cotistas e demais investidores de adquirir ou alienar cotas, ou de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo à **ADMINISTRADORA** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XIV. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVI. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

XVII. conforme orientação do **GESTOR** e do Consultor Especializado, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;

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

XIX. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do Consultor Especializado.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Art. 21 – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** desde que comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de Cotistas.

Art. 22 – A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e o Consultor Especializado não serão responsabilizados nos casos (i) de força maior (assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, lockouts e outros similares); ou (ii) de atos de qualquer natureza, comprovadamente praticados de boa-fé em nome do **FUNDO**, que não configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de Cotistas; hipóteses em que eventuais danos e despesas, inclusive despesas judiciais e honorários advocatícios incorridos na defesa do **FUNDO** e dos referidos prestadores de serviços, deverão ser suportados pelo **FUNDO**.

CAPÍTULO XI – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 23 – É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder 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, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos do Art. 55 deste Regulamento, entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o Consultor Especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, 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**, ressalvado o disposto no § 1º, abaixo;
- 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**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º – A vedação prevista no inciso X do *caput* 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 BACEN 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**.

CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 – Pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado nomeado no Art. 1º, § 7º, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o **FUNDO** pagará uma taxa de administração equivalente a (“Taxa de Administração”):

(1) até o mês imediatamente anterior à liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, nos termos da Resolução CVM 160: 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, descontado da parcela do patrimônio que estiver alocada em outros fundos de investimento imobiliário administrados pela **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data da efetiva transferência da administração do **FUNDO** para a **ADMINISTRADORA**; e

(2) a partir do mês em que ocorrer a liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, nos termos da Resolução CVM 160: a soma dos seguintes montantes:

- a. o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (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**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021;
- b. o equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e
- c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante mensal equivalente à quantidade de cotistas inscritos no registro de cotistas do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior, multiplicado por (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos), caso o **FUNDO** possua até 35.000 (trinta e cinco mil) cotistas (inclusive); ou (ii) R\$ 1,00 (um real), caso o **FUNDO** possua 35.001 (trinta e cinco mil e um) cotistas ou mais.

§ 1º – A Taxa de Administração 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.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 3º – Não serão cobradas do **FUNDO** ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída, observado o disposto no Art. 13 deste Regulamento.

§ 4º – A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, será definida no instrumento de sua contratação.

§ 5º – A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de consultoria especializada descritos no Art. 28 deste Regulamento, a ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao Consultor Especializado, será aquela mencionada no Art. 24, (2), “a”, acima, conforme estipulado no Contrato de Consultoria.

CAPÍTULO XIII – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 25 – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, observado, no caso do **GESTOR**, o disposto no Art. 1º, §8º, e no Art. 65 deste Regulamento.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

- I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor (ou o sucessor do **GESTOR**) ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e
- II. 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**, se aplicável, 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 facultada 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 de sua renúncia ou da renúncia do **GESTOR**.

§ 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, 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, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis

que integrem o patrimônio do **FUNDO**. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§8º – A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 26 – No caso de destituição da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**: (a) os valores devidos a título de remuneração para estes prestadores de serviço, conforme previsto neste Regulamento e em contrato específico, conforme o caso, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, a seu respectivo sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 27 – 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, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIV – DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Art. 28 – O Consultor Especializado prestará ao **FUNDO** os seguintes serviços: (i) consultoria especializada, objetivando dar suporte e subsidiar as decisões da **ADMINISTRADORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários que direta ou indiretamente integrem ou possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, sendo claro que tais serviços não incluem a orientação, recomendação e aconselhamento sobre investimentos no mercado de valores mobiliários, e (ii) assessoria e consultoria acerca da administração de locações ou arrendamentos, a exploração do direito de superfície, o monitoramento e acompanhamento de projetos e a comercialização de imóveis que integrem, direta ou indiretamente, a carteira do **FUNDO** (em conjunto, “Serviços de Consultoria”).

§1º – O escopo dos Serviços de Consultoria, previsto no Contrato de Consultoria, inclui, dentre outras, as seguintes atividades: (a) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e a alienação de Ativos Imobiliários; (b) recomendar à **ADMINISTRADORA** a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento ou da locação dos Imóveis; (c) monitorar os investimentos direta ou indiretamente realizados pelo **FUNDO** em Ativos Imobiliários; (d) assessorar o **FUNDO** em relação às atividades de gestão imobiliária; (e) selecionar e recomendar à **ADMINISTRADORA** a contratação de prestadores de serviço de administração de imóveis; (f) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação, bem como desenvolver relacionamento com locatários; (g) participar, representando o **FUNDO**, mediante procuração específica a ser outorgada pela **ADMINISTRADORA**, de assembleias de condôminos, reuniões de conselho e outras que se realizem nos condomínios em que o **FUNDO** seja condômino; (h) recomendar à **ADMINISTRADORA** a emissão de novas Cotas no limite do Capital Máximo Autorizado; (i)

avaliar condições de mercado e assessorar a **ADMINISTRADORA** em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo **FUNDO**; (j) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; (k) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do **FUNDO**; (l) caso seja mandatado pela **ADMINISTRADORA** nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo **FUNDO**, nos limites da regulamentação aplicável; (m) recomendar e coordenar, nos termos do Contrato de Consultoria, a implementação de benfeitorias nos Imóveis e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos; (n) fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que solicitado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do **FUNDO**, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores e/ou necessário à diligente preparação da respectiva resposta; (o) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Consultoria; e (p) cumprir as deliberações da assembleia geral.

§2º – Os Serviços de Consultoria não compreenderão atividades de consultoria de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM n.º 592, de 17 de novembro de 2017 conforme alterada.

Art. 29 – O Contrato de Consultoria possui um prazo de vigência inicial de 15 (quinze) anos, dentro do qual somente será possível a sua rescisão em caso de justa causa (conforme definido abaixo). Após a decorrência deste prazo, o Contrato de Consultoria será automaticamente renovado por tempo indeterminado, e poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, independente de justa causa, mediante envio de comunicação escrita, com antecedência mínima de 120 dias, à outra parte.

§1º – Para os fins do Contrato de Consultoria, serão consideradas “justa causa” as seguintes hipóteses: (a) a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pelo Consultor Especializado: (i) atuação fraudulenta no desempenho de suas funções e responsabilidades, nos termos deste Regulamento; (ii) atuação em desacordo com eventuais normas e instruções da CVM que regulam suas respectivas atividades e que afete a capacidade do Consultor Especializado de exercer suas funções; (iii) cassação de sua autorização para execução dos serviços contratados; (iv) em caso de decisão: (a) administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução que afete a capacidade do Consultor Especializado de exercer suas funções; ou (b) criminal condenatória em face do Consultor Especializado que afete a sua capacidade de exercer suas funções; (v) suspensão de suas atividades por período superior a 45 (quarenta e cinco) dias; (vi) prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (b) descumprimento, devidamente comprovado, de qualquer das obrigações

constantes do contrato, que não seja decorrente de caso fortuito ou força maior, caso, notificada a parte infratora, esta não sanar seu inadimplemento: (1) em até 5 (cinco) dias úteis, caso se trate de obrigação pecuniária; ou (2) em até 20 (vinte) dias corridos, caso se trate de obrigação não-pecuniária, em ambos os casos contados a partir do recebimento da notificação por escrito referente ao inadimplemento enviada pela outra parte; (c) extinção, liquidação ou declaração de insolvência do **FUNDO**; (d) decretação de falência, recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial do Consultor Especializado; e/ou (e) superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que crie vedações ou imponha restrições que inviabilizem a continuidade das atividades do **FUNDO** e/ou a prestação dos serviços contratados.

§2º - Na hipótese de destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, o Consultor Especializado fará jus ao recebimento de multa meramente punitiva, não compensatória, fixada em R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia, devida pelo **FUNDO** nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, desde que o Norstar ou suas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas detenham Cotas representativas de, no mínimo, 20% (vinte por cento). Tal multa, de caráter punitivo, não retira do Consultor Especializado a possibilidade de executar especificamente o contrato, a fim de se reestabelecer ao cargo, nem exime o **FUNDO** de indenizar o Consultor Especializado pelos prejuízos sofridos no período em que ficou indevidamente afastado do cargo.

§3º – Na hipótese do §2º, acima, incumbirá ao Consultor Especializado instaurar a medida legal cabível com vistas ao seu reestabelecimento no cargo em até 20 (vinte) dias úteis.

§4º – O valor da multa devida ao Consultor Especializado nos termos do §2º acima será abatido (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo consultor especializado e/ou imobiliário indicado em substituição ao Consultor Especializado, se houver, ou (ii) da Taxa de Administração, não implicando: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo consultor especializado e/ou imobiliário; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração.

§5º – O Contrato de Consultoria será automaticamente rescindido caso o Consultor Especializado se torne o gestor do **FUNDO**, nos termos do Art. 1º, §§8º e 9º do presente Regulamento.

CAPÍTULO XV – DA TAXA DE PERFORMANCE

Art. 30 – A partir do 1º dia útil do mês subseqüente ao término do Período de Rendimento Prioritário (“Data de Início da Taxa de Performance”), será devida pelo **FUNDO** taxa de performance, provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subseqüente, a qual será paga pelo **FUNDO** diretamente ao Consultor Especializado (“Taxa de Performance”). A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano calculado semestralmente, do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). 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;

PL Base = (i) Valor patrimonial das cotas do **FUNDO** na Data de Início da Taxa de Performance, para as cotas existentes na referida data, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, (ii) o valor da integralização de cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas após a Data de Início da Taxa de Performance, ou (iii) patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

Onde:

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal do **FUNDO** de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_i = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de cotas de uma emissão do **FUNDO**, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

§ 1º – As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 2º – Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor do patrimônio líquido mensal do **FUNDO** após a liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, realizada nos termos da Resolução CVM 160, já deduzidas as despesas da oferta, conforme aplicável.

§ 3º – Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (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 de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

§ 4º – É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO**, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

§ 5º – Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à data de início da cobrança de Taxa de Performance: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada nova emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

CAPÍTULO XVI – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 31 – A ADMINISTRADORA prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico de informe mensal cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária;

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária; e

VII. documentos e informações que venham a ser requisitadas por cotistas do **FUNDO**, para cumprimento de obrigações legais ou regulatórias do cotista ou suas afiliadas em qualquer jurisdição, desde que tais obrigações sejam devidamente comprovadas à **ADMINISTRADORA** de forma aceitável para esta.

Parágrafo Único – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

Art. 32 – A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

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

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III. fatos relevantes;

IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;

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

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Art. 31 acima.

§ 1º – A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 33 – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM,

inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a 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. 34 – A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

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

Art. 35 – 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. 36 – Nos termos do Art. 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Art. 3º, Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 11.033”), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único – 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.

CAPÍTULO XVII – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 37 – Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

- II. alteração deste Regulamento (ressalvado o disposto no §4º deste Artigo), inclusive quando se tratar de alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e para alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no Regulamento, com ou sem Justa Causa, conforme aplicável, incluindo o **GESTOR**, nomeado no Art. 1º, §6º (exceto na hipótese de renúncia e na hipótese de sua substituição prevista no Art. 1º, §8º, e no Art. 65) e o Consultor Especializado, nomeado no Art. 1º, §7º (exceto na hipótese prevista no Art. 1º, §§8º e 9º);
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no Art. 11 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. a 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**, se aplicável;
- IX. contratação de formador de mercado que seja parte relacionada;
- X. 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;
- XI. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472; e
- XIII. alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

§ 1º – A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* 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, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos Cotistas: (i) nos termos do Art. 17-A da Instrução CVM 472, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas; e/ou (ii) na hipótese prevista no Art. 1º, §8º, acima, observado o disposto no Art. 65 abaixo.

Art. 38 – 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 ou grupo de cotistas que detenha, 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 do representante 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. 39 – A convocação da assembleia geral deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, 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.

§ 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:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas 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 472, 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 Art. 38, §1º, no Art. 39, § 3º, e no Art. 43, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

§ 6º – A Assembleia Geral poderá também ser realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência, plataforma eletrônica ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, com manifestação de voto por escrito. Caso a Assembleia Geral seja realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência, plataforma eletrônica ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, o voto proferido por cada Cotista deverá ser encaminhado à **ADMINISTRADORA** por meio de carta, mensagem, declaração, correio eletrônico ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, anteriormente ou durante a realização da assembleia.

Art. 40 – A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 41 – 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 (“Maioria Simples”).

§ 1º – Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes 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 matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Art. 37, acima, observados os termos da regulamentação aplicável. Para fins de esclarecimento, não haverá diferenciação entre as Cotas Classe A e as Cotas Classe B para fins de cômputo de votos em assembleias, ressalvado o disposto no §2º abaixo.

§ 2º – Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos e/ou no Período de Rendimento Prioritário deve ser aprovada por Cotistas que representem a maioria das Cotas Classe A e a maioria das Cotas Classe B.

§ 3º – Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 42 – 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. 43 – 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; e (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 pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o Art. 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. 44 – As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, ou correio eletrônico (e-mail) 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. 35, 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**:

- I. sua **ADMINISTRADORA**, seu **GESTOR** ou o seu Consultor Especializado;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º – A verificação do inciso V do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

CAPÍTULO XVIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45 – 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, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, Consultor Especializado, Custodiante ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou do Custodiante, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- 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 do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO**

tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º – O representante de cotistas deverá ser eleito 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 representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 39, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, 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 472.

Art. 46 – Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

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, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta 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 pelo representante 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 472, 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 472.

§ 1º – A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante 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 do *caput* deste Artigo.

§ 2º – O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º – Os pareceres e opiniões do representante 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 do *caput* 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. 47 – O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante 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. 48 – O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 49 – O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIX – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 50 – O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 51 – As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente de primeira linha 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.

§ 3º – Sem prejuízo do disposto acima, durante o Período de Rendimento Prioritário, o valor de referência das cotas da Classe A será calculado considerando a Meta de Rendimentos das Cotas da Classe A.

Art. 52 – A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único – Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Art. 53 – O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XX – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 54 – Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 17, acima;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVIII acima.

§ 1º – Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

§ 2º – Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Art. 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 55 – Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, o Consultor Especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de Bem Imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Bem Imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, o Consultor Especializado ou Pessoas Ligadas a estes;
- III. a aquisição, pelo **FUNDO**, de Bem Imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou do Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 17, acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.

Parágrafo Único – Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

CAPÍTULO XXII – DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 56 – 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. 57 – 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. 58 – Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

a) 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; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 59 – No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º – Para todos os fins, a dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às disposições da Instrução CVM 472 e, no que couber, da Instrução CVM 555.

§ 2º – Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§ 3º – Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

- I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Art. 1.323 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;
- II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (I) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e
- III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 30 (trinta) dias, contados da notificação referida no inciso (I) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a

ADMINISTRADORA poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Art. 334 do Código Civil.

Art. 60 – As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Consultor Especializado; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 61 – 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. 62 – Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição, ou do contrato de compra e venda de cotas ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO**, conforme o caso, 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.

CAPITULO XXIII - FATORES DE RISCO

Art. 63 - O objetivo e a política de investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e o Consultor Especializado não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos é divulgada 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.**

CAPÍTULO XXIV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 64 – Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º – A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.btgpactual.com/asset-management/real-estate.

§ 2º – O **GESTOR** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Art. 65 – Na hipótese de o Consultor Especializado se tornar o gestor da carteira do **FUNDO**, conforme previsto no Art. 1º, §8º, deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** deverá adotar todos os procedimentos necessários para alterar o presente Regulamento, sem necessidade de prévia aprovação pelos Cotistas, exclusivamente para: (a) excluir o Art. 1º, §§ 7º a 10º, Art. 28, Art. 29 e Art. 65, (b) alterar a redação dos atuais Art. 2º, §§ 5º a 7º, Art. 3º, Art. 5º, §2º, Art. 6º, Art. 7º, Art. 14, §1º, Art. 17, §2º, Art. 20, I e XVII, Art. 22, Art. 23, IX, Art. 44, §2º, I, Art. 45, II, Art. 55 e Art. 63 para excluir a menção ao “Consultor Especializado”, ou para que a referida expressão passe a ser utilizada de forma genérica e não dizendo respeito especificamente à Gazit Brasil Asset Management Ltda., conforme o caso, e, no caso do Art. 2º, §8º, do Art. 11, do Art. 12, *caput*, bem como no item “b” de seu Parágrafo Único, do Art. 15, do Art. 20, XIX, do Art. 30 e do Art. 60, substituí-la por menção ao “**GESTOR**”; (c) alterar a redação dos atuais Art. 1º, §5º, Art. 24, Art. 26, Art. 37, II, e Art. 63, §1º, que deverão passar a vigorar com as redações previstas no Anexo I a este Regulamento; e (d) renumerar os Artigos e incisos deste Regulamento, conforme necessário, assim como corrigir as referências cruzadas, para refletir os ajustes mencionados nos itens anteriores e excluir referências a artigos excluídos.

Art. 66 – Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 67 – 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, 22 de dezembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I AO REGULAMENTO

ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO CASO O CONSULTOR ESPECIALIZADO SUBSTITUA O GESTOR

Nos termos do Art. 1º, §9º, e do Art. 65 do Regulamento, caso o Consultor Especializado se torne o gestor da carteira do **FUNDO**, o Art.1º, §5º, Art. 24, Art. 26, Art. 37, II, e Art. 63, §1º passarão a vigor com as redações indicadas neste Anexo.

A numeração dos itens abaixo considera a numeração dos Artigos conforme Regulamento vigente nesta data, e poderão ser renumerados em decorrência da exclusão de outros dispositivos, conforme indicado no Art. 65 do Regulamento.

- Art. 1º:

[Art. 1º] “§5º – O FUNDO é gerido pela GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, n.º 66, 4º andar, conjunto 42, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.766.560/0001-97, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º [número do ato declaratório], de [data de publicação do ato declaratório], contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao FUNDO (“GESTOR”).”

- Art. 24:

“Art. 24 – Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o FUNDO pagará uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”):

- a. o equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (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**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021;
- b. o equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração,

observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e

- c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante mensal equivalente à quantidade de cotistas inscritos no registro de cotistas do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior, multiplicado por (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos), caso o **FUNDO** possua até 35.000 (trinta e cinco mil) cotistas (inclusive); ou (ii) R\$ 1,00 (um real), caso o **FUNDO** possua 35.001 (trinta e cinco mil e um) cotistas ou mais.

§ 1º – A Taxa de Administração 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.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 3º – Não serão cobradas do **FUNDO** ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída, observado o disposto no Art. 13 deste Regulamento.

§ 4º – A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, será aquela mencionada no Art. 24, “a”, acima, conforme estipulado no instrumento de sua contratação.”

- Art. 26:

“**Art. 26** – No caso de destituição da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**: (a) os valores devidos a título de remuneração da **ADMINISTRADORA** ou de remuneração do **GESTOR** (conforme previsto no contrato de gestão), conforme o caso, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e, salvo pelo disposto abaixo, não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, a seu respectivo sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§1º – Na hipótese de destituição do **GESTOR** sem justa causa, o **GESTOR** fará jus ao recebimento de 45% (quarenta e cinco por cento) da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devidas pelo **FUNDO** nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, desde que o Norstar ou suas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**. Nessa hipótese, a Taxa de Administração e a Taxa de Performance serão calculadas, nos termos deste Regulamento e do contrato de gestão, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes (ou prazo inferior, caso a destituição ocorra antes de completado este prazo). Os valores devidos ao **GESTOR** na

hipótese do parágrafo acima serão abatidos: (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição ao **GESTOR** (“Nova Taxa de Gestão”); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos ao **GESTOR**, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os valores devidos ao **GESTOR** (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração.

§2º -- Para os fins deste Regulamento, serão consideradas “justa causa” as seguintes hipóteses: (a) a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pelo **GESTOR**: (i) atuação fraudulenta no desempenho de suas funções e responsabilidades, nos termos deste Regulamento; ; (ii) atuação em desacordo com eventuais normas e instruções da CVM que regulam suas respectivas atividades e que afete a capacidade do **GESTOR** de exercer suas funções, (iii) descredenciamento do **GESTOR**, pela CVM, para o exercício de suas atividades de presetação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários; (iv) em caso de decisão: (a) administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução que afete a capacidade do **GESTOR** de exercer suas funções; ou (b) criminal condenatória em face do **GESTOR** que afete a sua capacidade de exercer suas funções; (v) suspensão de suas atividades por período superior a 45 (quarenta e cinco) dias; (vi) prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (b) descumprimento, devidamente comprovado, de qualquer das obrigações constantes do contrato, que não seja decorrente de caso fortuito ou força maior, caso, notificada a parte infratora, esta não sanar seu inadimplemento: (1) em até 5 (cinco) dias úteis, caso se trate de obrigação pecuniária; ou (2) em até 20 (vinte) dias corridos, caso se trate de obrigação não-pecuniária, em ambos os casos contados a partir do recebimento da notificação por escrito referente ao inadimplemento enviada pela outra parte; (c) extinção, liquidação ou declaração de insolvência do **FUNDO**; (d) decretação de falência, recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial do **GESTOR**; e/ou (e) superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que crie vedações ou imponha restrições que inviabilizem a continuidade das atividades do **FUNDO** e/ou a prestação dos serviços contratados.

§3º – Em caso de renúncia do **GESTOR** justificadamente motivada por alterações ao Regulamento, aprovadas pela assembleia geral, que importem: (a) redução da parcela da Taxa de Administração destinada ao **GESTOR** e/ou da Taxa de Performance, previstas nos Arts. 24 e 30 deste Regulamento e no contrato de gestão; ou (b) qualquer alteração no Art. 37, II, ou neste Art. 26 deste Regulamento, o **GESTOR** fará jus ao recebimento dos valores mencionados no Art. 26, §1º, aplicável à hipótese de destituição do **GESTOR** sem justa causa.”

- Art. 37:

[Art. 37] “II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no Art. 17-A da Instrução CVM 472, inclusive a alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e para alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no Regulamento, incluindo o **GESTOR**, nomeado no Art. 1º, § 4º (exceto na hipótese de renúncia);”

- Art. 63:

[Art. 63] “§ 1º – A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [\[=\]](#).”

* * *

REGULAMENTO DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n.º 15.447.108/0001-02

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Art. 1º – O **GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**FUNDO**”), é um fundo de investimento imobiliário 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 destinado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor, notadamente o Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**”), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, observadas as vedações e restrições da legislação e regulamentação aplicáveis especificamente a determinados cotistas assim como, quando aplicáveis, as restrições à negociação das cotas decorrentes do rito adotado para sua distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, conforme, notadamente, o disposto no Art. 86, incisos II e III, da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”).

§ 2º – O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, 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 eletrônico indicado no § 3º abaixo.

§ 3º – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devam 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/asset-management/administracao-fiduciaria>.

§ 4º – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não garantem aos cotistas do **FUNDO** qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos parte da carteira do **FUNDO**. Como prestadores de serviços do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não são, sob qualquer forma, responsáveis por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida

pelo **FUNDO**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**.

§5º – O **FUNDO** é gerido pelo **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 9975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“**GESTOR**”).

§6º – Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros (“Código ANBIMA”), o **FUNDO** é classificado como “*FII Híbrido Gestão Ativa*”.

§7º – As atividades de consultor especializado e consultor imobiliário serão desempenhadas pela **GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, n.º 66, 4º andar, conjunto 42, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.766.560/0001-97 (“Consultor Especializado”), tendo suas obrigações e competências descritas em instrumento específico, celebrado entre o Consultor e o **FUNDO** (“Contrato de Consultoria”).

§8º – Adicionalmente ao Contrato de Consultoria, o **FUNDO**, representado pela **ADMINISTRADORA**, e o Consultor Especializado celebraram contrato de gestão com condição suspensiva (“Contrato de Gestão com Condição Suspensiva”), que estabelece, dentre outras disposições, que o Consultor Especializado poderá assumir a gestão da carteira do **FUNDO**, desde que (i) obtenha autorização da CVM para desempenhar as atividades de administrador de carteiras de valores mobiliários e (ii) complete sua adesão aos códigos de autorregulação aplicáveis. Nesta hipótese, o Consultor Especializado deixará de prestar os serviços de consultoria descritos no §7º, acima, e passará a desempenhar as atividades de gestão de carteira do **FUNDO**, sendo que, neste caso, o presente Regulamento deverá ser alterado, conforme previsto no Art. 65 e no Anexo I a este Regulamento, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. A **ADMINISTRADORA** informará a referida alteração do Regulamento aos Cotistas e ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.

§9º – Na hipótese de o Consultor Especializado se tornar o gestor do **FUNDO**, nos termos do §8º, acima, as atividades ora exercidas pelo Consultor Especializado e a respectiva remuneração serão incorporadas às suas competências e contrapartidas como gestor, na medida aplicável e em concordância com a regulamentação aplicável, nos termos do Contrato de Gestão com Condição Suspensiva, no qual estão descritos os termos e condições da prestação de serviços de gestão.

§ 10º – Caso venha a se concretizar a hipótese do §8º, acima, a Taxa de Performance referente à fração do semestre em que o Consultor Especializado houver atuado como consultor do **FUNDO**, nos termos do Contrato de Consultoria e deste Regulamento, não será

devida, sendo a taxa de performance prevista no Contrato de Gestão em Condição Suspensiva e no Regulamento (uma vez alterado nos termos do Art. 65) calculada e paga ao Consultor Especializado, já na qualidade de gestor do **FUNDO**, considerando todo o semestre em que houver assumido a gestão.

CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO

Art. 2º – O objetivo do **FUNDO**, observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis (conforme definido abaixo), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo **FUNDO** visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como da comercialização dos Imóveis. O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou comercialização.

§ 1º – A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao **FUNDO** a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável. Não obstante o disposto acima, o **FUNDO** poderá adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) caso sejam necessários para fins de regularização dos Imóveis da carteira do **FUNDO** ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os Imóveis, os direitos reais sobre os Imóveis e os ativos descritos nos incisos “i”, “ii”, “iii”, “iv” e “v”, acima, definidos como “Ativos Imobiliários”).

§ 2º – Para fins deste Regulamento, “Imóveis” significam os bens imóveis explorados economicamente por meio de empreendimentos imobiliários ancorados por shopping

centers e/ou correlatos, tais como strip malls, outlet centers, centros comerciais, escritórios, dentre outros.

§ 3º – O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

§ 4º – Os ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 5º – Competirá à **ADMINISTRADORA**, a partir da análise, avaliação e recomendação realizadas pelo **GESTOR** e pelo Consultor Especializado, bem como observado o disposto no § 7º deste Artigo, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros (conforme definido abaixo) de titularidade do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento.

§ 6º – A **ADMINISTRADORA** poderá, para fins do §5º acima, outorgar poderes para que o **GESTOR** e/ou o Consultor Especializado celebrem todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Imóveis de titularidade do **FUNDO**, nos termos do inciso I do *caput* deste Artigo, competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 7º – Os Imóveis que venham a ser adquiridos pelo **FUNDO** deverão ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR** ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, sem prejuízo da recomendação do Consultor Especializado a respeito.

§ 8º – No caso dos Imóveis que venham a ser detidos em sua maior parte pelo **FUNDO**, de forma direta ou através de sociedades de propósito específico ou cotas de outros fundos de investimento imobiliário, a administração dos Imóveis será contratada, em condições de mercado, preferencialmente (e não obrigatoriamente) junto à Gazit Corporate Administração de Shopping Centers Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 09.050.136/0001-80, empresa integrante do grupo econômico do Consultor Especializado, ou junto a outra empresa de seu grupo econômico. Nos casos em que o **FUNDO** não seja o único proprietário do Imóvel, e possua participação minoritária sobre o mesmo, o **FUNDO** e os demais coproprietários, diretos ou indiretos, determinarão, na forma prevista no regulamento do respectivo fundo, contrato ou estatuto social, e/ou nas respectivas convenções de condomínio ou outro

contrato firmado entre as partes, a entidade a ser contratada para a administração dos Imóveis.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º – Os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR** ou pela **ADMINISTRADORA**, por recomendação do **GESTOR** e do Consultor Especializado conforme o caso, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

Art. 4º – Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, as disponibilidades financeiras do **FUNDO** que não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, poderão ser, temporariamente, aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos financeiros (“Ativos Financeiros”):

- I. cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM;
- II. títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO** e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas;
- III. moeda nacional;
- IV. operações compromissadas com lastro em ativos do item “II” acima;
- V. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira com *rating* mínimo ao soberano do Brasil;
- VI. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- VII. outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

Art. 5º – Caberá à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar os limites que aplicáveis à concentração do patrimônio do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5ª e § 6º do Art. 45 da Instrução CVM 472 e dos Arts. 102 e 103 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”).

§ 1º – Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§ 2º – Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do **FUNDO** poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** e/ou o **GESTOR** e/ou o Consultor Especializado e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do Capítulo XX deste Regulamento.

§ 3º – 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.

§ 4º – O **FUNDO** não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do **FUNDO** possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

§ 5º – O **FUNDO**, a critério do **GESTOR** ou do Consultor Especializado, conforme aplicável, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

Art. 6º – É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** e/ou do Consultor Especializado:

I. aplicar recursos na aquisição de debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros;

II. aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;

III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista no Art. 23, §2º desse Regulamento.

Art. 7º – As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR** e/ou do

Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO IV – DAS COTAS

Art. 8º – As cotas do **FUNDO** (i) serão divididas em 2 (duas) classes, sendo elas as cotas de classe A (“Cotas Classe A”) e cotas de classe B (“Cotas Classe B” e, em conjunto com as Cotas Classe A, simplesmente “cotas”), (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**, ressalvadas as atribuições da B3, enquanto depositário central, enquanto as cotas estiverem depositadas nos termos do § 4º abaixo.

§ 2º – A cada cota, independentemente da classe a que pertencerem, corresponderá 1 (um) voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º – As cotas pertencentes a uma mesma classe terão as mesmas características e direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, inclusive no que se refere a pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Art. 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º – As Cotas Classe A e/ou as Cotas Classe B poderão ser depositadas pela **ADMINISTRADORA** para negociação exclusivamente em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, observadas as restrições à negociação previstas nas normas e instruções aplicáveis. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas Classe A e/ou das Cotas Classe B, conforme aplicável, poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento.

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

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros;
- 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 norma específica; 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. Para efeitos do disposto neste parágrafo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

§ 8º – Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

§ 9º – 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.

§ 10º – As Cotas Classe A atribuem a seus titulares, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, nos termos da Resolução CVM 160 (“1ª Oferta” e “Período de Rendimento Prioritário”, respectivamente), a prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Classe B, até o limite estabelecido pela Meta de Rendimentos da Classe A (conforme definido abaixo), conforme disposto neste Regulamento.

§ 11º – Os direitos e obrigações das Cotas Classe A e das Cotas Classe B apenas diferenciar-se-ão no que tange ao pagamento do rendimento prioritário. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da classe, serão idênticos.

§ 12º – Ao término do Período de Rendimento Prioritário, não haverá qualquer vantagem ou preferência das Cotas Classe A em relação às Cotas Classe B e as Cotas Classe B serão compulsoriamente convertidas em Cotas Classe A, na taxa de conversão de 1 (uma) Cota Classe B para 1 (uma) Cota Classe A, sendo que a **ADMINISTRADORA** terá poderes para emitir tantas Cotas Classe A quantas forem necessárias para realizar a conversão ora prevista, cancelando, ao final, as Cotas Classe B convertidas, momento no qual o **FUNDO** passará a ter uma única classe de cotas, todas com os mesmos direitos políticos e econômicos.

CAPÍTULO V – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 9º – 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 ou ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, bem como no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Resolução CVM 160, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

§ 1º – No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento, conforme aplicável, e o Termo de Adesão, 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 (caso não estejam discriminadas no próprio prospecto), 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**, (b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de Distribuição Pública (caso aplicável) e no informe anual do **FUNDO**, divulgados nos termos da regulamentação aplicável e (c) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

§ 3º – Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada sob o rito automático de registro, nos termos da Resolução CVM 160, o subscritor deverá declarar estar ciente (i) que, no caso de ofertas destinadas a investidores profissionais, foi dispensada a utilização de um prospecto para a realização da oferta; (ii) que a CVM não realizou a análise dos documentos da oferta nem de seus termos e condições; e (iii) caso aplicável, que as cotas objeto da oferta estarão sujeitas às restrições de negociação, nos termos da Resolução CVM 160.

§ 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 ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 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. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§ 6º – Observado o disposto neste Regulamento, as cotas do **FUNDO** detidas pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO** (“**Norstar**”), inscrito no CNPJ sob o nº 19.669.774/0001-38, não poderão ser alienadas ou de qualquer outra forma dispostas por meio de negociação no mercado secundário ou qualquer outra operação — observado, em qualquer hipótese, a restrição de que as cotas sejam negociadas exclusivamente em mercado organizado, conforme previsto no Art. 8º, §4º, acima —, pelo período de 2 (dois) anos a contar da divulgação do Anúncio de Encerramento da primeira distribuição secundária de cotas do **FUNDO**, realizada na forma de oferta pública, realizada pelo Norstar, na qualidade de ofertante, exceto no caso da realização de venda de Cotas em nova oferta pública secundária registrada na CVM (“Período de Lock-Up”). Após o decurso do Período de *Lock-Up*, toda e qualquer negociação das cotas do **FUNDO** detidas pelo Norstar no mercado secundário estará limitada a 20% (vinte por cento) do volume diário de negociação de Cotas do **FUNDO** na B3. As vedações aqui previstas não se aplicam em caso de transferência de Cotas de titularidade do Norstar para quaisquer controladores, diretos ou indiretos, ou entidades sob controle comum, sendo certo que tais entidades também estarão sujeitas às restrições aqui previstas caso passem a deter Cotas (“Afiladas Norstar”). O controle e observância dos limites e vedações a que estão sujeitos o Norstar e as Afiladas Norstar, conforme descrito acima, cabem exclusivamente ao Norstar, às Afiladas Norstar e aos intermediários que agirem em seu nome. A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de, impedir que o Norstar e as Afiladas Norstar cumpram com o disposto neste §6º.

Art. 10 – Sem prejuízo do disposto no Art. 9º, §6º, acima e das restrições à negociação decorrentes do rito adotado para sua distribuição pública, de forma primária ou secundária, nos termos da regulamentação aplicável, conforme, notadamente, o disposto no Art. 86, incisos II e III, da Resolução CVM 160 não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, 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 **FUNDO** 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**.

CAPÍTULO VI – DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

Art. 11 – A **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação do Consultor Especializado, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, independentemente da classe, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 7.000.000.000,00 (sete bilhões de reais) (“Capital Máximo Autorizado”).

Art. 12 – Sem prejuízo do disposto no Art. 11 acima, por proposta apresentada pela **ADMINISTRADORA**, após recomendação do Consultor Especializado, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da emissão anterior, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

Parágrafo Único – O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no Art. 11, seja na forma prevista no caput deste Art. 12, 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 tendo em vista (i) o valor das cotas da respectiva classe, calculado nos termos do Art. 51, §§ 2º e 3º, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) o valor de mercado das cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, ou, ainda, (iv) qualquer combinação entre os critérios anteriores, podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Máximo Autorizado, caberá ao **GESTOR** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme proposta apresentada pela **ADMINISTRADORA**;

(b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas da mesma classe, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas da referida classe que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do Consultor Especializado, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, assim como a concessão ou não de direito de preferência para a subscrição de sobras e de montante adicional, 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, tanto para o exercício quanto para a cessão do direito de preferência, os prazos e procedimentos operacionais da B3. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será

definida nos documentos que aprovarem as respectivas novas emissões. A despeito disso, nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, poderá não haver direito de preferência, que também será previsto nos termos e condições descritos no ato da **ADMINISTRADORA** ou ata da assembleia geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas;

(c) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas da mesma classe já 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 Arts. 73 e 74 da Resolução CVM 160; e

(f) Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

CAPÍTULO VII – DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 13 – Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas; 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 de sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 14 – 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, 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 a **ADMINISTRADORA**, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no último dia útil do mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, 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, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

§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 a **ADMINISTRADORA**:

- a. reinvestidos em Ativos Financeiros e/ou em Ativos Imobiliários, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério do **GESTOR**, de comum acordo com o Consultor Especializado e a **ADMINISTRADORA**, 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**, nos termos do Capítulo XXII abaixo; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto.

§ 3º – O percentual mínimo a que se refere o caput do Artigo 14 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 Artigo 14 os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º dia útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, observado o disposto no § 7º abaixo.

§ 5º – Para arcar com as despesas extraordinárias e/ou suprir inadimplências e/ou eventual deflação na correção de valores devidos ao **FUNDO**, 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 com liquidez diária, 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 14 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 – Durante o Período de Rendimento Prioritário, os cotistas titulares de Cotas Classe A terão prioridade no recebimento das distribuições de rendimentos do **FUNDO** até o atingimento do valor semestral correspondente a 13% (treze por cento) ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o preço de integralização ou aquisição das Cotas Classe A na 1ª Oferta (“Preço das Cotas da 1ª Oferta”, “Meta de Rendimentos da Classe A” e “Rendimento Prioritário”, respectivamente). Atingido esse valor, os rendimentos excedentes deverão ser distribuídos exclusivamente aos cotistas titulares de Cotas Classe B. Desta forma, durante o Período de Rendimento Prioritário, a **ADMINISTRADORA** deverá alocar os recursos a serem distribuídos aos cotistas, em cada Data de Distribuição, observada a ordem abaixo:

- I. pagamento do Rendimento Prioritário aos cotistas titulares das Cotas Classe A; e

II. distribuição dos rendimentos excedentes aos cotistas titulares das Cotas Classe B.

§ 8º – A Meta de Rendimentos da Classe A é estabelecida em caráter semestral ("Período de Verificação da Meta"), sendo, portanto, o Período de Rendimento Prioritário composto por 4 (quatro) Períodos de Verificação da Meta independentes. Dentro de cada Período de Verificação da Meta, considerando as distribuições mensais de rendimento realizadas pelo **FUNDO**, a Administradora buscará, sempre que houver lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, realizar o pagamento do Rendimento Prioritário, mensalmente, na proporção de 1/6 (um sexto) da Meta de Rendimentos da Classe A ("Meta Mensal da Classe A"). Caso a distribuição de rendimentos para as Cotas Classe A, em determinado mês, seja inferior à Meta Mensal da Classe A, a diferença será incorporada à Meta Mensal da Classe A do mês subsequente, e assim sucessivamente ("Meta Mensal Acumulada"), até o término do Período de Verificação da Meta. Para fins de clareza, (i) caso a Meta Mensal Acumulada não esteja atendida, será distribuído para as Cotas Classe A o rendimento apurado segundo o regime de caixa, inferior à Meta Mensal Acumulada, e não haverá qualquer distribuição de rendimentos para as Cotas Classe B no respectivo mês; e (ii) caso a Meta Mensal Acumulada não seja integralmente distribuída até o final do primeiro Período de Verificação da Meta, eventuais valores não distribuídos não serão somados à Meta de Rendimentos da Classe A para o Período de Verificação da Meta subsequente.

CAPÍTULO IX – DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 15 – A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e representá-lo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar atos necessários à administração do **FUNDO**, observado que o Consultor Especializado deverá emitir sua recomendação prévia para atos que importem na disposição de ativos e/ou desembolsos extraordinários, observadas ainda as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

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

§ 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º – A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

§ 4º – A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 5º – A **ADMINISTRADORA** conferirá poderes ao **GESTOR** para que este adquira Ativos Imobiliários (exceto Imóveis) e Ativos Financeiros, o exercício dos direitos decorrentes da titularidade desses, bem como se celebre todo e qualquer instrumento e pratique os atos necessários para estes fins, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão.

Art. 16 – 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**.

Parágrafo Único – Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V do *caput* serão considerados despesas do **FUNDO**. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI do *caput* devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 17 – A **ADMINISTRADORA**, poderá contratar terceiros, desde que devidamente habilitados (caso aplicável), em nome do **FUNDO**, para prestar os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de cotas a cada nova oferta;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as 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 sociedades investidas para fins de monitoramento; e

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

§ 1º – O Consultor Especializado foi contratado para a prestação dos serviços mencionados nos incisos II e III acima, nos termos do Contrato de Consultoria.

§ 2º – É vedado à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao Consultor Especializado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, e dependerá de prévia aprovação pela assembleia geral de cotistas a contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, ao **GESTOR** e ao Consultor Especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

Art. 18 – Compete à **ADMINISTRADORA**, observado o disposto neste Regulamento, notadamente o § 5º do Art. 15 acima:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- V. transigir;
- VI. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- VII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- VIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento.

CAPÍTULO X – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 19 – As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, sendo suas competências discriminadas em instrumento específico, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas e restrições que lhe são impostas por força de lei e da regulamentação aplicáveis e deste Regulamento.

Art. 20 – 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 e as recomendações do **GESTOR** e do Consultor Especializado;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Art. 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; e (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 às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- 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. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- X. 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;
- XI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, de modo ponderável, influir na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, na decisão de cotistas e demais investidores de adquirir ou alienar cotas, ou de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo à **ADMINISTRADORA** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XIV. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVI. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

XVII. conforme orientação do **GESTOR** e do Consultor Especializado, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;

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

XIX. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do Consultor Especializado.

Parágrafo Único – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Art. 21 – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão responsáveis por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do **FUNDO** desde que comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de Cotistas.

Art. 22 – A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e o Consultor Especializado não serão responsabilizados nos casos (i) de força maior (assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, lockouts e outros similares); ou (ii) de atos de qualquer natureza, comprovadamente praticados de boa-fé em nome do **FUNDO**, que não configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de Cotistas; hipóteses em que eventuais danos e despesas, inclusive despesas judiciais e honorários advocatícios incorridos na defesa do **FUNDO** e dos referidos prestadores de serviços, deverão ser suportados pelo **FUNDO**.

CAPÍTULO XI – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 23 – É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder 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, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos do Art. 55 deste Regulamento, entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o Consultor Especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, 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**, ressalvado o disposto no § 1º, abaixo;
- 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**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º – A vedação prevista no inciso X do *caput* 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 BACEN 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**.

CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 – Pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado nomeado no Art. 1º, § 7º, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o **FUNDO** pagará uma taxa de administração equivalente a (“Taxa de Administração”):

(1) até o mês imediatamente anterior à liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, nos termos da Resolução CVM 160: 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, descontado da parcela do patrimônio que estiver alocada em outros fundos de investimento imobiliário administrados pela **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data da efetiva transferência da administração do **FUNDO** para a **ADMINISTRADORA**; e

(2) a partir do mês em que ocorrer a liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, nos termos da Resolução CVM 160: a soma dos seguintes montantes:

- a. o equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (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**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021;
- b. o equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e
- c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante mensal equivalente à quantidade de cotistas inscritos no registro de cotistas do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior, multiplicado por (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos), caso o **FUNDO** possua até 35.000 (trinta e cinco mil) cotistas (inclusive); ou (ii) R\$ 1,00 (um real), caso o **FUNDO** possua 35.001 (trinta e cinco mil e um) cotistas ou mais.

§ 1º – A Taxa de Administração 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.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 3º – Não serão cobradas do **FUNDO** ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída, observado o disposto no Art. 13 deste Regulamento.

§ 4º – A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, será definida no instrumento de sua contratação.

§ 5º – A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de consultoria especializada descritos no Art. 28 deste Regulamento, a ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao Consultor Especializado, será aquela mencionada no Art. 24, (2), “a”, acima, conforme estipulado no Contrato de Consultoria.

CAPÍTULO XIII – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 25 – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, observado, no caso do **GESTOR**, o disposto no Art. 1º, §8º, e no Art. 65 deste Regulamento.

§1º – Nas hipóteses de renúncia ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

I. convocar imediatamente a assembleia geral para eleger seu sucessor (ou o sucessor do **GESTOR**) ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

II. 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**, se aplicável, 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 facultada 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 de sua renúncia ou da renúncia do **GESTOR**.

§ 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, 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, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis

que integrem o patrimônio do **FUNDO**. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§8º – A assembleia geral que destituir a **ADMINISTRADORA** ou o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 26 – No caso de destituição da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**: (a) os valores devidos a título de remuneração para estes prestadores de serviço, conforme previsto neste Regulamento e em contrato específico, conforme o caso, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, a seu respectivo sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 27 – 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, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIV – DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Art. 28 – O Consultor Especializado prestará ao **FUNDO** os seguintes serviços: (i) consultoria especializada, objetivando dar suporte e subsidiar as decisões da **ADMINISTRADORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários que direta ou indiretamente integrem ou possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, sendo claro que tais serviços não incluem a orientação, recomendação e aconselhamento sobre investimentos no mercado de valores mobiliários, e (ii) assessoria e consultoria acerca da administração de locações ou arrendamentos, a exploração do direito de superfície, o monitoramento e acompanhamento de projetos e a comercialização de imóveis que integrem, direta ou indiretamente, a carteira do **FUNDO** (em conjunto, “Serviços de Consultoria”).

§1º – O escopo dos Serviços de Consultoria, previsto no Contrato de Consultoria, inclui, dentre outras, as seguintes atividades: (a) identificar, avaliar, acompanhar e recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e a alienação de Ativos Imobiliários; (b) recomendar à **ADMINISTRADORA** a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento ou da locação dos Imóveis; (c) monitorar os investimentos direta ou indiretamente realizados pelo **FUNDO** em Ativos Imobiliários; (d) assessorar o **FUNDO** em relação às atividades de gestão imobiliária; (e) selecionar e recomendar à **ADMINISTRADORA** a contratação de prestadores de serviço de administração de imóveis; (f) acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação, bem como desenvolver relacionamento com locatários; (g) participar, representando o **FUNDO**, mediante procuração específica a ser outorgada pela **ADMINISTRADORA**, de assembleias de condôminos, reuniões de conselho e outras que se realizem nos condomínios em que o **FUNDO** seja condômino; (h) recomendar à **ADMINISTRADORA** a emissão de novas Cotas no limite do Capital Máximo Autorizado; (i)

avaliar condições de mercado e assessorar a **ADMINISTRADORA** em quaisquer negócios imobiliários que venham a ser realizados pelo **FUNDO**; (j) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; (k) transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de consultor imobiliário do **FUNDO**; (l) caso seja mandatado pela **ADMINISTRADORA** nesse sentido, votar nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros detidos pelo **FUNDO**, nos limites da regulamentação aplicável; (m) recomendar e coordenar, nos termos do Contrato de Consultoria, a implementação de benfeitorias nos Imóveis e de obras e serviços relacionados à sua manutenção, melhoramentos e reformas relacionadas a potenciais novos inquilinos, observada, em todos os casos, a Política de Investimentos; (n) fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que solicitado, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do **FUNDO**, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos, devendo, inclusive, enviar em menor prazo, quando assim exigido pelos órgãos reguladores e/ou necessário à diligente preparação da respectiva resposta; (o) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Consultoria; e (p) cumprir as deliberações da assembleia geral.

§2º – Os Serviços de Consultoria não compreenderão atividades de consultoria de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM n.º 592, de 17 de novembro de 2017 conforme alterada.

Art. 29 – O Contrato de Consultoria possui um prazo de vigência inicial de 15 (quinze) anos, dentro do qual somente será possível a sua rescisão em caso de justa causa (conforme definido abaixo). Após a decorrência deste prazo, o Contrato de Consultoria será automaticamente renovado por tempo indeterminado, e poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, independente de justa causa, mediante envio de comunicação escrita, com antecedência mínima de 120 dias, à outra parte.

§1º – Para os fins do Contrato de Consultoria, serão consideradas “justa causa” as seguintes hipóteses: (a) a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pelo Consultor Especializado: (i) atuação fraudulenta no desempenho de suas funções e responsabilidades, nos termos deste Regulamento; (ii) atuação em desacordo com eventuais normas e instruções da CVM que regulam suas respectivas atividades e que afete a capacidade do Consultor Especializado de exercer suas funções; (iii) cassação de sua autorização para execução dos serviços contratados; (iv) em caso de decisão: (a) administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução que afete a capacidade do Consultor Especializado de exercer suas funções; ou (b) criminal condenatória em face do Consultor Especializado que afete a sua capacidade de exercer suas funções; (v) suspensão de suas atividades por período superior a 45 (quarenta e cinco) dias; (vi) prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (b) descumprimento, devidamente comprovado, de qualquer das obrigações

constantes do contrato, que não seja decorrente de caso fortuito ou força maior, caso, notificada a parte infratora, esta não sanar seu inadimplemento: (1) em até 5 (cinco) dias úteis, caso se trate de obrigação pecuniária; ou (2) em até 20 (vinte) dias corridos, caso se trate de obrigação não-pecuniária, em ambos os casos contados a partir do recebimento da notificação por escrito referente ao inadimplemento enviada pela outra parte; (c) extinção, liquidação ou declaração de insolvência do **FUNDO**; (d) decretação de falência, recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial do Consultor Especializado; e/ou (e) superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que crie vedações ou imponha restrições que inviabilizem a continuidade das atividades do **FUNDO** e/ou a prestação dos serviços contratados.

§2º - Na hipótese de destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, o Consultor Especializado fará jus ao recebimento de multa meramente punitiva, não compensatória, fixada em R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia, devida pelo **FUNDO** nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, desde que o Norstar ou suas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas detenham Cotas representativas de, no mínimo, 20% (vinte por cento). Tal multa, de caráter punitivo, não retira do Consultor Especializado a possibilidade de executar especificamente o contrato, a fim de se reestabelecer ao cargo, nem exime o **FUNDO** de indenizar o Consultor Especializado pelos prejuízos sofridos no período em que ficou indevidamente afastado do cargo.

§3º – Na hipótese do §2º, acima, incumbirá ao Consultor Especializado instaurar a medida legal cabível com vistas ao seu reestabelecimento no cargo em até 20 (vinte) dias úteis.

§4º – O valor da multa devida ao Consultor Especializado nos termos do §2º acima será abatido (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo consultor especializado e/ou imobiliário indicado em substituição ao Consultor Especializado, se houver, ou (ii) da Taxa de Administração, não implicando: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo consultor especializado e/ou imobiliário; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração.

§5º – O Contrato de Consultoria será automaticamente rescindido caso o Consultor Especializado se torne o gestor do **FUNDO**, nos termos do Art. 1º, §§8º e 9º do presente Regulamento.

CAPÍTULO XV – DA TAXA DE PERFORMANCE

Art. 30 – A partir do 1º dia útil do mês subseqüente ao término do Período de Rendimento Prioritário (“Data de Início da Taxa de Performance”), será devida pelo **FUNDO** taxa de performance, provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subseqüente, a qual será paga pelo **FUNDO** diretamente ao Consultor Especializado (“Taxa de Performance”). A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Taxa de Correção}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano calculado semestralmente, do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). 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;

PL Base = (i) Valor patrimonial das cotas do **FUNDO** na Data de Início da Taxa de Performance, para as cotas existentes na referida data, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, (ii) o valor da integralização de cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas após a Data de Início da Taxa de Performance, ou (iii) patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

Onde:

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal do **FUNDO** de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento_i = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de cotas de uma emissão do **FUNDO**, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

§ 1º – As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 2º – Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor do patrimônio líquido mensal do **FUNDO** após a liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, realizada nos termos da Resolução CVM 160, já deduzidas as despesas da oferta, conforme aplicável.

§ 3º – Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (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 de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

§ 4º – É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO**, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

§ 5º – Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à data de início da cobrança de Taxa de Performance: (i) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada nova emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

CAPÍTULO XVI – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 31 – A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas as seguintes informações periódicas sobre o **FUNDO**:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico de informe mensal cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária;

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária; e

VII. documentos e informações que venham a ser requisitadas por cotistas do **FUNDO**, para cumprimento de obrigações legais ou regulatórias do cotista ou suas afiliadas em qualquer jurisdição, desde que tais obrigações sejam devidamente comprovadas à **ADMINISTRADORA** de forma aceitável para esta.

Parágrafo Único – Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pela **ADMINISTRADORA** na data do referido pedido de registro.

Art. 32 – A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

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

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III. fatos relevantes;

IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;

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

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Art. 31 acima.

§ 1º – A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao cotista em sua sede.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 33 – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM,

inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a 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. 34 – A **ADMINISTRADORA** deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**.

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

Art. 35 – 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. 36 – Nos termos do Art. 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a **ADMINISTRADORA** compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do **FUNDO** ser passível da isenção prevista nos termos do Art. 3º, Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 11.033”), caso a quantidade de cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

Parágrafo Único – 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.

CAPÍTULO XVII – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 37 – Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

- II. alteração deste Regulamento (ressalvado o disposto no §4º deste Artigo), inclusive quando se tratar de alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e para alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no Regulamento, com ou sem Justa Causa, conforme aplicável, incluindo o **GESTOR**, nomeado no Art. 1º, §6º (exceto na hipótese de renúncia e na hipótese de sua substituição prevista no Art. 1º, §8º, e no Art. 65) e o Consultor Especializado, nomeado no Art. 1º, §7º (exceto na hipótese prevista no Art. 1º, §§8º e 9º);
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no Art. 11 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. a 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**, se aplicável;
- IX. contratação de formador de mercado que seja parte relacionada;
- X. 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;
- XI. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472; e
- XIII. alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

§ 1º – A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* 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, desde que o faça por unanimidade.

§ 4º – O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos Cotistas: (i) nos termos do Art. 17-A da Instrução CVM 472, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, e, ainda, envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas; e/ou (ii) na hipótese prevista no Art. 1º, §8º, acima, observado o disposto no Art. 65 abaixo.

Art. 38 – 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 ou grupo de cotistas que detenha, 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 do representante 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. 39 – A convocação da assembleia geral deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, 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.

§ 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:

I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

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

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas 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 472, 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 Art. 38, §1º, no Art. 39, § 3º, e no Art. 43, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

§ 6º – A Assembleia Geral poderá também ser realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência, plataforma eletrônica ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, com manifestação de voto por escrito. Caso a Assembleia Geral seja realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência, plataforma eletrônica ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, o voto proferido por cada Cotista deverá ser encaminhado à **ADMINISTRADORA** por meio de carta, mensagem, declaração, correio eletrônico ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, anteriormente ou durante a realização da assembleia.

Art. 40 – A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 41 – 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 (“Maioria Simples”).

§ 1º – Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes 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 matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Art. 37, acima, observados os termos da regulamentação aplicável. Para fins de esclarecimento, não haverá diferenciação entre as Cotas Classe A e as Cotas Classe B para fins de cômputo de votos em assembleias, ressalvado o disposto no §2º abaixo.

§ 2º – Qualquer alteração na prioridade de recebimento de rendimentos e/ou no Período de Rendimento Prioritário deve ser aprovada por Cotistas que representem a maioria das Cotas Classe A e a maioria das Cotas Classe B.

§ 3º – Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 42 – 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. 43 – 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; e (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 pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o Art. 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. 44 – As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, ou correio eletrônico (e-mail) 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. 35, 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**:

- I. sua **ADMINISTRADORA**, seu **GESTOR** ou o seu Consultor Especializado;
- II. os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do **GESTOR**;
- III. empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º – A verificação do inciso V do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º – Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

CAPÍTULO XVIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45 – 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, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, Consultor Especializado, Custodiante ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou do Custodiante, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- 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 do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO**

tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º – O representante de cotistas deverá ser eleito 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 representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 39, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Art. 26 da Instrução CVM 472; e

II. nome, idade, profissão, CPF, 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 472.

Art. 46 – Compete ao representante dos cotistas, exclusivamente:

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, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta 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 pelo representante 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 472, 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 472.

§ 1º – A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante 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 do *caput* deste Artigo.

§ 2º – O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º – Os pareceres e opiniões do representante 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 do *caput* 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. 47 – O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante 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. 48 – O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 49 – O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIX – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 50 – O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 51 – As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente de primeira linha 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.

§ 3º – Sem prejuízo do disposto acima, durante o Período de Rendimento Prioritário, o valor de referência das cotas da Classe A será calculado considerando a Meta de Rendimentos das Cotas da Classe A.

Art. 52 – A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Parágrafo Único – Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da carteira do **FUNDO** que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da **ADMINISTRADORA**, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Art. 53 – O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XX – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Art. 54 – Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 17, acima;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVIII acima.

§ 1º – Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

§ 2º – Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Art. 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Art. 55 – Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, o Consultor Especializado e/ou cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de Bem Imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Bem Imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, o Consultor Especializado ou Pessoas Ligadas a estes;
- III. a aquisição, pelo **FUNDO**, de Bem Imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou do Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 17, acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.

Parágrafo Único – Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

I. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

CAPÍTULO XXII – DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 56 – 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. 57 – 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. 58 – Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

a) 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; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 59 – No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

§ 1º – Para todos os fins, a dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às disposições da Instrução CVM 472 e, no que couber, da Instrução CVM 555.

§ 2º – Em caso de liquidação do **FUNDO**, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

§ 3º – Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

- I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Art. 1.323 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;
- II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (I) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e
- III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 30 (trinta) dias, contados da notificação referida no inciso (I) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a

ADMINISTRADORA poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Art. 334 do Código Civil.

Art. 60 – As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da **ADMINISTRADORA** aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Consultor Especializado; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do **FUNDO**, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 61 – 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. 62 – Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição, ou do contrato de compra e venda de cotas ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO**, conforme o caso, 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.

CAPITULO XXIII - FATORES DE RISCO

Art. 63 - O objetivo e a política de investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e o Consultor Especializado não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos é divulgada 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.**

CAPÍTULO XXIV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 64 – Caso o **FUNDO** venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, o **GESTOR** adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do **GESTOR** em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

§ 1º – A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.btgpactual.com/asset-management/real-estate.

§ 2º – O **GESTOR** poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

Art. 65 – Na hipótese de o Consultor Especializado se tornar o gestor da carteira do **FUNDO**, conforme previsto no Art. 1º, §8º, deste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** deverá adotar todos os procedimentos necessários para alterar o presente Regulamento, sem necessidade de prévia aprovação pelos Cotistas, exclusivamente para: (a) excluir o Art. 1º, §§ 7º a 10º, Art. 28, Art. 29 e Art. 65, (b) alterar a redação dos atuais Art. 2º, §§ 5º a 7º, Art. 3º, Art. 5º, §2º, Art. 6º, Art. 7º, Art. 14, §1º, Art. 17, §2º, Art. 20, I e XVII, Art. 22, Art. 23, IX, Art. 44, §2º, I, Art. 45, II, Art. 55 e Art. 63 para excluir a menção ao “Consultor Especializado”, ou para que a referida expressão passe a ser utilizada de forma genérica e não dizendo respeito especificamente à Gazit Brasil Asset Management Ltda., conforme o caso, e, no caso do Art. 2º, §8º, do Art. 11, do Art. 12, *caput*, bem como no item “b” de seu Parágrafo Único, do Art. 15, do Art. 20, XIX, do Art. 30 e do Art. 60, substituí-la por menção ao “**GESTOR**”; (c) alterar a redação dos atuais Art. 1º, §5º, Art. 24, Art. 26, Art. 37, II, e Art. 63, §1º, que deverão passar a vigorar com as redações previstas no Anexo I a este Regulamento; e (d) renumerar os Artigos e incisos deste Regulamento, conforme necessário, assim como corrigir as referências cruzadas, para refletir os ajustes mencionados nos itens anteriores e excluir referências a artigos excluídos.

Art. 66 – Para os fins deste Regulamento, é considerado um dia útil qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 67 – 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, 22 de dezembro de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I AO REGULAMENTO

ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO CASO O CONSULTOR ESPECIALIZADO SUBSTITUA O GESTOR

Nos termos do Art. 1º, §9º, e do Art. 65 do Regulamento, caso o Consultor Especializado se torne o gestor da carteira do **FUNDO**, o Art.1º, §5º, Art. 24, Art. 26, Art. 37, II, e Art. 63, §1º passarão a vigor com as redações indicadas neste Anexo.

A numeração dos itens abaixo considera a numeração dos Artigos conforme Regulamento vigente nesta data, e poderão ser renumerados em decorrência da exclusão de outros dispositivos, conforme indicado no Art. 65 do Regulamento.

- Art. 1º:

[Art. 1º] “§5º – O **FUNDO** é gerido pela **GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, n.º 66, 4º andar, conjunto 42, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrita no CNPJ sob o nº 39.766.560/0001-97, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º [número do ato declaratório], de [data de publicação do ato declaratório], contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“**GESTOR**”).”

- Art. 24:

“Art. 24 – Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o **FUNDO** pagará uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”):

- a. o equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (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**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021;
- b. o equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração,

observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e

- c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante mensal equivalente à quantidade de cotistas inscritos no registro de cotistas do **FUNDO** no último dia útil do mês imediatamente anterior, multiplicado por (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos), caso o **FUNDO** possua até 35.000 (trinta e cinco mil) cotistas (inclusive); ou (ii) R\$ 1,00 (um real), caso o **FUNDO** possua 35.001 (trinta e cinco mil e um) cotistas ou mais.

§ 1º – A Taxa de Administração 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.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 3º – Não serão cobradas do **FUNDO** ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída, observado o disposto no Art. 13 deste Regulamento.

§ 4º – A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de gestão da carteira do **FUNDO**, a ser paga diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, será aquela mencionada no Art. 24, “a”, acima, conforme estipulado no instrumento de sua contratação.”

- Art. 26:

“**Art. 26** – No caso de destituição da **ADMINISTRADORA** e/ou do **GESTOR**: (a) os valores devidos a título de remuneração da **ADMINISTRADORA** ou de remuneração do **GESTOR** (conforme previsto no contrato de gestão), conforme o caso, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e, salvo pelo disposto abaixo, não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, a seu respectivo sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§1º – Na hipótese de destituição do **GESTOR** sem justa causa, o **GESTOR** fará jus ao recebimento de 45% (quarenta e cinco por cento) da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devidas pelo **FUNDO** nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, desde que o Norstar ou suas controladoras, subsidiárias, coligadas e controladas detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**. Nessa hipótese, a Taxa de Administração e a Taxa de Performance serão calculadas, nos termos deste Regulamento e do contrato de gestão, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes (ou prazo inferior, caso a destituição ocorra antes de completado este prazo). Os valores devidos ao **GESTOR** na

hipótese do parágrafo acima serão abatidos: (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição ao **GESTOR** (“Nova Taxa de Gestão”); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos ao **GESTOR**, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os valores devidos ao **GESTOR** (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração.

§2º -- Para os fins deste Regulamento, serão consideradas “justa causa” as seguintes hipóteses: (a) a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pelo **GESTOR**: (i) atuação fraudulenta no desempenho de suas funções e responsabilidades, nos termos deste Regulamento; ; (ii) atuação em desacordo com eventuais normas e instruções da CVM que regulam suas respectivas atividades e que afete a capacidade do **GESTOR** de exercer suas funções, (iii) descredenciamento do **GESTOR**, pela CVM, para o exercício de suas atividades de presetação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários; (iv) em caso de decisão: (a) administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução que afete a capacidade do **GESTOR** de exercer suas funções; ou (b) criminal condenatória em face do **GESTOR** que afete a sua capacidade de exercer suas funções; (v) suspensão de suas atividades por período superior a 45 (quarenta e cinco) dias; (vi) prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (b) descumprimento, devidamente comprovado, de qualquer das obrigações constantes do contrato, que não seja decorrente de caso fortuito ou força maior, caso, notificada a parte infratora, esta não sanar seu inadimplemento: (1) em até 5 (cinco) dias úteis, caso se trate de obrigação pecuniária; ou (2) em até 20 (vinte) dias corridos, caso se trate de obrigação não-pecuniária, em ambos os casos contados a partir do recebimento da notificação por escrito referente ao inadimplemento enviada pela outra parte; (c) extinção, liquidação ou declaração de insolvência do **FUNDO**; (d) decretação de falência, recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial do **GESTOR**; e/ou (e) superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que crie vedações ou imponha restrições que inviabilizem a continuidade das atividades do **FUNDO** e/ou a prestação dos serviços contratados.

§3º – Em caso de renúncia do **GESTOR** justificadamente motivada por alterações ao Regulamento, aprovadas pela assembleia geral, que importem: (a) redução da parcela da Taxa de Administração destinada ao **GESTOR** e/ou da Taxa de Performance, previstas nos Arts. 24 e 30 deste Regulamento e no contrato de gestão; ou (b) qualquer alteração no Art. 37, II, ou neste Art. 26 deste Regulamento, o **GESTOR** fará jus ao recebimento dos valores mencionados no Art. 26, §1º, aplicável à hipótese de destituição do **GESTOR** sem justa causa.”

- Art. 37:

[Art. 37] “II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no Art. 17-A da Instrução CVM 472, inclusive a alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e para alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no Regulamento, incluindo o **GESTOR**, nomeado no Art. 1º, § 4º (exceto na hipótese de renúncia);”

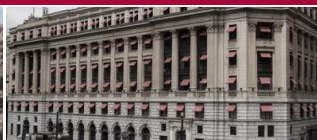
- Art. 63:

[Art. 63] “§ 1º – A Política de Voto adotada pelo **GESTOR** pode ser obtida na página do **GESTOR** na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [\[=\]](#).”

* * *



INTERNACIONAL SHOPPING - MAIS SHOPPING - MORUMBI TOWN SHOPPING - SHOPPING LIGHT - SHOPPING PRADO BOULEVARD



ANEXO II

ANEXO II – ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

ESTUDO DE VIABILIDADE



Para informações adicionais, leia atentamente os *Disclaimers*



INTERNACIONAL SHOPPING – MAIS SHOPPING – MORUMBI TOWN SHOPPING – SHOPPING LIGHT – SHOPPING PRADO BOULEVARD



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Objetivo

O presente estudo de viabilidade (“Estudo de Viabilidade”) foi elaborado pela Gazit Brasil Asset Management LTDA. (“Consultor Especializado”), com o objetivo de analisar a viabilidade da oferta pública de distribuição secundária de cotas Classe A do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente) detidas pelo Fundo de Investimento Multimercado Norstar Crédito Privado (“Ofertante”), de acordo com a política de investimento estabelecida no regulamento do Fundo (“Regulamento”). Para realização da análise objeto deste Estudo de Viabilidade, foram utilizados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Consultor Especializado à época do estudo. Sendo assim, esse Estudo de Viabilidade não deve assumir como garantia de rendimento ou rentabilidade e o Consultor Especializado não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

O presente material apresenta um estudo analítico acerca da viabilidade no investimento no Fundo, baseando-se, principalmente, nos resultados gerados dos fluxos de caixa operacionais dos seguintes ativos do Fundo:

Shopping Internacional;
Shopping Light;
Mais Shopping;
Shopping Morumbi Town; e
Shopping Prado.

A análise considerou um período de 5 anos, com data base de 27 de dezembro de 2023. Todas as análises foram feitas em projeções nominais. As projeções são objeto da expectativa da Gazit Brasil para a performance dos shoppings acima descritos, cujos valores foram respaldados por dados históricos. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado que lhes foi atribuído no Regulamento e no “Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas Classe A de Emissão do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto”).



Disclaimer

As conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos em investimentos dessa natureza, 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 de fatores externos à atuação do Consultor Especializado. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão, igualmente, além da capacidade de controle ou previsão do Consultor Especializado. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

O investidor que aderir à Oferta deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, 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 o Consultor Especializado 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.

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 DA OFERTA.



Considerações Sobre as Premissas do Estudo de Viabilidade

DRE Referente a Participação do FII nos Shoppings		2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
Aluguéis Atuais	R\$ mm	114	123	130	138	145
(-) Descontos	R\$ mm	(2)	(3)	(3)	(3)	(3)
(=) Receita de Aluguel Mínimo	R\$ mm	111	120	128	135	143
Crescimento a.a.	%	n.a.	8,0%	6,1%	5,8%	5,6%
(+) Aluguel Variável	R\$ mm	15	14	15	16	17
(+) Receita do Shopping	R\$ mm	27	30	31	33	35
(+) Receita de Mídia	R\$ mm	7	8	9	9	10
(=) Receita Total de Aluguel	R\$ mm	161	172	183	194	205
Crescimento a.a.	%	n.a.	6,9%	6,3%	5,9%	5,6%
(+) Receita de Estacionamento	R\$ mm	35	40	42	44	46
(+) Outras Receitas	R\$ mm	4	4	5	5	5
(=) Receita Total	R\$ mm	201	217	230	243	256
Crescimento a.a.	%	n.a.	8,0%	6,0%	5,7%	5,5%
(-) Custos e Despesas dos Shoppings	R\$ mm	(19)	(18)	(19)	(20)	(22)
(=) NOI	R\$ mm	181	198	210	223	234
Margem NOI	%	90,3%	91,5%	91,6%	91,7%	91,4%
(-) Taxa de Consultoria	R\$ mm	(14)	(14)	(14)	(14)	(14)
(-) Despesas Administrativas Recorrentes do FII	R\$ mm	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
(-) Despesas Financeiras	R\$ mm	(73)	(72)	(74)	(74)	(72)
(+) Receita Financeira	R\$ mm	3	2	2	2	1
(=) Lucro líquido	R\$ mm	93	109	120	133	145
Endividamento		2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
Dívida Total	R\$ mm	774	798	805	792	768
(-) Caixa e Equivalentes	R\$ mm	(19)	(19)	(19)	(12)	(2)
(=) Dívida Líquida	R\$ mm	755	779	786	780	766
Dividendos		2024E	2025E	2026E	2027E	2028E
Cotas Classe A						
Dividendo para Cotas Classe A	R\$ mm	100,2	100,2	62,6	61,6	62,3
(=) Total de Cotas Class A	#mm cotas	10,7	10,7	10,7	10,7	10,7
(=) Dividendo para Cotas Classe A	R\$ / Cota / Ano	9,36	9,36	5,85	5,76	5,82
DY das Cotas Classe A	%	13,0%	13,0%	8,1%	8,0%	8,1%
Cotas Classe B						
Dividendo para Cotas Classe B	R\$ mm	26,3	27,9	65,2	64,1	64,8
(=) Total de Cotas Class B	#mm cotas	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1
(=) Dividendo para Cotas Classe B	R\$ / Cota / Ano	2,36	2,50	5,85	5,76	5,82
DY das Cotas Classe B	%	3,3%	3,5%	8,1%	8,0%	8,1%

Fonte: Informações da Companhia

Projeções Macroeconômicas

- IPCA e IGP-M conforme Boletim Focus do Banco Central emitido em 08/Set/2023
- IPCA de 3,89% em 2024 e 3,50% para os demais anos
- IGP-M de 4,00% de 2024 a 2028

Considerações Gerais

- Projeções realizadas em termos nominais, sendo que até a linha de NOI as projeções foram realizadas shopping por shopping
- Valores projetados conforme expectativa da Gazit Brasil para a performance dos shoppings, os valores projetados também foram respaldados por dados históricos

Resultado dos Shoppings

- Para cada shopping foi projetada uma curva de ocupação e a receita foi detalhada conforme apresentado na tabela ao lado
- Os custos e despesas foram detalhados entre condomínio, gestão de propriedade, corretagem, fundo de promoção, despesas judiciais, auditoria, provisão para devedores duvidosos e outras despesas
- A taxa de gestão de propriedade foi projetada como 5% do aluguel mínimo para o Shopping Internacional, para os demais shoppings foi considerado 1% no primeiro ano crescendo de forma linear até atingir 5% no quinto ano

Despesa de Consultoria

- O FII pagará uma taxa de consultoria de 0,75% a.a. sobre o patrimônio líquido do fundo

Endividamento (CRI)

- O fundo emitiu uma dívida de R\$650mm em 14/05/2021 a uma taxa de IPCA + 5,8926%, em outubro/2023 essa dívida era R\$741mm. A projeção da dívida foi realizada conforme detalhado nos documentos do CRI

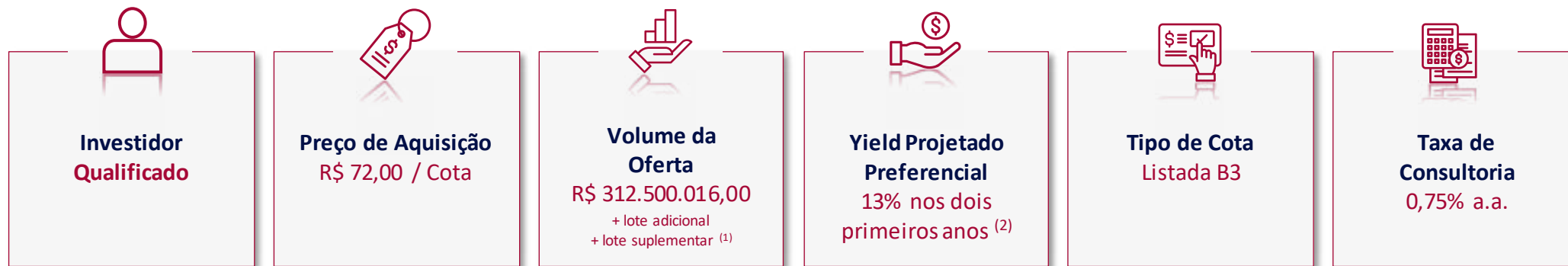


Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Resumo da Oferta



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS



CRONOGRAMA RESUMIDO



Notas: (1) A oferta total poderá atingir R\$ 437.499.936,00 caso o lote adicional e o lote suplementar sejam colocados no mercado; (2) As projeções aqui indicadas não representam garantia de rentabilidade, e os resultados reais poderão ser diferentes

Visão Geral do Fundo

GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 15.447.108/0001-02

- Negociação das cotas em Mercado de Bolsa, administrado pela B3
- Marcação a mercado

Oferta

RCVM 160 – Rito Automático (Investidor Qualificado)

Consultoria Imobiliária

Gazit Brasil Asset Management

Patrimônio Líquido⁽¹⁾

R\$ 1.878.025.492,35

Início de Funcionamento

01/03/2018

Ambiente de Negociação

Mercado de bolsa, administrado pela B3

Gestão

BTG Pactual Gestora de Recursos

Administração e Custódia

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Valor Patrimonial das Cotas⁽¹⁾

R\$ 85,99

Ticker Bolsa de Valores⁽²⁾

GZIT11

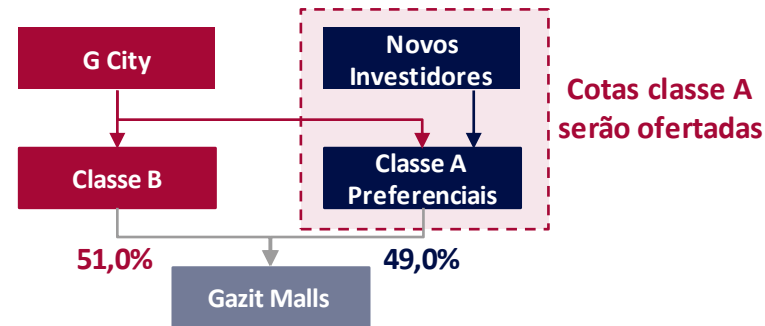
Notas: (1) Referente a Novembro/2023; (2) Ticker referente à cota Classe A



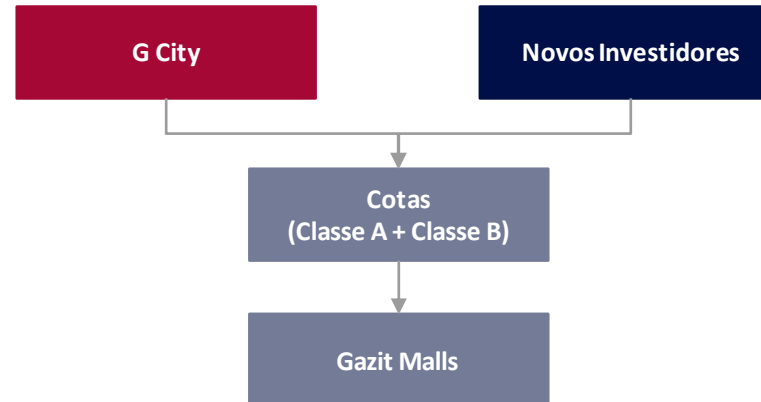
O Fundo Ofertará aos Investidores as Cotas Classe A com Retorno Prioritário nos Dois Primeiros Anos do Fundo

Como Funcionará a Estrutura Ofertada?

Novos Investidores Irão Adquirir Cotas Classe A na Oferta



Unificação das Cotas do Fundo Após Dois Anos



Após dois anos, ocorrerá uma unificação das duas classes de cotas e o Fundo passará a remunerar as cotas de forma igualitária

As cotas são divididas nas classes A e B

Classe A As cotas classe A são preferenciais e serão ofertadas aos investidores

- Cotas Classe A terão **preferência** na distribuição de dividendos em relação às cotas de Classe B
- O fluxo de dividendos é destinado primeiramente para o pagamento de remuneração equivalente a 13% ao ano, considerando o Preço de Emissão

Classe B As Cotas classe B não serão distribuídas na oferta, sendo detidas 100% pela Gazit

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



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Oportunidade de Investimento com Rentabilidade Atrativa Atrelado a um Portfólio de Shoppings 100% Localizado no Estado de São Paulo



Redução da Selic impulsiona a performance dos FIIs e o **segmento de shoppings** está posicionado para ser o setor de melhor performance



Shoppings majoritariamente posicionados na **maior metrópole da América Latina** e em bairros com dinâmica demográfica e de renda fortemente favoráveis



Viés de longo prazo e boas práticas de governança: Gazit continua como cotista controlador e consultor imobiliário, BTG Pactual continua como administrador do FII



Gazit Malls possui o controle **acionários dos shoppings**, o que possibilita que a Gazit tenha uma **gestão ativa** do portfólio



Rentabilidade atrativa para o investidor, dividend yield⁽¹⁾ prioritário de **13%**⁽²⁾ nos dois primeiros anos e cota com desconto de **16,3%** em relação à cota patrimonial



Notas: (1) Referente ao dividend yield da cota Classe A; (2) A remuneração prioritária não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura



Sumário

SEÇÃO 1	Visão Geral da Gazit Malls	10
SEÇÃO 2	Detalhamento dos Ativos do Portfólio	24
APÊNDICE I	Experiências Interativas e Únicas dos Shoppings do Gazit Malls	40
APÊNDICE II	Detalhamento Operacional e Financeiro	43





Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018 | PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A “SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO”

Gazit Malls Possui um Portfólio Concentrado no Maior Centro Urbano do País

A Gazit Brasil é uma gestora e desenvolvedora de shoppings do grupo multinacional G City com 93 propriedades e mais de US\$ 10 bi em ativos

- 

Fundada em 2007, a **Gazit Brasil** é uma empresa subsidiária do Grupo G-City com comprovada experiência no segmento de Shoppings no Brasil
- 

A Gazit possui ativos premiums **muito bem localizados em diferentes regiões de São Paulo**
- 

Oportunidade de agregar valor em cada ativo através de eficiências operacionais e melhoria do mix de inquilinos, apreciando ainda mais os seus mais de **140 mil m² de Área Bruta Locável (ABL)**
- 

A Gazit Brasil combina expertise **global com conhecimento local**, fornecendo uma estratégia de negócios eficiente e bem-sucedida
- 

Equipe de gestão proativa com um **histórico comprovado** de aquisição, gestão e criação de valor



Fonte: Informações da Companhia

Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Localização Premium em São Paulo



Portfólio diversificado nas principais áreas de São Paulo e Campinas

Gazit Malls: Portfólio Completo e Diversificado no Estado Mais Populoso do Brasil

INTERNACIONAL SHOPPING

ABL própria: **61mil m²**

Participação Gazit: **80,1%**

NOI 2022 @stake: **R\$92mm**

Nº de vagas: **3.200**

Nº de lojas⁽¹⁾: **+340**



MAIS SHOPPING

ABL própria: **23mil m²**

Participação Gazit: **100%**

NOI 2022 @stake: **R\$20mm**

Nº de vagas: **709**

Nº de lojas⁽¹⁾: **+170**



MORUMBI TOWN

ABL própria **31mil m²**

Participação Gazit: **100%**

NOI 2022 @stake: **R\$22mm**

Nº de vagas: **1.271**

Nº de lojas⁽¹⁾: **+120**



SHOPPING LIGHT

ABL própria: **19mil m²**

Participação Gazit: **100%**

NOI 2022 @stake: **R\$15mm**

Nº de vagas: **200**

Nº de lojas⁽¹⁾: **+110**



PRADO BOULEVARD

ABL própria: **10mil m²**

Participação Gazit: **100%**

NOI 2022 @stake: **R\$4mm**

Nº de vagas: **294**

Nº de lojas⁽¹⁾: **+70**



ABL Próprio Total
144 mil m²

NOI 2022 @Stake
+R\$150 mm

Número de Lojas⁽¹⁾
+800

Nota: (1) Considera também os quiosques
Fonte: Informações da Companhia em set/23



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Histórico de Crescimento da Gazit Brasil

Histórico bem-sucedido de aquisições e expansões

Aquisições

Estabelecimento
da Gazit Brasil

2007/2008



Prado Boulevard

2013

Aquisição do
Prado Boulevard



Mais Shopping

2015

Aquisição do Mais Shopping
& Shopping Light

Conclusão da
Construção do
Morumbi Town

2016



Morumbi Town



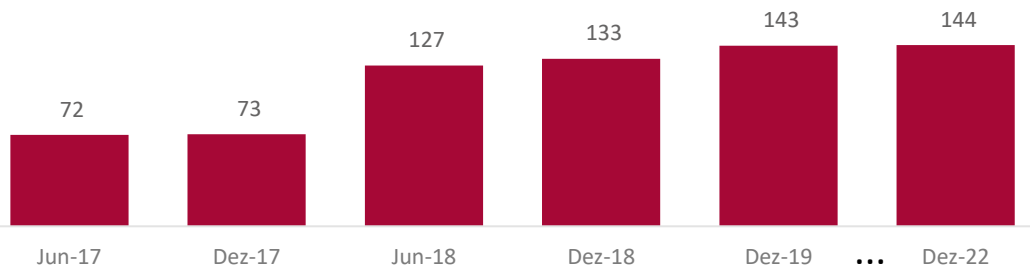
Shopping Internacional

2018-2019

Aquisição do Shopping
Internacional (80,1%)

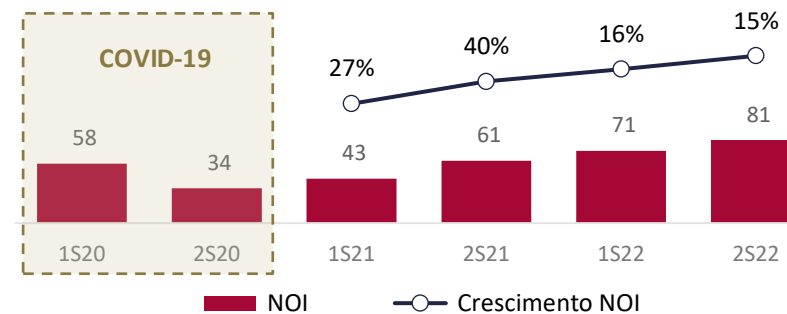
Área Bruta Locável Própria⁽¹⁾ ('000 m²)

ABL da Gazit cresceu 98% desde 2017



Crescimento de Dois Dígitos no NOI das Mesmas Propriedades⁽²⁾

(R\$ mm; %)



Forte performance
pós-pandemia
alcançando um
crescimento de
138% desde o 2S20

Nota: (1) Referente aos ativos do FII Gazit Malls; (2) Ajustado pela participação
Fonte: Informações da Companhia



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Principais Destaques da Tese de Investimento no Gazit Malls



Redução da Selic impulsiona a performance dos FIIs e o segmento de shoppings está posicionado para ser o setor de melhor performance

1

Shoppings majoritariamente posicionados na maior metrópole da América Latina e em bairros com dinâmica demográfica e de renda fortemente favoráveis

2

Viés de longo prazo e boas práticas de governança: Gazit continua como cotista controlador e consultor imobiliário, BTG Pactual continua como administrador do FII

3

Sólida performance financeira, significativamente superior ao pré-Covid, com dividend yield⁽¹⁾ médio estimado de 13,0%⁽²⁾ para os próximos 2 anos, totalizando DY médio de 10,0%⁽²⁾ para os próximos 5 anos

4

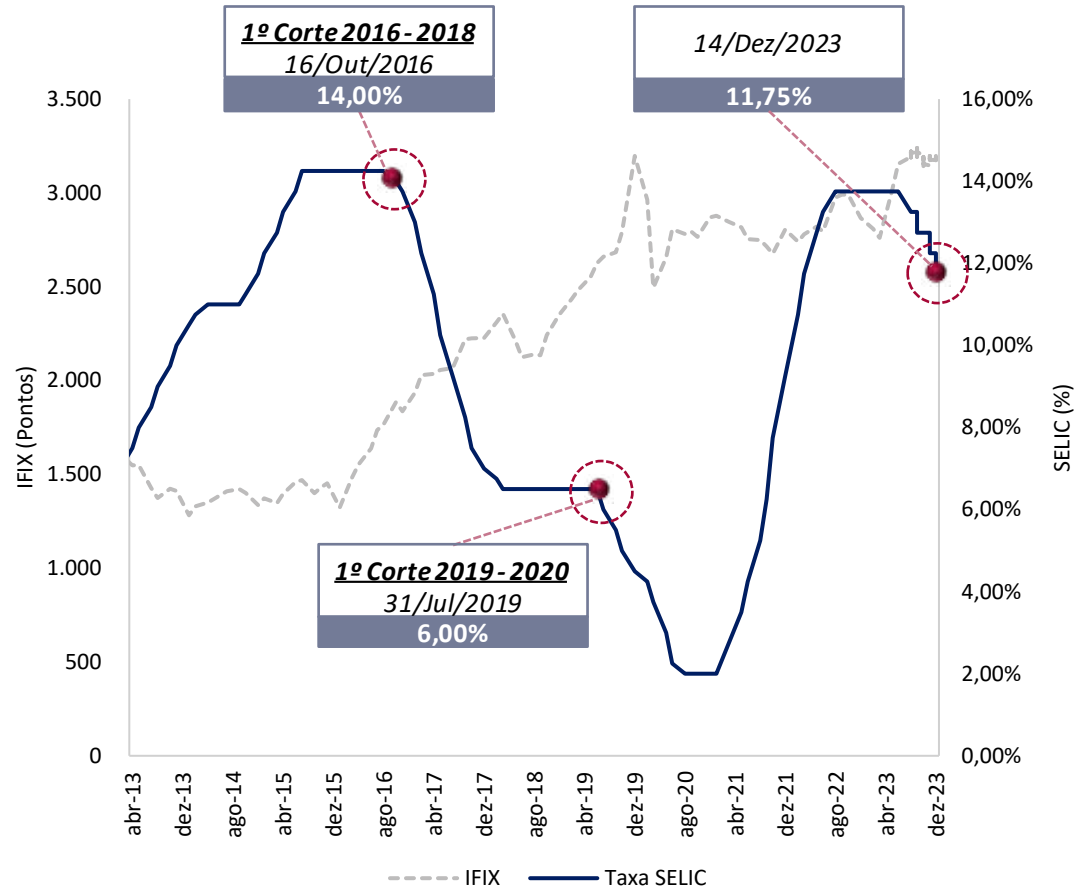
Notas: (1) Referente ao dividend yield da cota Classe A; (2) As projeções aqui indicadas não representam garantia de rentabilidade, e os resultados reais poderão ser diferentes

14

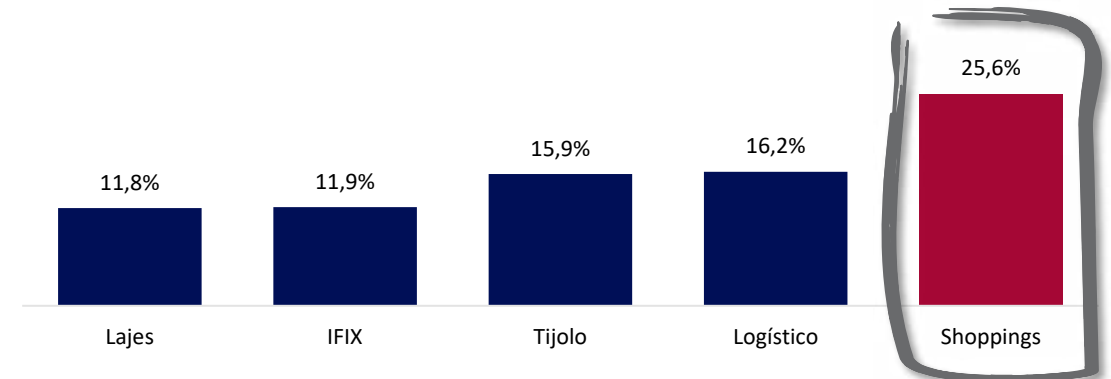
1

Redução da Selic Impulsiona a Performance dos FIIs e o Segmento de Shoppings Está Posicionado para Ser o Setor de Melhor Performance

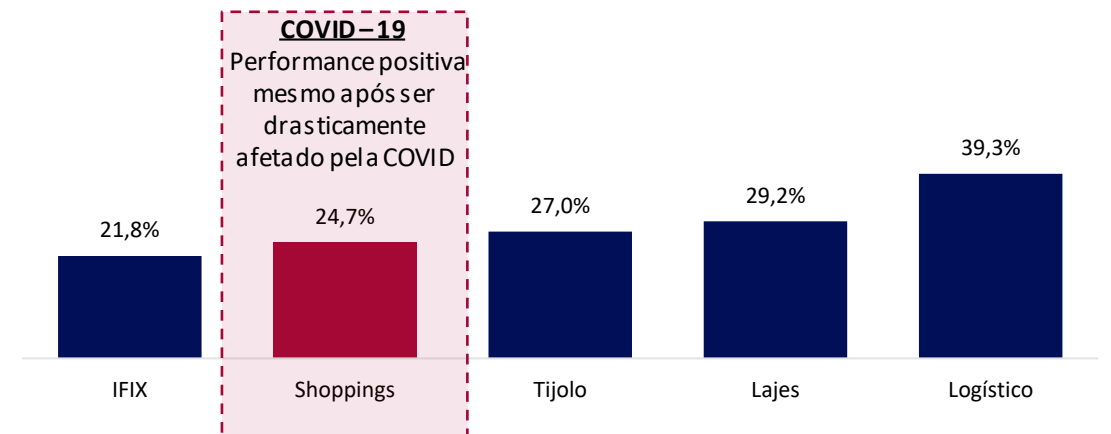
IFIX e Taxa SELIC (%)



Ciclo 2016 – 2018: Retorno de 6 Meses Após o 1º Corte da Selic

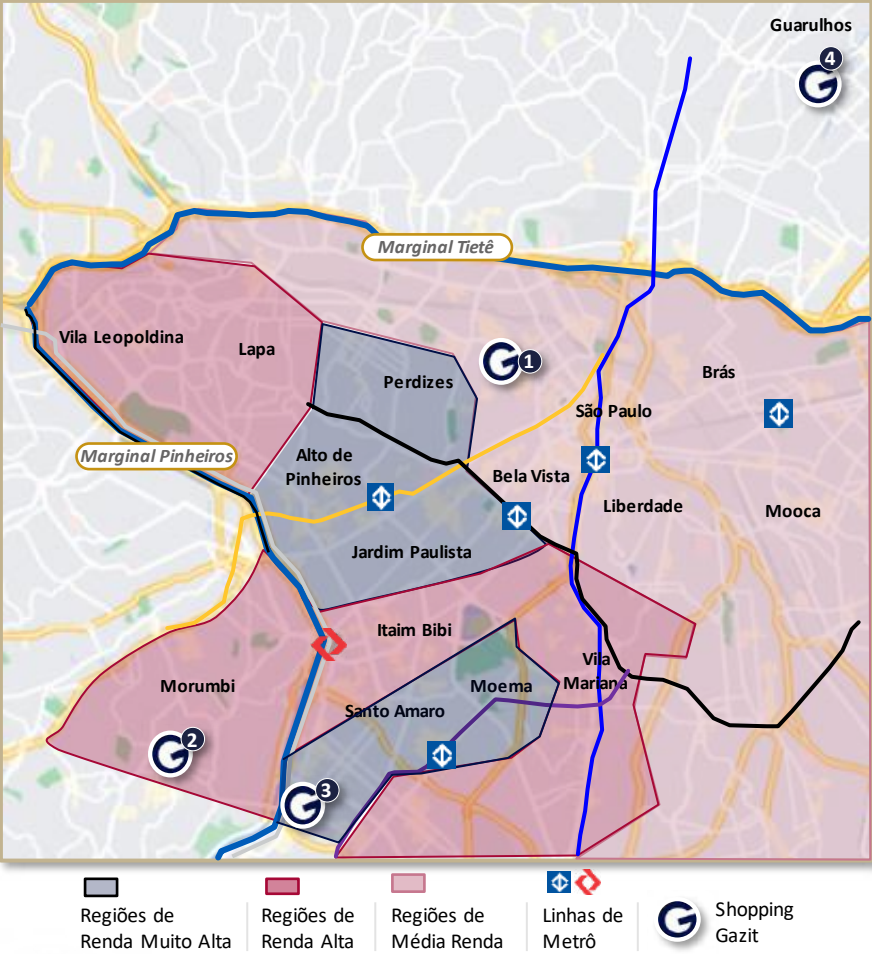


Ciclo 2019 – 2020: Retorno de 6 Meses Após o 1º Corte da Selic



Shoppings Reconhecidos e com Localização Estratégica em São Paulo

Localização dos Ativos de São Paulo



Fonte: Informações da Companhia e IBGE

Shopping Light



Morumbi Town



Mais Shopping



Internacional Shopping



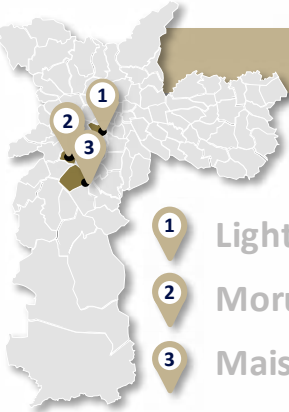
Destaques do Posicionamento Geográfico

Shopping Internacional (Guarulhos)

- ✓ 2ª maior população do Estado de São Paulo
- ✓ Região com mais de 40 mil estabelecimentos formais
- ✓ Maior município (não-capital) do país



Shoppings Light | Morumbi Town | Mais Shopping



1 Light

- ✓ Centro histórico da Capital paulista
- ✓ Próximo às principais linhas de metrô e de terminal de ônibus
- ✓ O Shopping fica em uma das esquinas mais movimentadas da cidade

2 Morumbi Town

- ✓ 52% dos residentes são acima de classe C
- ✓ +150 mil residências
- ✓ +55 indústrias
- ✓ +70 mil carros na Av. Giovanni Gronchi (avenida do Shopping)

3 Mais

- ✓ Região de Santo Amaro com população de +2,2 milhões
- ✓ +200 escolas, 4 universidades, 8 faculdades

Shopping Prado (Campinas)

- ✓ A região está a apenas 5 minutos da Rodovia Anhanguera e a 4 km do centro de Campinas
- ✓ Região privilegiada com diversos condomínios fechados ao seu redor

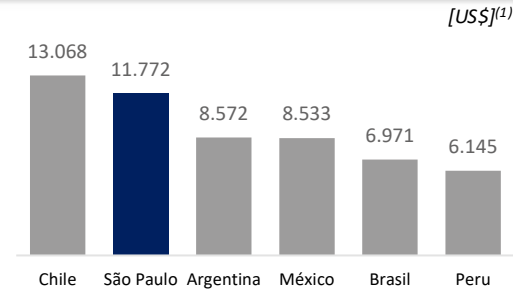


São Paulo: Capital de Negócios da América do Sul

Ativos estrategicamente posicionados e com privilegiada demografia

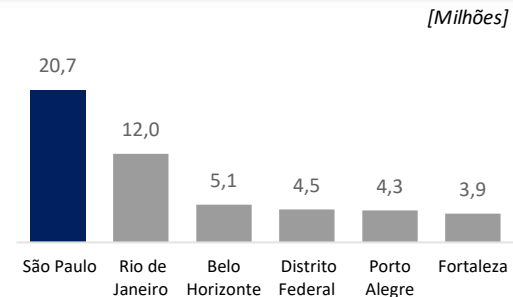
Excelente Oportunidade Imobiliária | PIB per Capita da Cidade de São Paulo vs. Países LatAm (2020)

- ✓ A expressividade financeira de São Paulo, apoiada por sua grande população, cria inúmeras oportunidades no mercado imobiliário
- ✓ Região urbana de alta densidade na qual a demanda excede a oferta de shopping centers

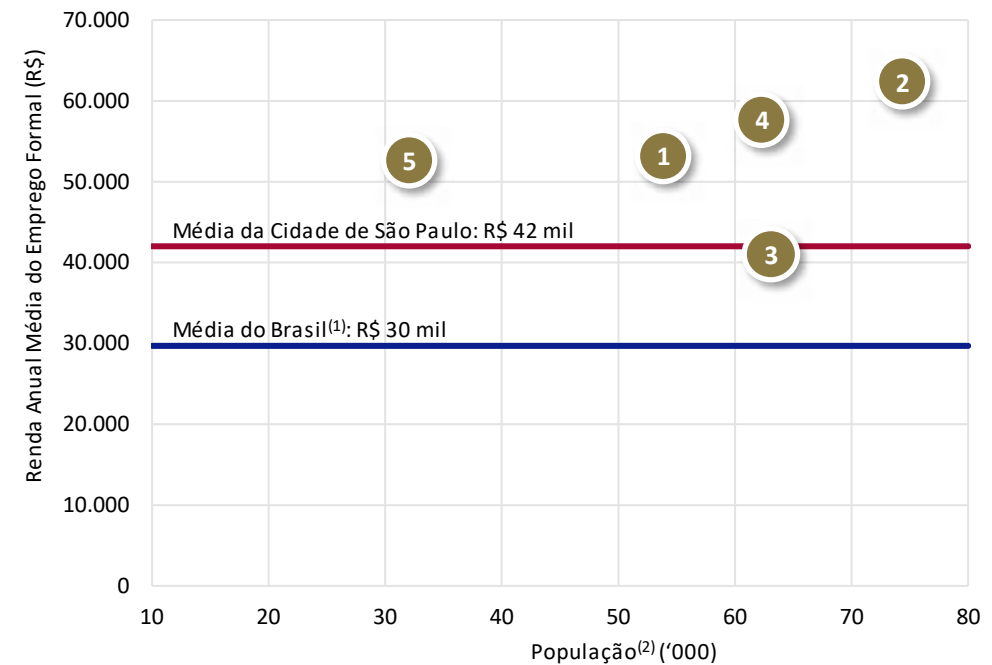


Forte Demanda em Cidade de Alta Densidade Demográfica | População nas Regiões Metropolitanas (2022)

- ✓ São Paulo é a cidade mais populosa do Brasil (+20 milhões de habitantes) e do Hemisfério Sul
- ✓ Uma das maiores concentração populacional do país, gerando forte demanda por shopping centers



Ativos da Região Metropolitana de São Paulo⁽³⁾ (2020)



Morumbi Town



Mais Shopping



Internacional Shopping



Shopping Light



Prado Boulevard⁽³⁾



Localizações **estrategicamente selecionadas**, com **alta densidade populacional** e com **foco na exposição à classe média alta**, que representa o maior contingente de consumo nos shoppings Gazit

Nota: (1) Considera o Rendimento médio real; (2) Nos bairros onde os shoppings se localizam; (3) Para o Prado Boulevard, foi considerado a cidade de Campinas para os indicadores de renda (2020) e para demografia, o Censo de 2000 nas proximidades do Shopping
Fonte: IBGE, Censo, Seade SP, RAIS 2021



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

3 Equipe de Gestão Experiente com Mindset Global



Mia Stark
CEO

+25 anos
de experiência



Alexandre Freitas
CFO

+23 anos
de experiência



Sergio Koffes Jr.
COO

+18 anos
de experiência



Marco Katz
CLO

+15 anos
de experiência

CEO
Premiada pela

Forbes



Um dos
Melhores
CEOs do
Brasil

"Tivemos que pensar de forma estratégica e criativa, em vez de competir, o foco era como fazer a diferença".

Forbes Brasil 2017



Uma das
Mulheres Mais
Poderosas do
Brasil

"Em apenas cinco anos, a executiva israelense chacoalhou o mercado de shoppings em São Paulo"

Em matéria "Os 15 melhores CEOs do Brasil" publicada pela Forbes Brasil em 2018



Histórico



Educação



Prêmios da Gazit Brasil

LIDE Prêmio
de Excelência

Mix de Inquilinos

Prêmio
ABRASCE

Tecnologia e Inovação
(2021)

Prêmio
ABRASCE

Revitalização e Expansão
(2022)

Prêmio
ABRASCE

Revitalização e Expansão
(2023)

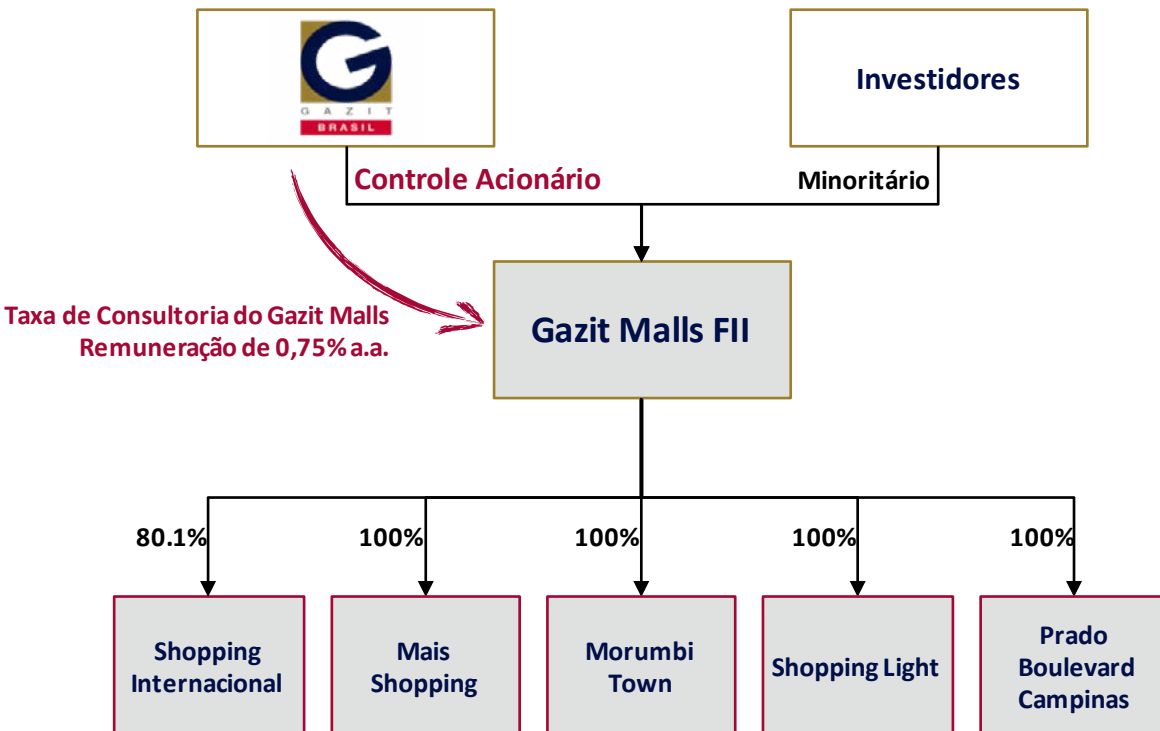


Fonte: Informações da Companhia e Forbes Brasil

Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

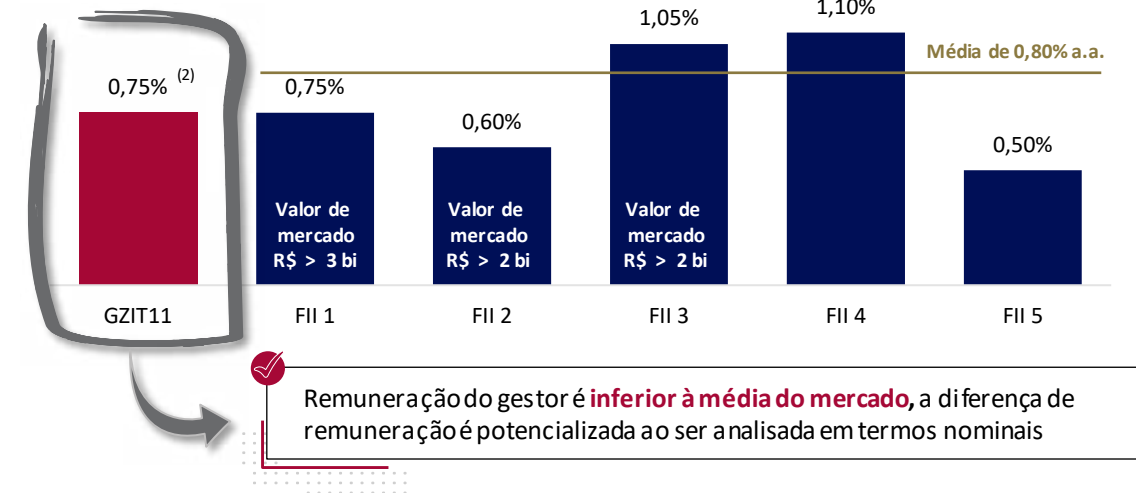
Controlador com Viés de Longo Prazo Alinhado com Boas Práticas de Governança

Estrutura Acionária do Gazit Malls⁽¹⁾



Comparação da Remuneração Vigente dos Principais Fundos Listados do Mercado

Taxa de consultoria vigente como % do patrimônio líquido ou % do valor de mercado



Sócio Controlador e Minoritários com Alinhamento de Interesses de Longo Prazo



Lock-up

A Gazit só poderá vender suas cotas a mercado após um período de 2 anos a contar da divulgação do Anúncio de Encerramento do IPO



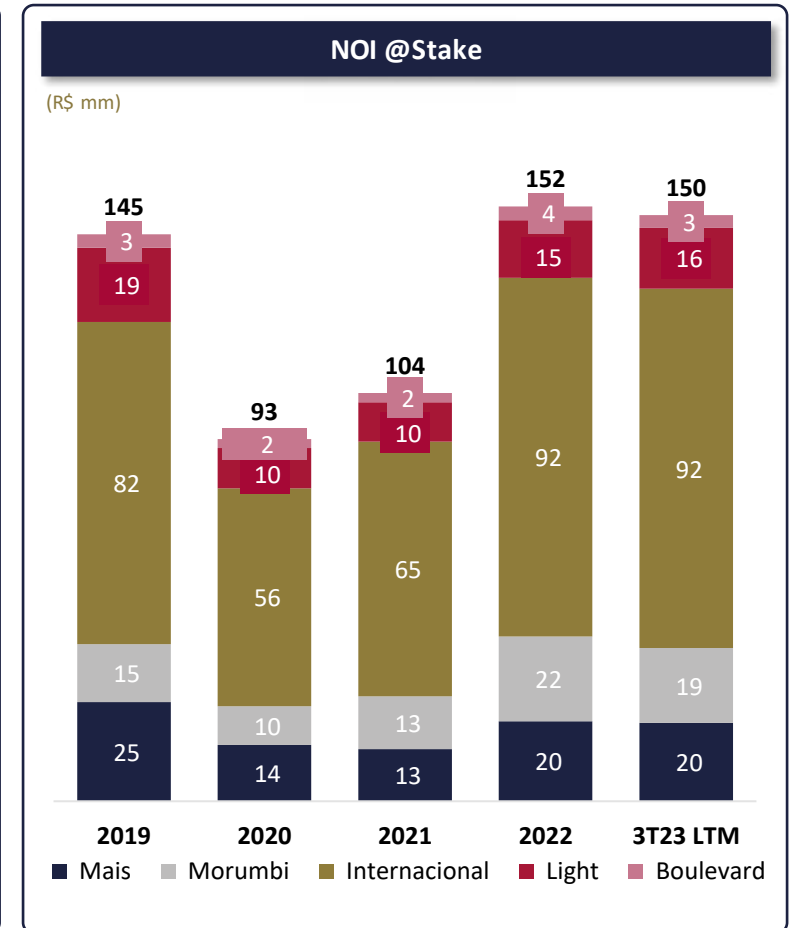
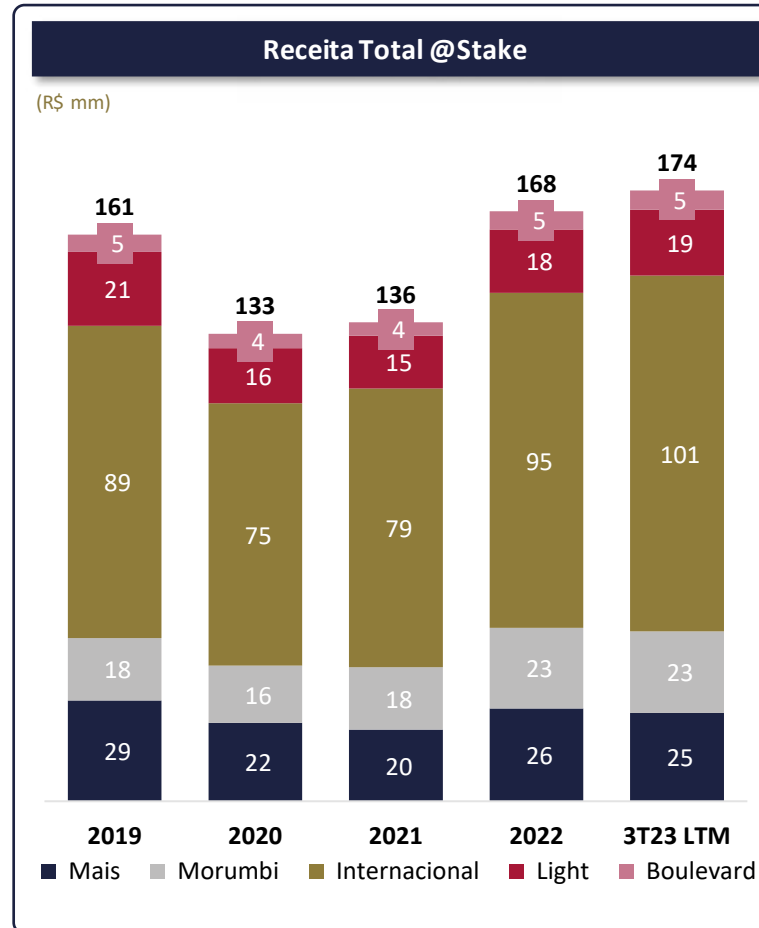
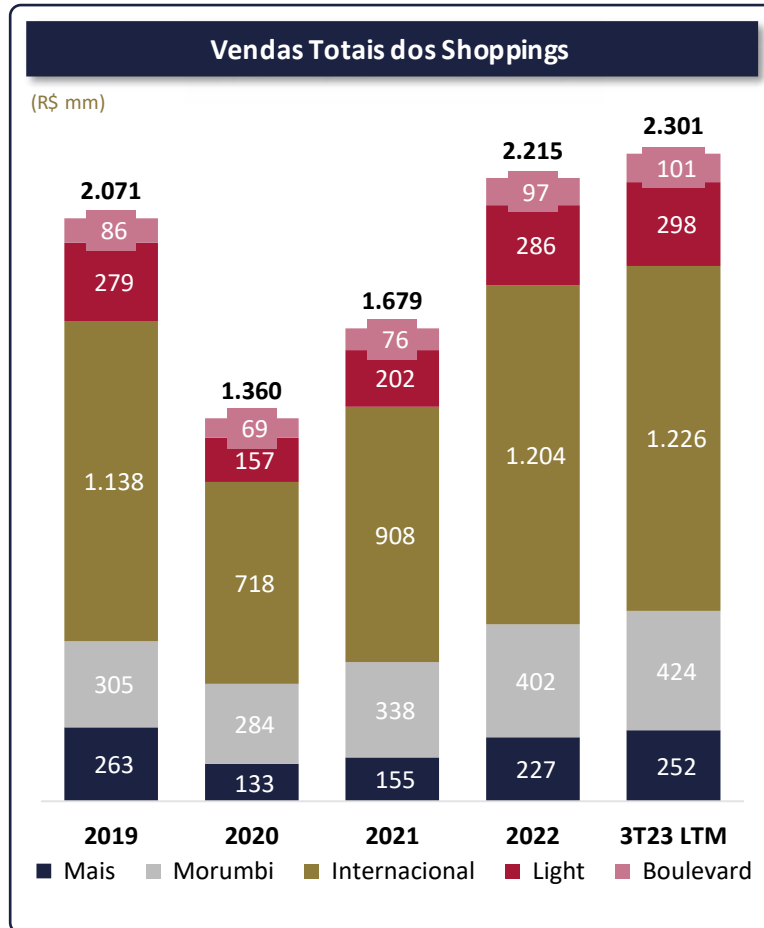
Mercado Secundário

Após o período de lock-up, Gazit não poderá vender no mercado secundário mais que 20% do volume diário negociado de GZIT11



Notas: (1) Não considera a participação que o fundo detém nos estacionamentos do Shopping Internacional; (2) A taxa de consultoria poderá subir para 0,80% quando a Gazit se tornar gestora
Fonte: Informações da Companhia e RI dos FIIs mencionados

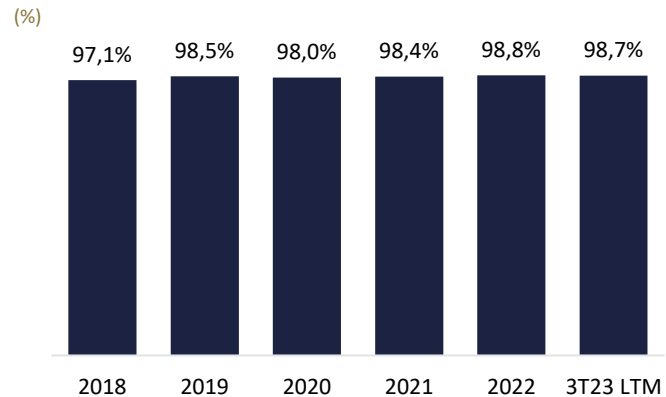
Performance Financeira Superior ao Pré-pandemia



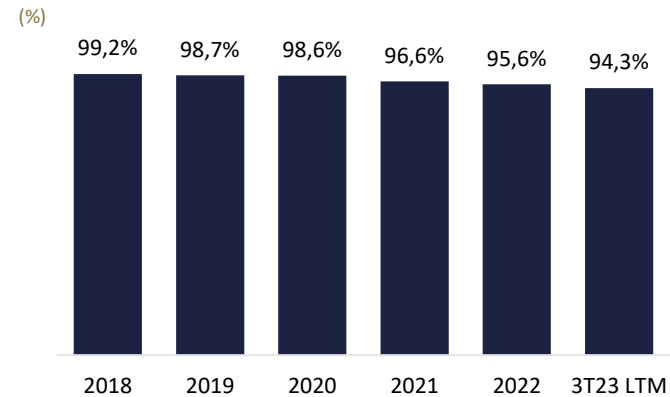
Taxa de Ocupação dos Ativos do Portfólio Consistentemente Elevadas

Taxa de Ocupação⁽¹⁾

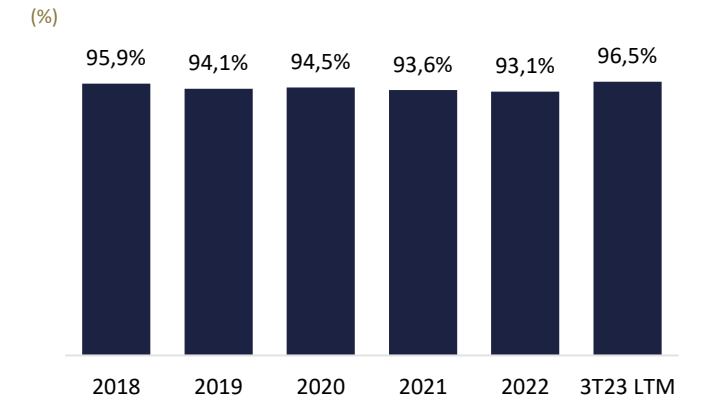
Internacional



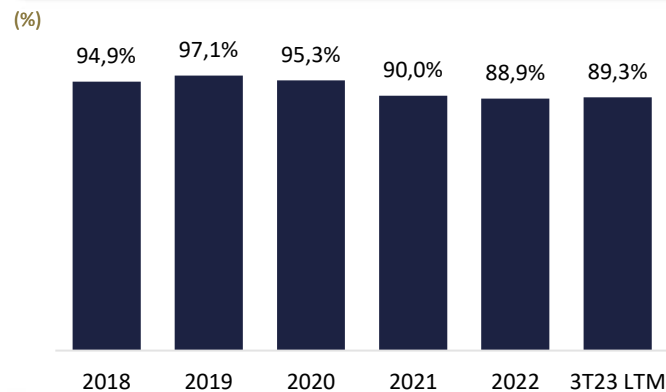
Morumbi Town



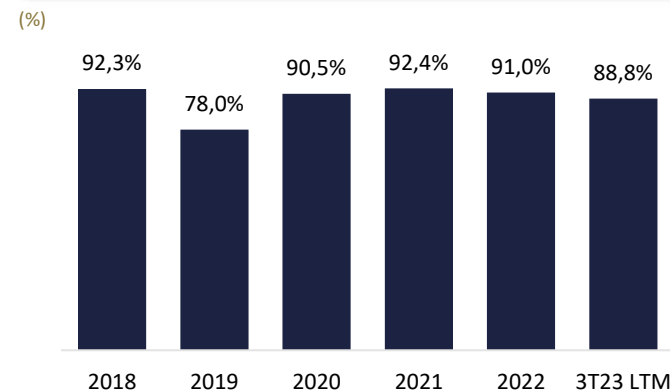
Mais Shopping



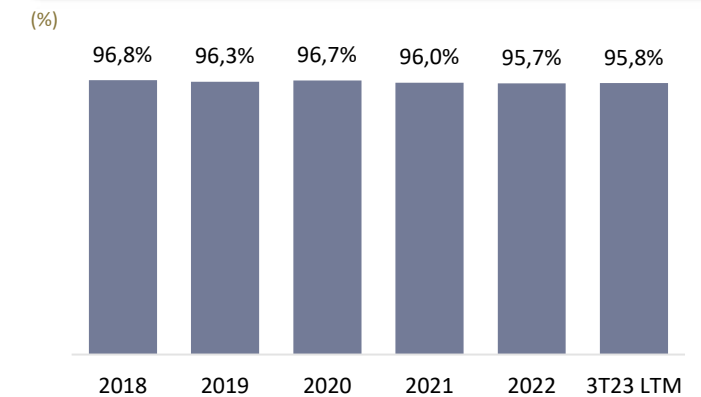
Shopping Light



Prado Boulevard



Portfólio - Gazit Malls

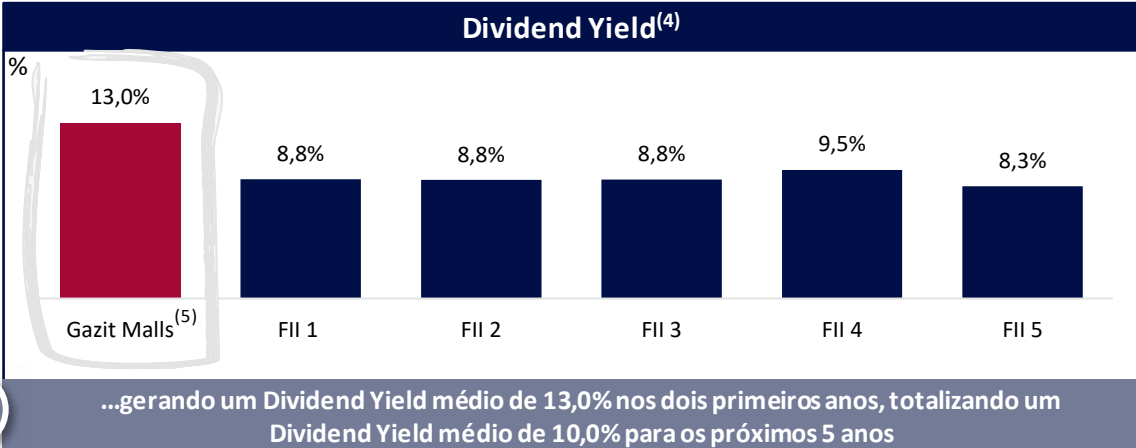
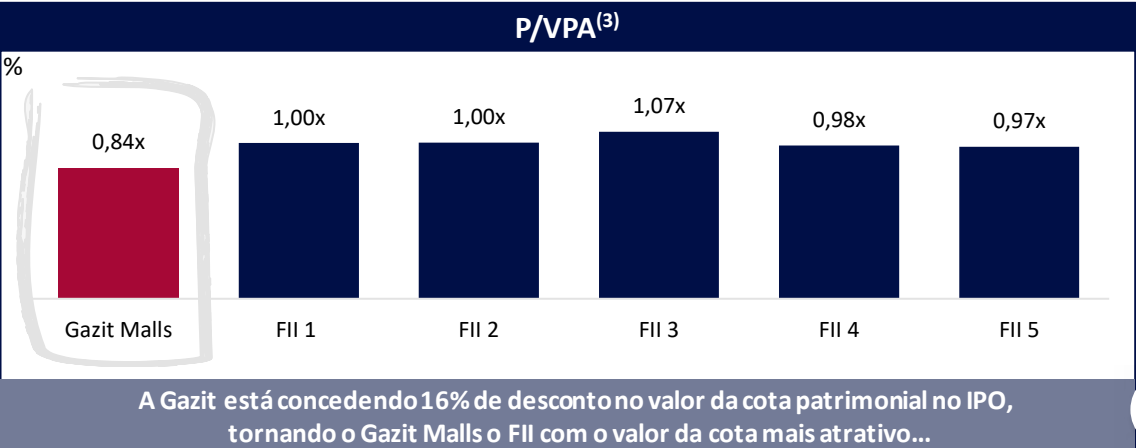
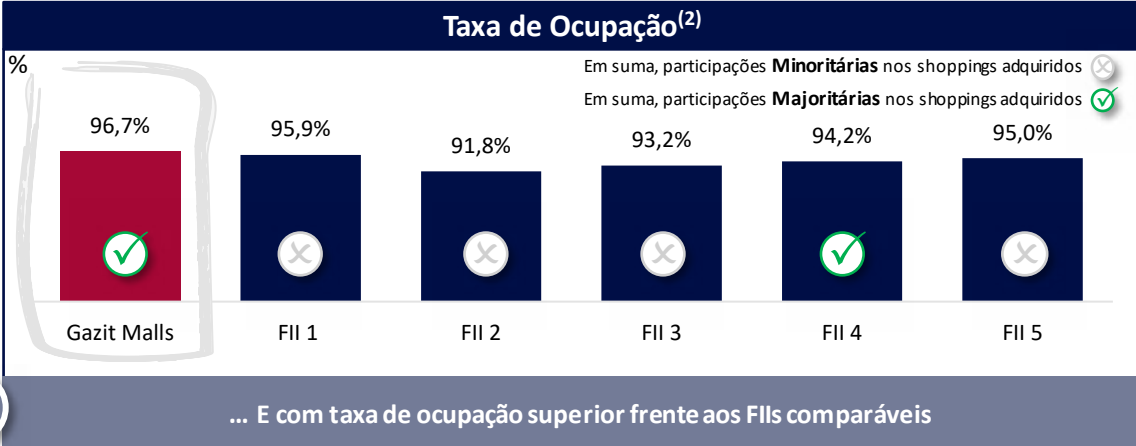
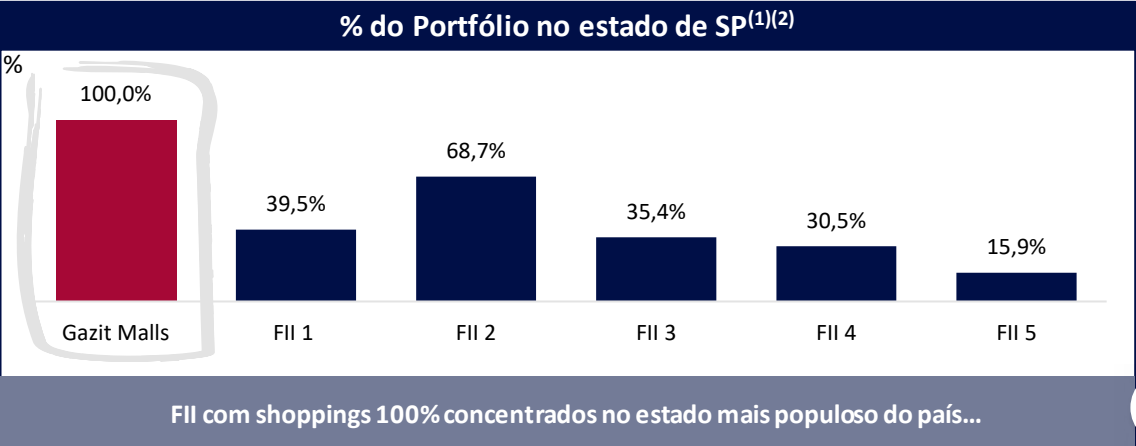


Nota: (1) Considera taxa de ocupação média dos 12 meses
Fonte: Informações da Companhia



Posicionamento do Gazit Malls vs os Principais FIIs Listados de Shoppings

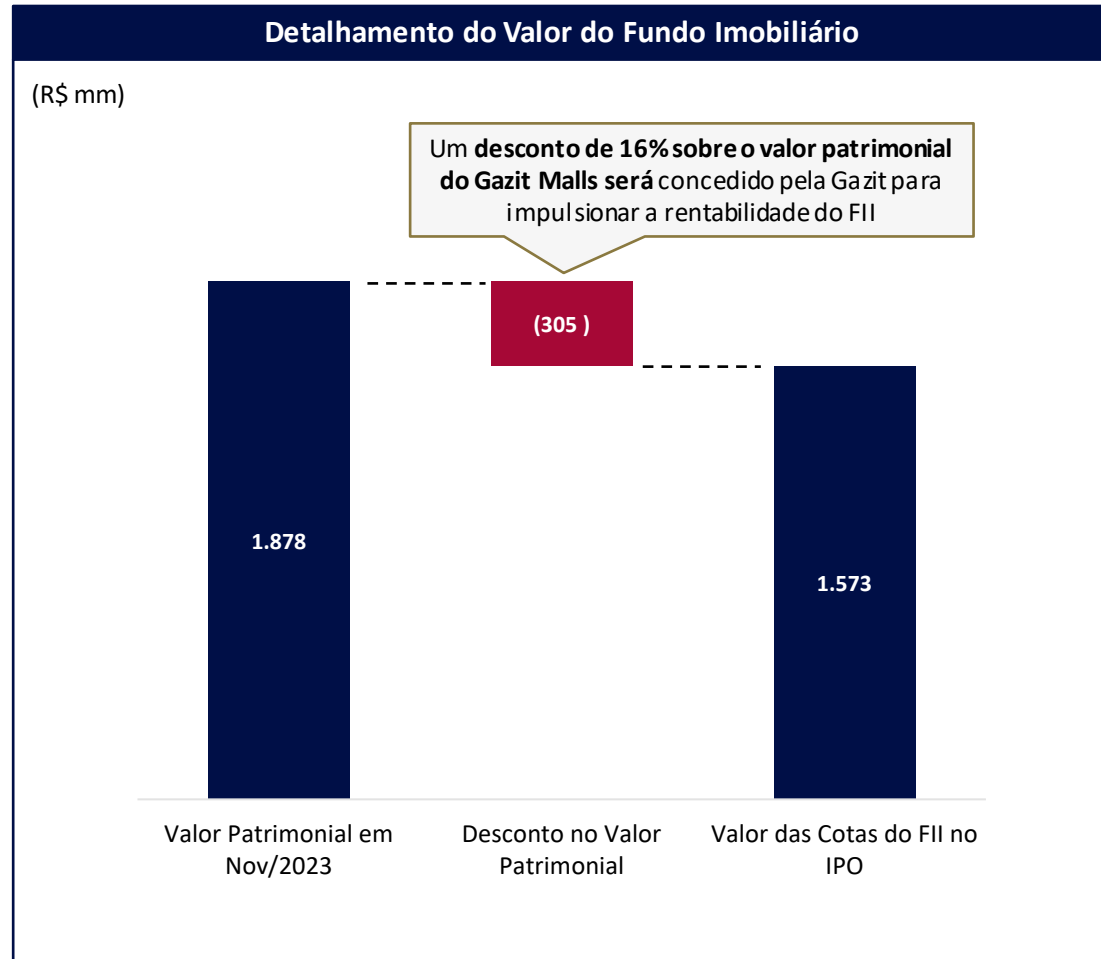
Métricas operacionais e financeiras favoráveis frente aos principais fundos comparáveis colocam o Gazit Malls em posição de liderança no mercado



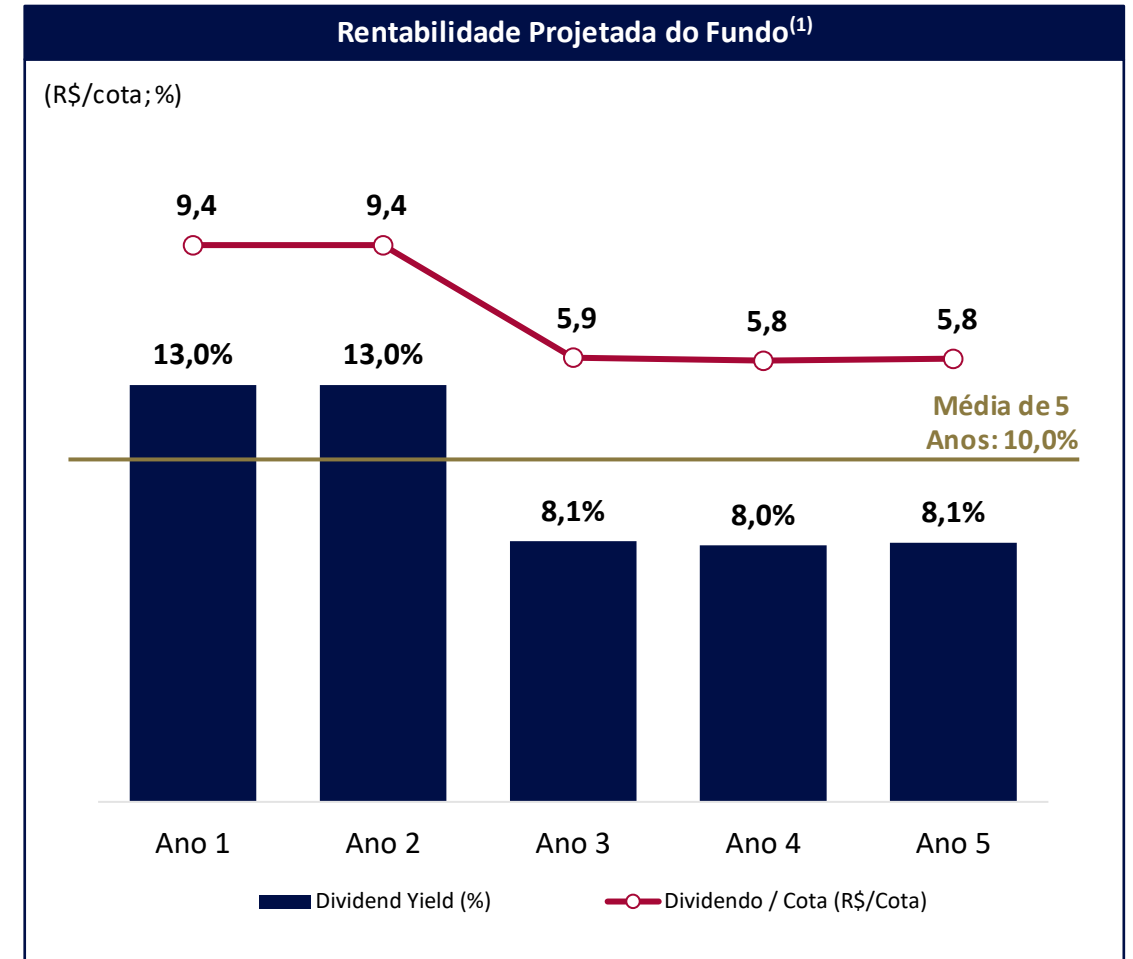
Notas: (1) Considera ABL próprio dos fundos selecionados; (2) Set/23; (3) 08/dez/2023; (4) Considera 08/dez/2023 LTM; (5) Para o Gazit Malls, considera a projeção do DY médio dos próximos 2 anos das Cotas Classe A
Fonte: Informações da Companhia, BTG Pactual Research e RI dos FIIs

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

Estudo de Viabilidade Apresenta Rentabilidade Atrativa para os Investidores



Nota: (1) Dividend Yield e dividendo por cota das cotas Classe A
 Fonte: Estudo de Viabilidade, Informações da Companhia e Laudo de Avaliação da Cushman referente ao 2T2023



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





Seção 2 Detalhamento dos Ativos do Portfólio



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018 | PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A “SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO”

Internacional Shopping - Guarulhos

Informações do Ativo

- **Localizado estrategicamente em Guarulhos**, o Internacional Shopping, inaugurado em 1998, está posicionado em um dos pontos de **maior convergência de fluxo rodoviário** de São Paulo
- Oferece atrações como o grande **Neo Geo Family** (um dos maiores parques indoor do Brasil), o **Cinemark** (o maior do país em quantidade de assentos) e muitas outras atrações
- Com comodidades como **Poupatempo**, **bancos**, **saúde de ponta**, **academia Smart Fit** e uma diversificada praça gastronômica com +40 opções

Localização



Nota: (1) Data base de jun-23
Fonte: Informações da Companhia

Foto do Ativo



Destaques Operacionais⁽¹⁾



ABL Total
75.713 m²



Nº de Lojas
+340



Participação da Gazit
80,1%



Nº de Vagas
+3.200



NOI 2022 @stake
R\$92mm



Média de pessoas/mês
+1,2mm



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

1 One-stop-shop com uma Ampla Variedade de Lojas e Serviços Garantindo um Fluxo Constante de Clientes

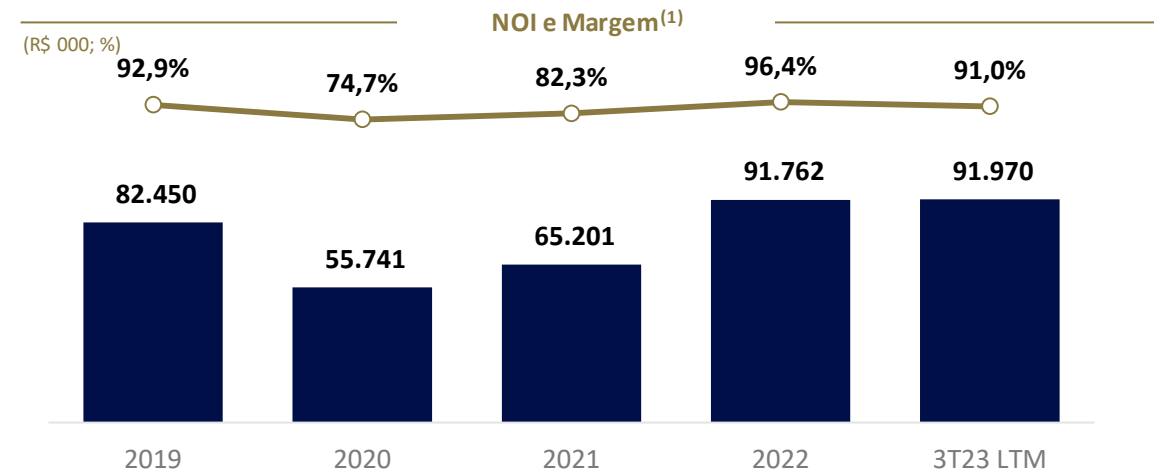
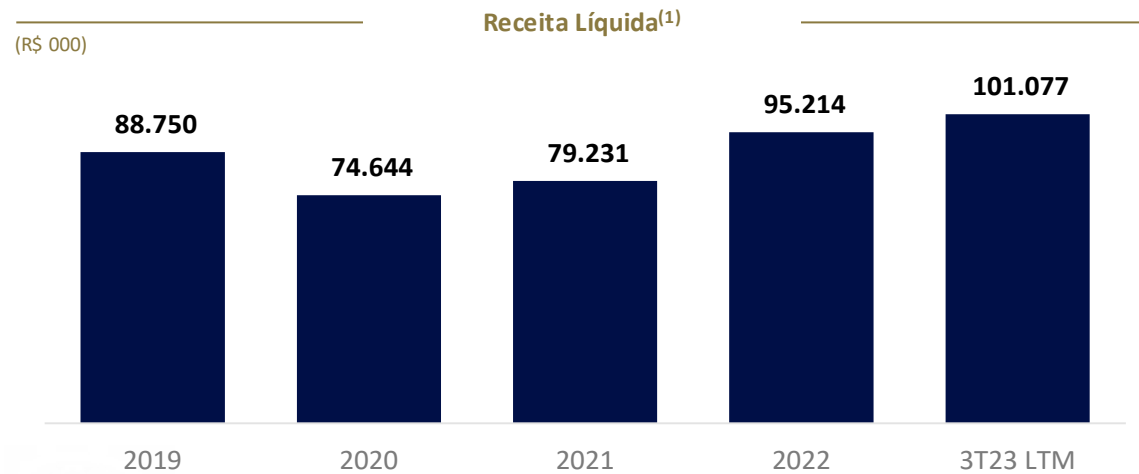
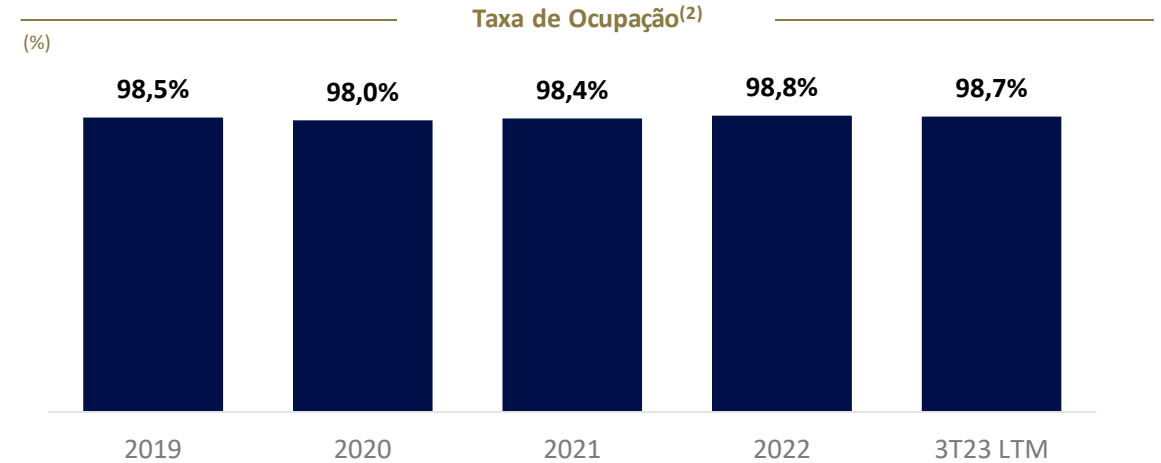
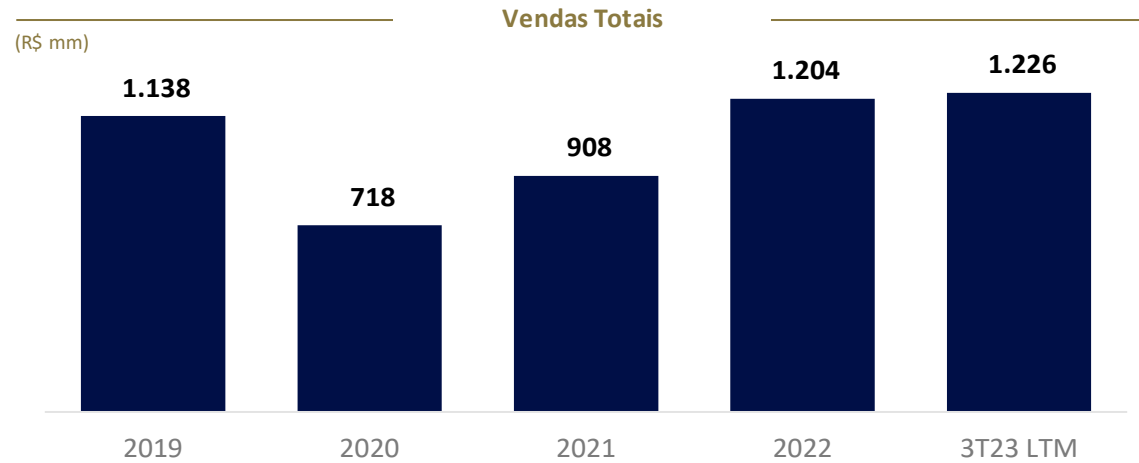
Internacional Shopping

Lojas Âncora	18 Lojas	RCHLO RIACHUELO	RENNER	CENTAURO	FAST SHOP	poupa tempo	smart fit	CINEMARK	RHAPPY	NEO GEO FAMILY	
Megastores	6 Lojas	magalu	PRECOLÂNDIA	pontofrio	CAIXA	CE MA					
Lojas Satélites	231 Lojas	Calvin Klein SAMSUNG	AREZZO LUPO	CS Drogeria São Paulo	***** Cacau Show	oBoticário vivo	iPlace	CASA Bauducco	Life VIVARA	Pampili	
Quiosques de Comida	27 Lojas	STARBUCKS COFFEE	milky moo	Mr. Cheney cookies	Mr. Pretzels	Fini	NUTTY BAVARIAN	Chopp BRAHMA EXPRESS			
Principais Restaurantes	34 Lojas	KFC	McDonald's	Jun japanese food	PECORINO CUCINA MEDITERRÂNEA MONTANA GRILL	GIACANTE NORDESTINO RESTAURANTE	BURGER KING	GIRAFFAS OUTBACK STEAKHOUSE	Divino Fogão COMIDA DA FAZENDA	Pizza Hut	POPEYES SUBWAY
Conveniência e Serviços	25 Lojas	dr.consulta Banco24Horas	extra	OMO lavanderia	espaçolaser depilação	WORLD WASH	Arranjos Express	Nabuco laboratório			



Fonte: Informações da Companhia em setembro/2023

1 Internacional Shopping - Destaques Financeiros



Nota: (1) @stake; (2) Considera taxa de ocupação média dos 12 meses

Mais Shopping – São Paulo

Informações do Ativo

- Integrado às principais linhas do metrô e CPTM, o Mais Shopping é uma **excelente opção de compras**, serviços, lazer e alimentação na Zona Sul da capital paulista
- Com **fluxo diário de ~30 mil pessoas**, o Shopping oferece muita variedade, conforto e preço baixo em um **ambiente moderno e seguro**
- Ativo constantemente em evolução – **ABL cresceu +60%** desde 2014 com alta qualificação de mix que diferencia dos comércios locais

Localização



Nota: (1) Data base de jun-23
Fonte: Informações da Companhia

Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Foto do Ativo



Destaques Operacionais⁽¹⁾



ABL Total
22.856 m²



Nº de Lojas e Quiosques
+170



Participação da Gazit
100%



Nº de Vagas
709



NOI 2022 @stake
R\$20mm



Média de pessoas/mês
+1,0mm

2

Os Clientes Têm à Disposição um Mix Completo de Marcas Tradicionais e Diversos Varejistas

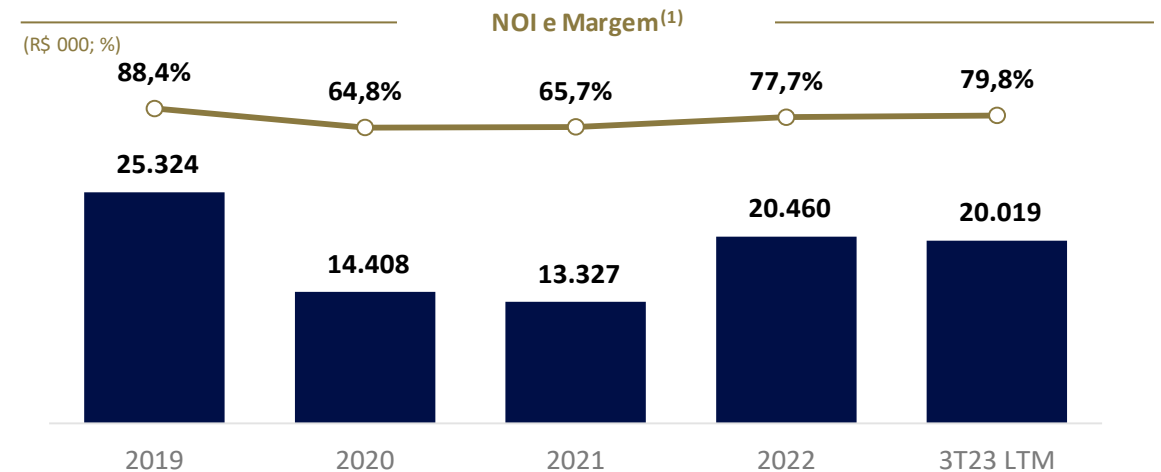
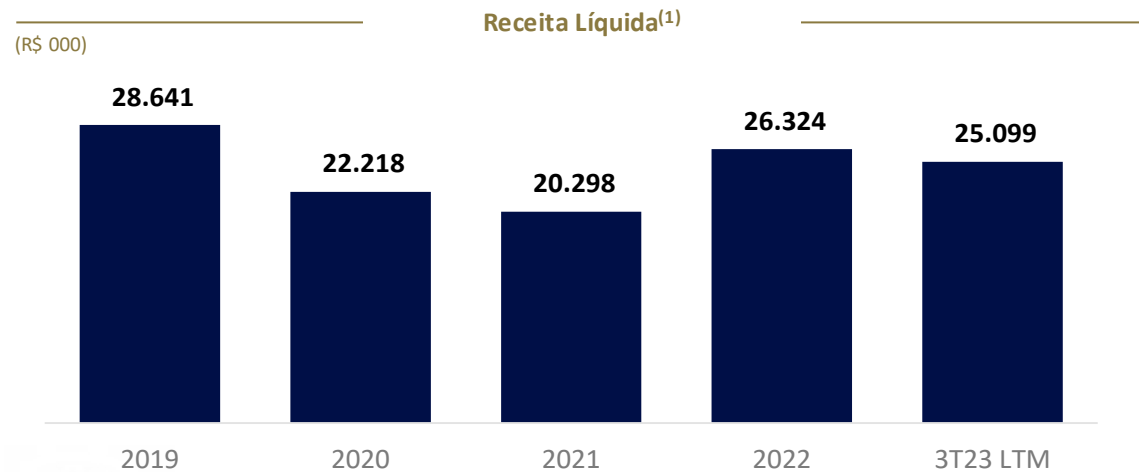
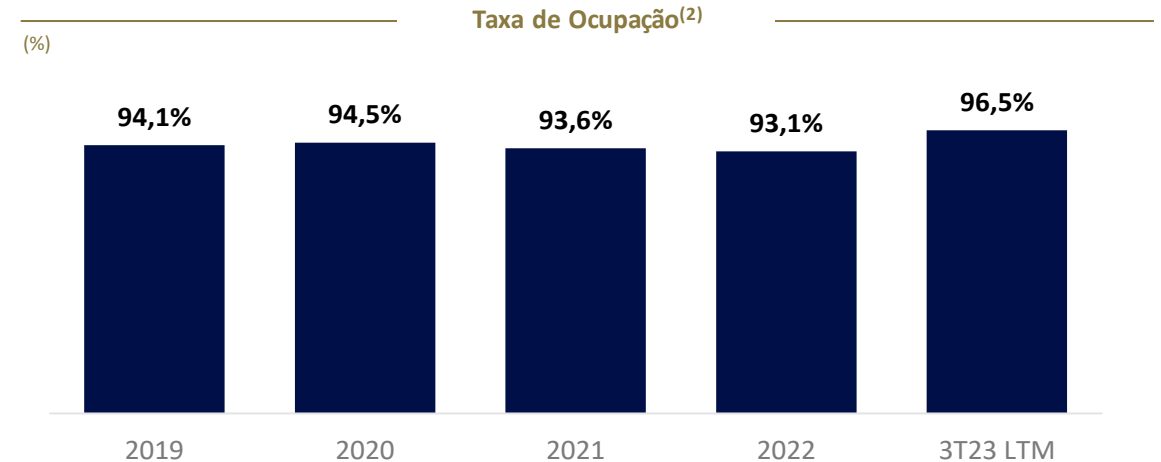
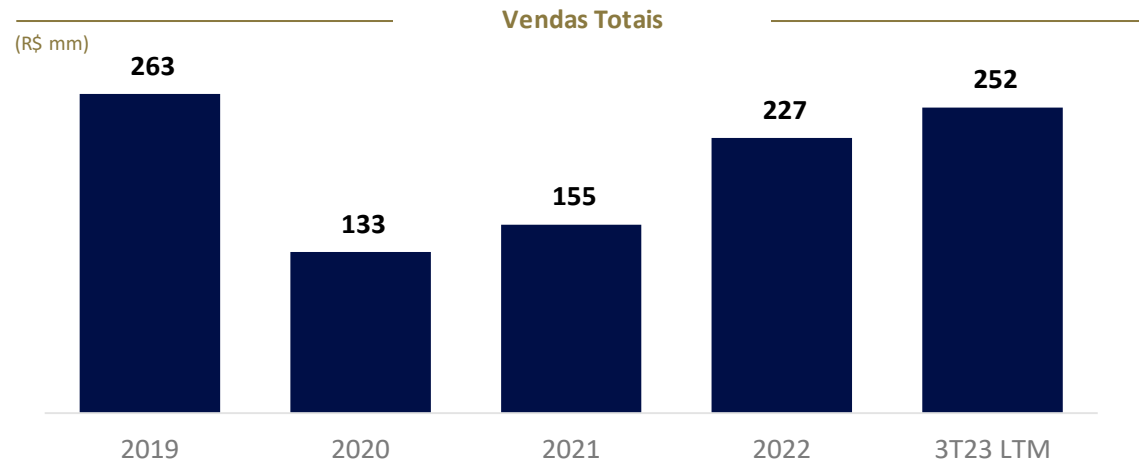
Mais Shopping

Lojas Âncora	5 Lojas	    
Megastores	2 Lojas	 
Lojas Satélites	113 Lojas	       
Quiosques de Comida	13 Lojas	   
Principais Restaurantes	18 Lojas	         
Conveniência e Serviços	25 Lojas	    



Fonte: Informações da Companhia em setembro/2023

2 Mais Shopping – Destaques Financeiros



Nota: (1) @stake; (2) Considera taxa de ocupação média dos 12 meses



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Morumbi Town – São Paulo

Informações do Ativo

- Shopping localizado no bairro do Morumbi, área nobre de São Paulo com perfil **majoritariamente residencial e familiar**
- Destaca-se como um espaço **multifacetado**, combinando lazer, inovação e uma seleção de compras distintas e complementares
- Abriga uma **variedade de marcas** de prestígio, como o hipermercado Zaffari, Outback, Oue⁽²⁾ e Bio Ritmo
- Com elementos surpresa como a **NBA Store** e o **Sampa Beach**, oferece uma experiência urbana com um toque especial

Localização



Nota: (1) Data base de jun-23; (2) Um dos mais renomados restaurantes japoneses do país
Fonte: Informações da Companhia

Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Foto do Ativo

Destaques Operacionais⁽¹⁾

ABL Total
31.029 m²



Nº de Lojas e Quiosques
+120



Participação da Gazit
100%



Nº de Vagas
1.271



NOI 2022 @stake
R\$22mm



Média de pessoas/mês
+500k

3

Shopping com Diferenciais que Garantem Experiências Exclusivas, Diversão e o Conforto de seu Público

Morumbi Town

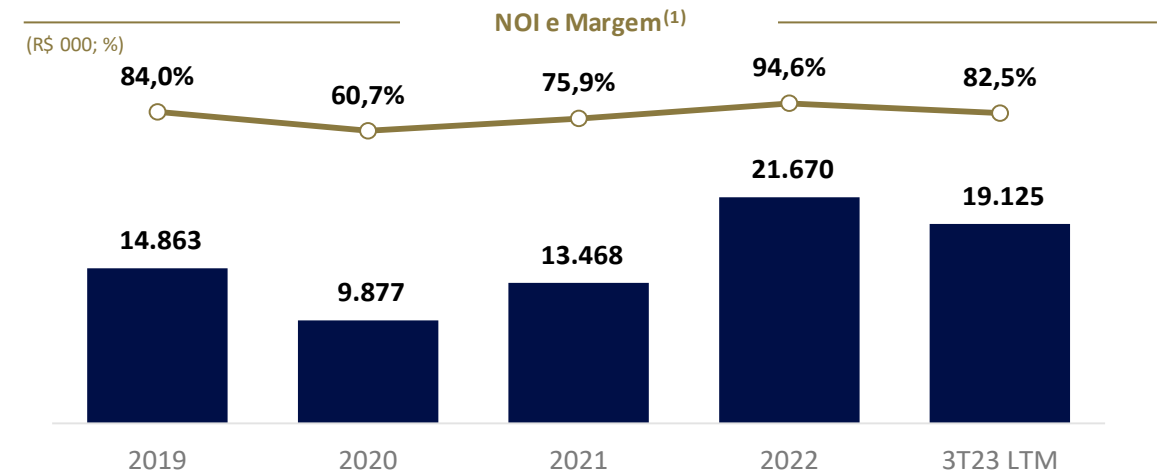
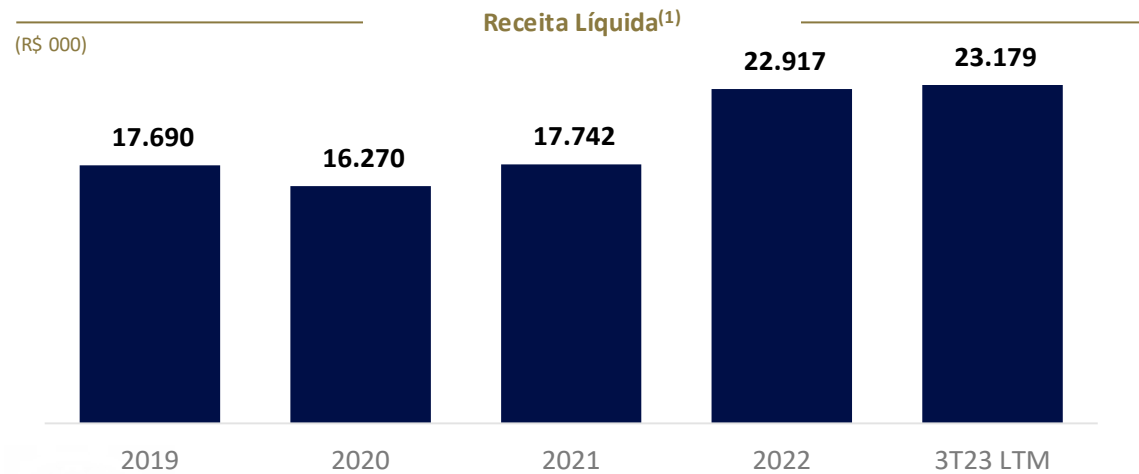
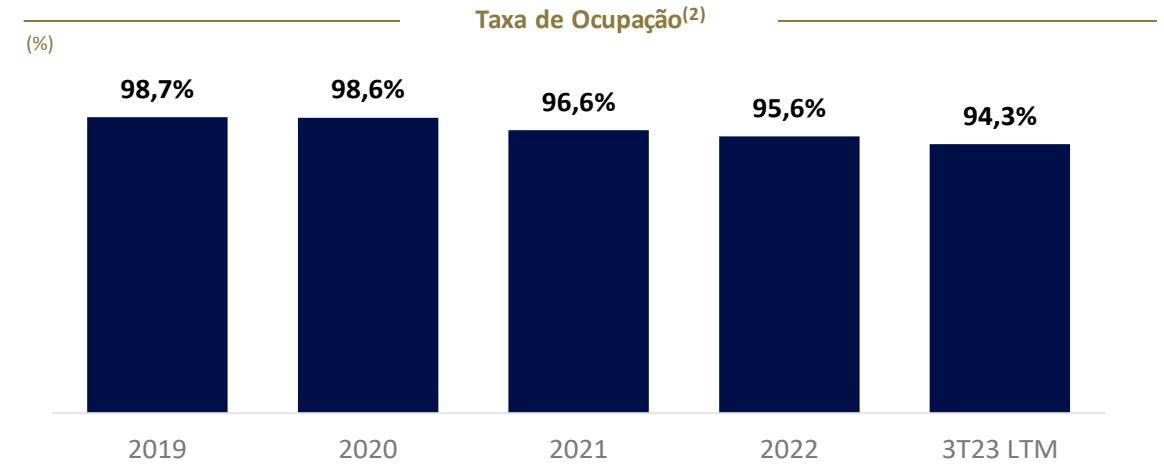
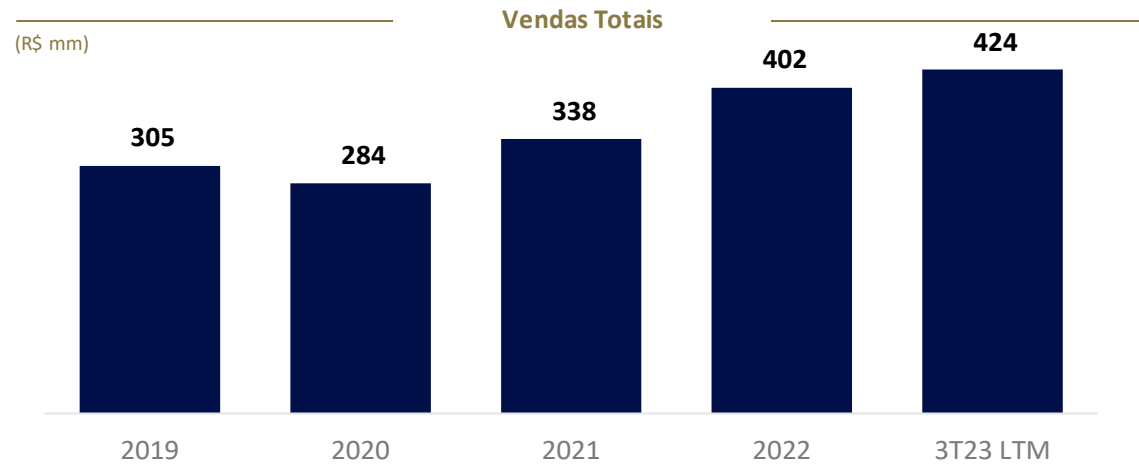
Lojas Âncora	4 Lojas	CINESYSTEM CINEMAS	B I O R I T M O ACADEMIA	Zaffari	RENNER	NBA Store					
Megastores	5 Lojas	TRAMONTINA store	BANCO DO BRASIL	RTHAPPY							
Lojas Satélites	75 Lojas	Reserva vivo	ARTWALK TRACK & FIELD	oBoticário PanVel farmácias	KINGS sneakers	LUPO	iPlace	Lindt MASTER CHOCOLATIER SINCE 1845	STARBUCKS COFFEE		
Quiosques de Comida	3 Lojas	Biscoitê A BISCOITERIA	Fini	OAK BERRY							
Principais Restaurantes	19 Lojas	PARIS	MACAXEIRA	QUE	CABANA C Temakeria E Cia.	PECORINO CUCINA MEDITERRANEA	Detroit AMERICAN STEAKHOUSE	FRUTARIA SÃO PAULO	McDonald's	SPOLETO	BURGER KING
Conveniência e Serviços	17 Lojas	Banco24Horas	Correios	Localiza	Loterias CAIXA	Roma CHAVEIRO	WINNERS ACADEMY	URBAN MOTION	sampa beach SPORTS	jetwash ESTETICA AUTOMOTIVA	BUDDHA SPA



Fonte: Informações da Companhia em setembro/2023

32

3 Morumbi Town – Destaques Financeiros



Nota: (1) @stake; (2) Considera taxa de ocupação média dos 12 meses



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

4 Shopping Light – São Paulo

Informações do Ativo

- Situado no emblemático prédio Alexandre Mackenzie, o Shopping Light marca presença no **coração vibrante de São Paulo**, na junção das vias Viaduto do Chá e Xavier de Toledo, ao lado do Teatro Municipal
- Além de ser um patrimônio histórico, destaca-se com outlets de **marcas renomadas, grifes prestigiadas e +20 opções de restaurantes** na praça de alimentação
- Em seu rooftop, o Shopping oferece o **complexo gastronômico Priceless Mastercard** com **múltiplas possibilidades de eventos**

Localização



Nota: (1) Data base de jun-23
Fonte: Informações da Companhia

Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Foto do Ativo



Destaques Operacionais⁽¹⁾



ABL Total
18.775 m²



Nº de Lojas e Quiosques
+110



Participação da Gazit
100%



Nº de Vagas
200



NOI 2022 @stake
R\$15mm



Média de pessoas/mês
+550k

4

Extensa Variedade de Lojas e Serviços Garantindo um Forte Fluxo de Clientes

Shopping Light

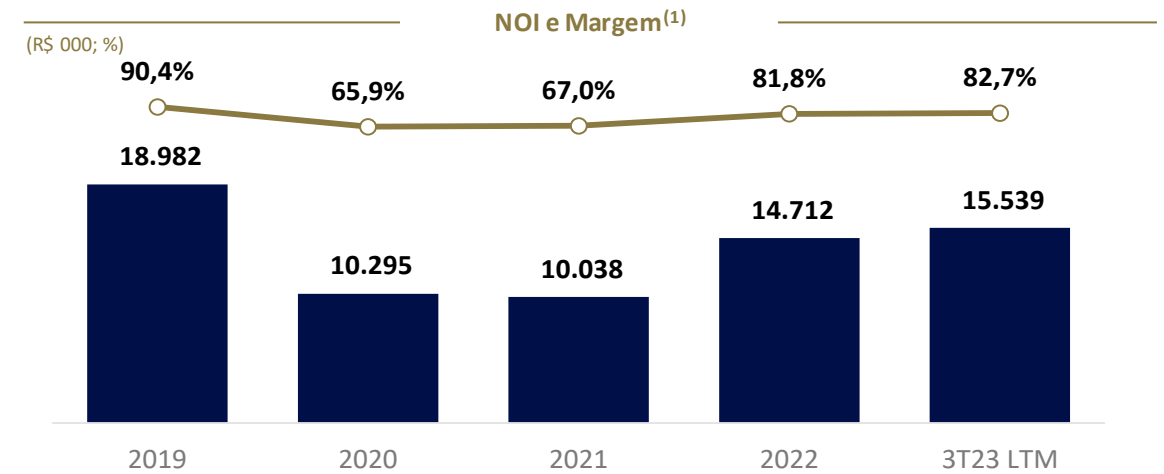
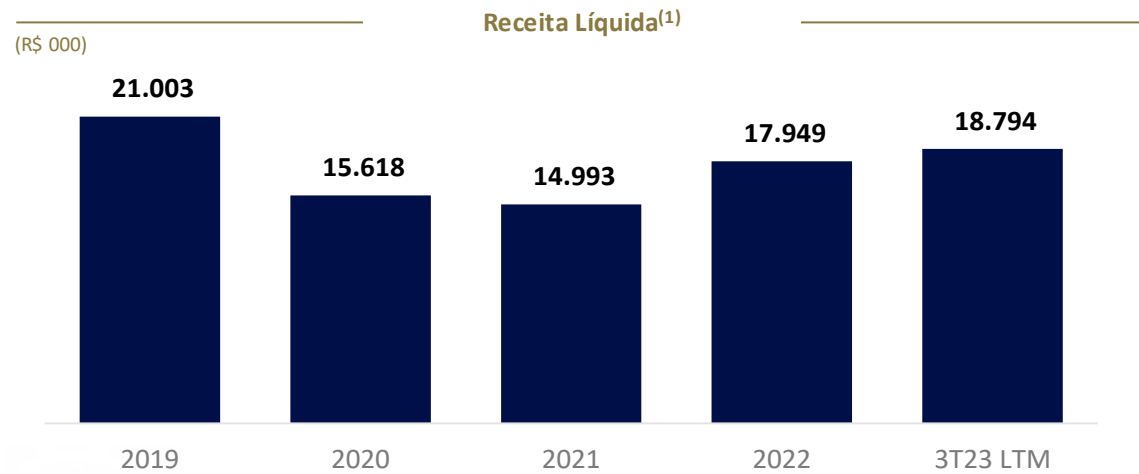
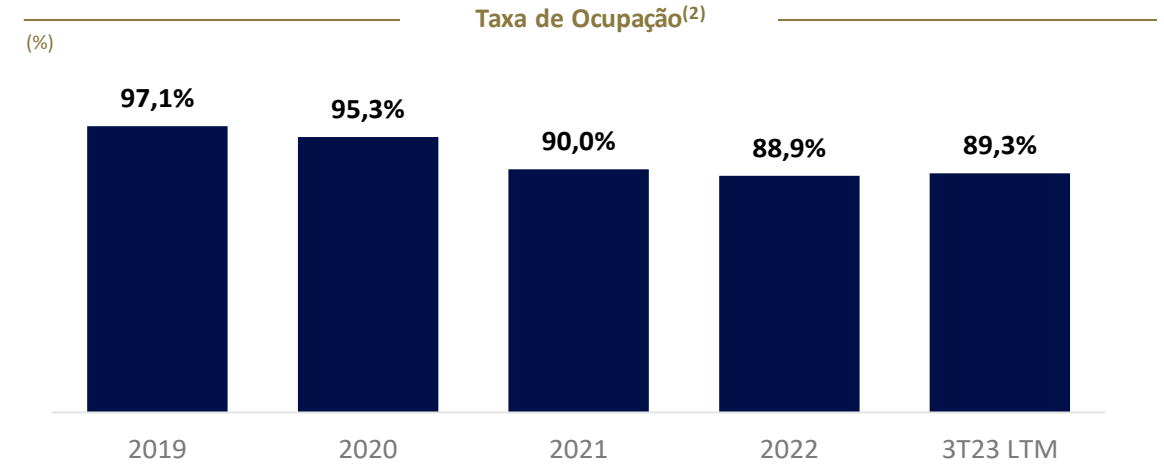
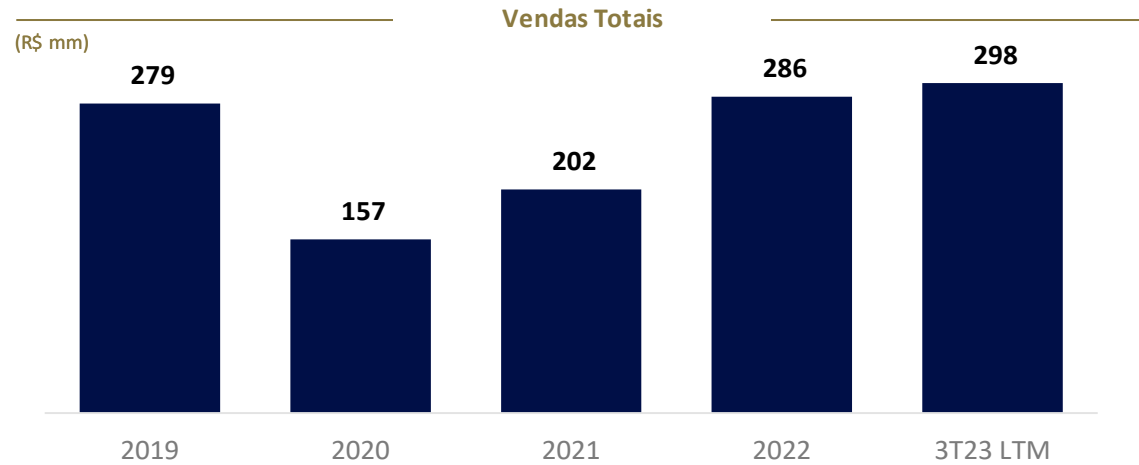
Lojas Âncora	6 Lojas	    
Megastores	2 Lojas	 
Lojas Satélites	71 Lojas	           
Quiosques de Comida	6 Lojas	    
Principais Restaurantes	19 Lojas	         
Conveniência e Serviços	13 Lojas	   



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Fonte: Informações da Companhia em setembro/2023

4 Shopping Light – Destaques Financeiros

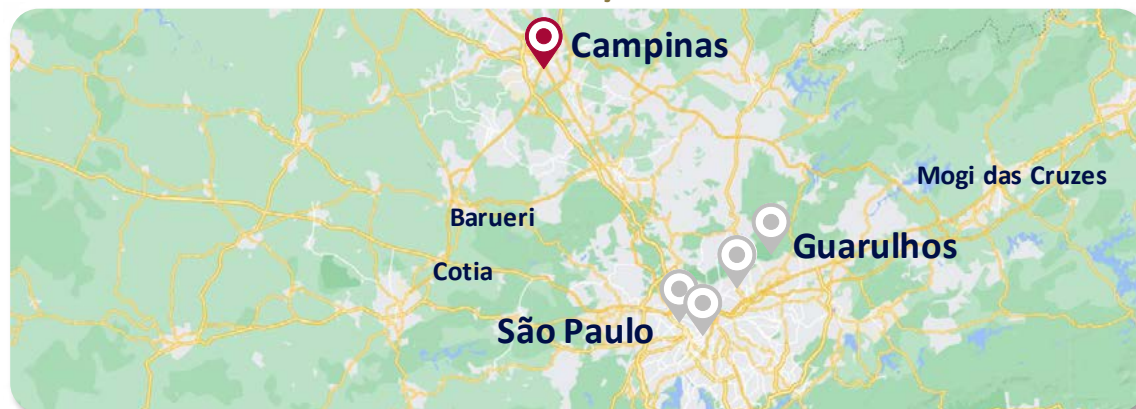


Nota: (1) @stake; (2) Considera taxa de ocupação média dos 12 meses

5 Prado Boulevard - Campinas

- Inaugurado em 2005, o Shopping Prado Boulevard está localizado no dinâmico bairro Parque Prado de Campinas, a **apenas 5 minutos** da Rodovia Anhanguera e **4km do centro da cidade**.
- Oferece uma **ampla gama de serviços e estabelecimentos**, incluindo cinema, academia, supermercado, banco, farmácia, destacadas marcas varejistas, opções gastronômicas e clínicas odontológicas.
- Atrai, mensalmente, **~100 mil visitantes** em busca de uma experiência conveniente e prazerosa

Localização



Nota: (1) Data base de jun-23
Fonte: Informações da Companhia

Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018



Destaques Operacionais⁽¹⁾



ABL Total
9.846 m²



Nº de Lojas e Quiosques
+70



Participação da Gazit
100%



Nº de Vagas
294



NOI 2022 @stake
R\$4mm



Média de pessoas/mês
+150k

5 One-stop-shop com uma Ampla Visibilidade, Mix de Lojas e Experiência do Cliente

Prado Boulevard

Lojas Âncora ⁽¹⁾	2 ⁽¹⁾ Lojas	 
Megastores	2 Lojas	 
Lojas Satélites	47 Lojas	       
Quiosques de Comida	1 Loja	
Principais Restaurantes	13 Lojas	      
Conveniência e Serviços	12 Lojas	     

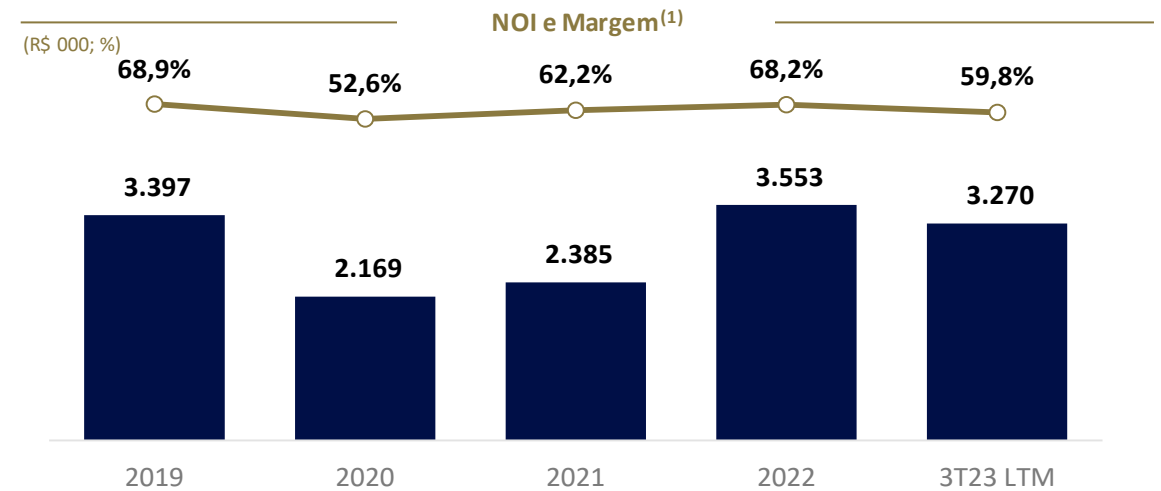
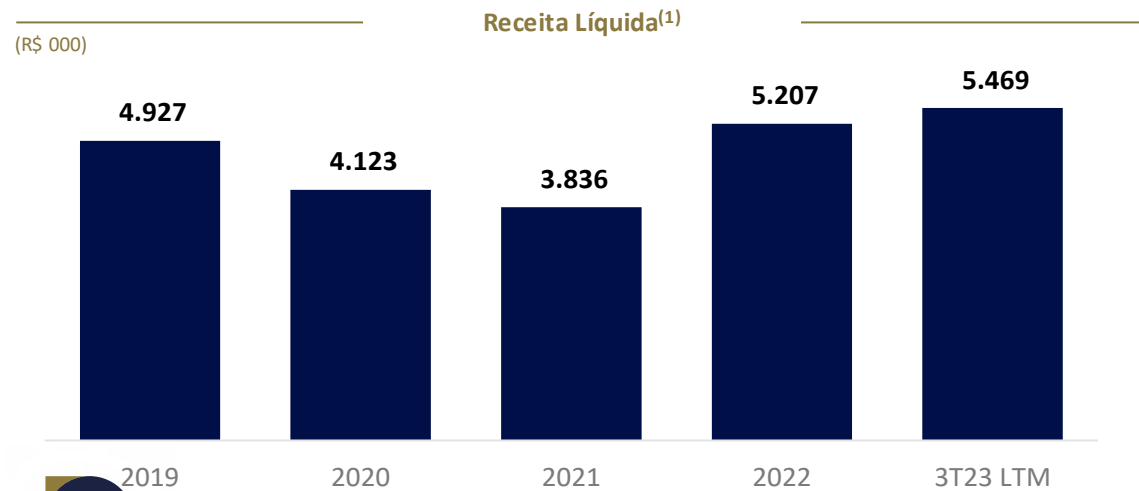
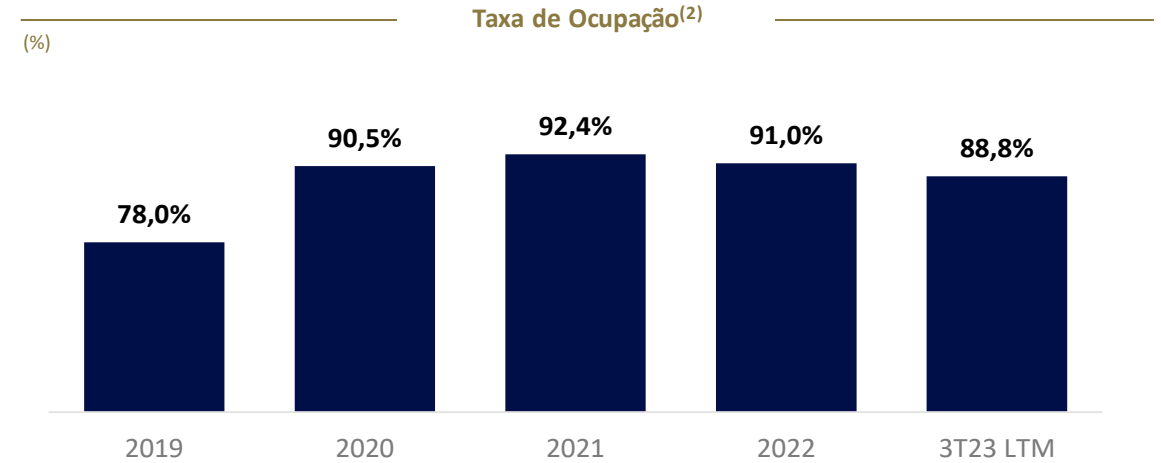
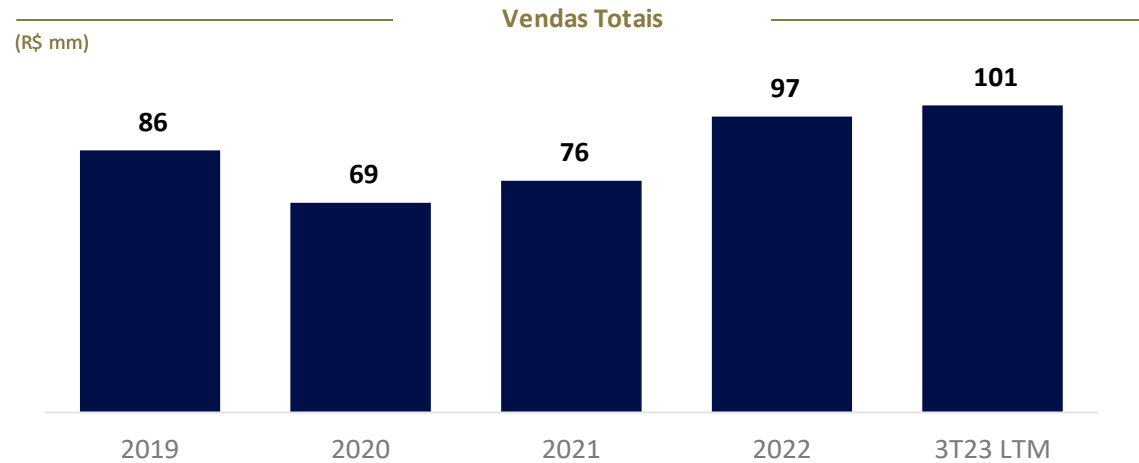
Fonte: Informações da Companhia em setembro/2023

Nota: (1) O Shopping Boulevard conta com um colégio, que reforça o fluxo de pessoas principalmente nos dias de semana



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

5 Prado Boulevard – Destaques Financeiros



Nota: (1) @stake; (2) Considera taxa de ocupação média dos 12 meses

Apêndice I Experiências Interativas e Únicas dos Shoppings do Gazit Malls



Os Shoppings Oferecem Oportunidades de Lazer, Entretenimento e Experiências para seus Clientes

O maior complexo de entretenimento indoor do Brasil

O parque oferece desde montanhas-russas até uma área designada para a realização de festas infantis, bem como uma seleção de brinquedos de playground



Complexo de quadras de tênis de praia dentro do shopping com mais de 1.500 m²

O espaço conta com um restaurante, espaço gourmet e quatro quadras para aulas e alugueis

Instalada em um espaço de 970 m² no rooftop do Morumbi Town Shopping. É a primeira escola de futebol dentro de um shopping center no Brasil

Oferece +120 vagas para crianças de 7 a 14 anos de idade



O famoso parque de trampolins ocupa uma área de mais de 300 m²

São vários trampolins gigantes interconectados e um espaço especial para festas infantis



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Shoppings com Experiência de Entretenimento Interativo





Apêndice II Detalhamento Operacional e Financeiro

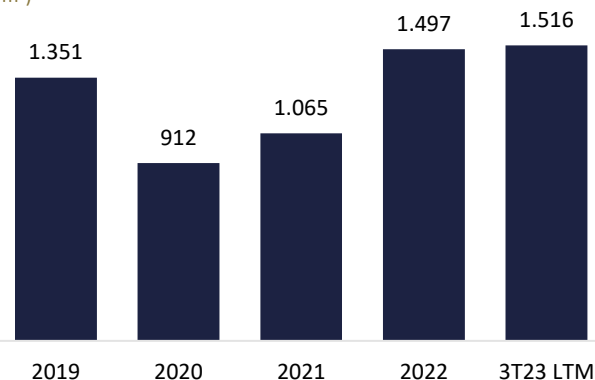


Forte Performance Operacional na Retomada Pós-pandemia

NOI/m² (1)

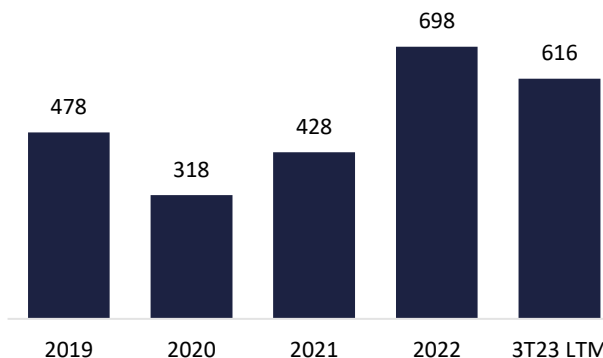
Internacional

(R\$/m²)



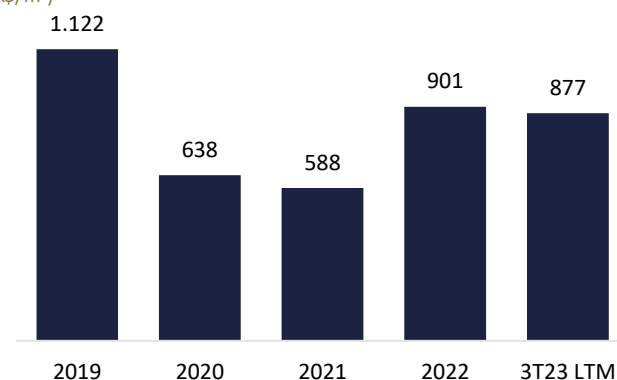
Morumbi Town

(R\$/m²)



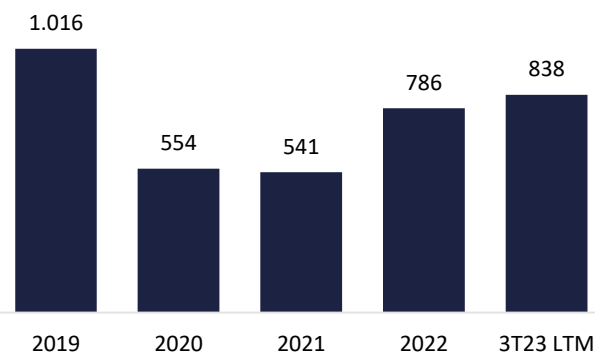
Mais Shopping

(R\$/m²)



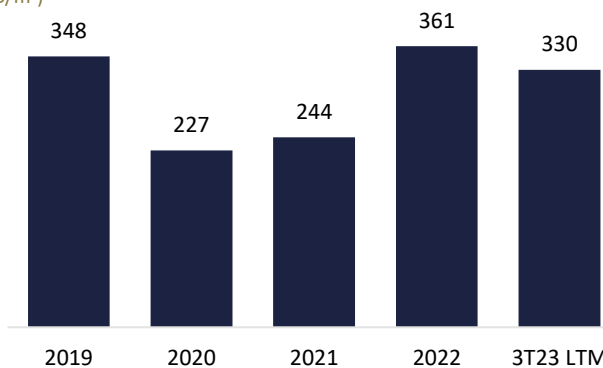
Shopping Light

(R\$/m²)



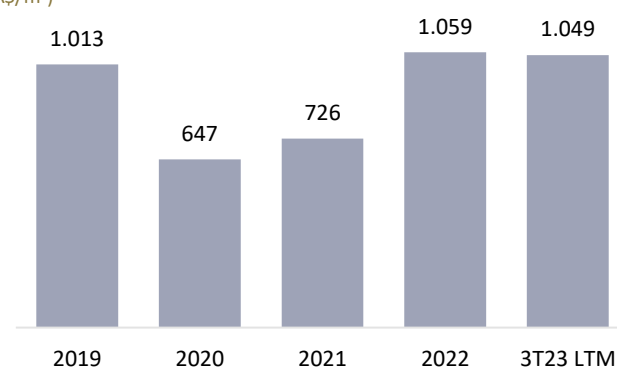
Prado Boulevard

(R\$/m²)



Portfólio - Gazit Malls

(R\$/m²)



Nota: (1) Considera o NOI de 12 meses
Fonte: Informações da Companhia



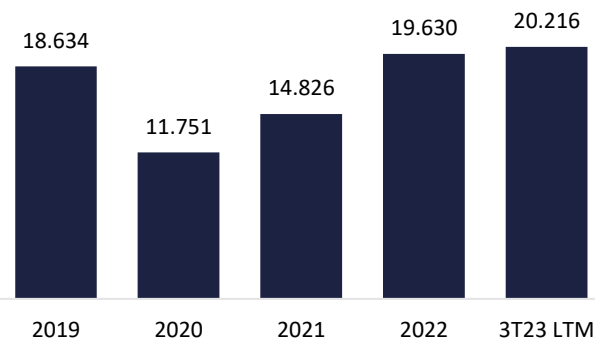
Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Rápida Recuperação das Vendas Totais nos Shoppings do Portfólio

Vendas Totais/m² (1)

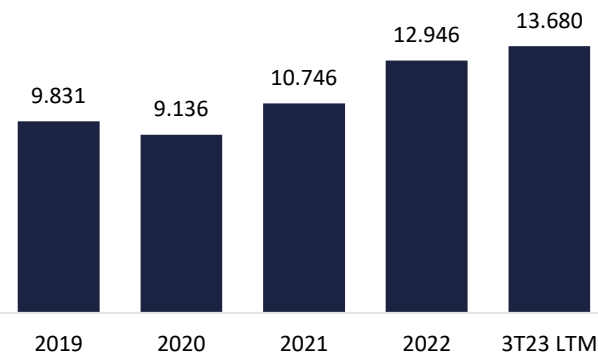
Internacional

(R\$/m²)



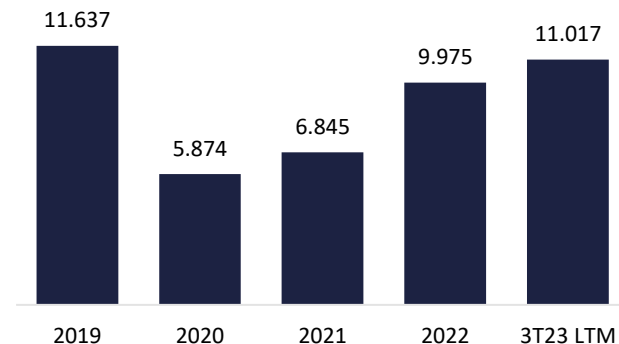
Morumbi Town

(R\$/m²)



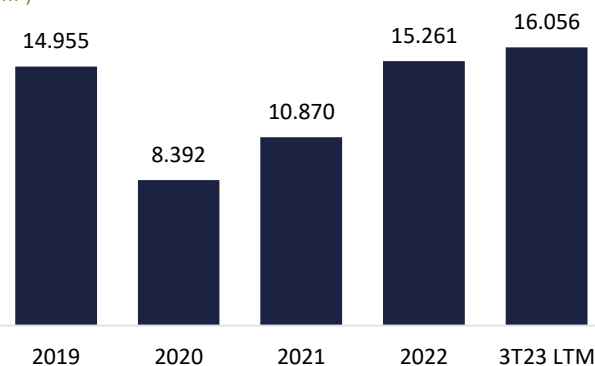
Mais Shopping

(R\$/m²)



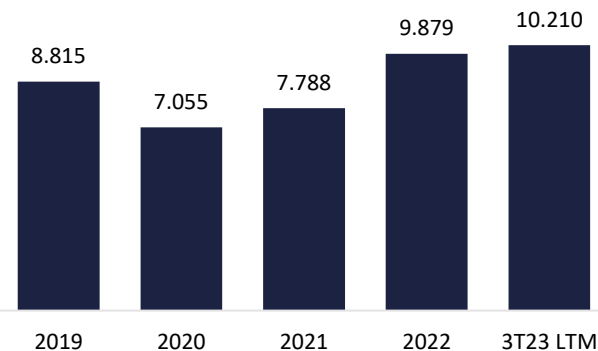
Shopping Light

(R\$/m²)



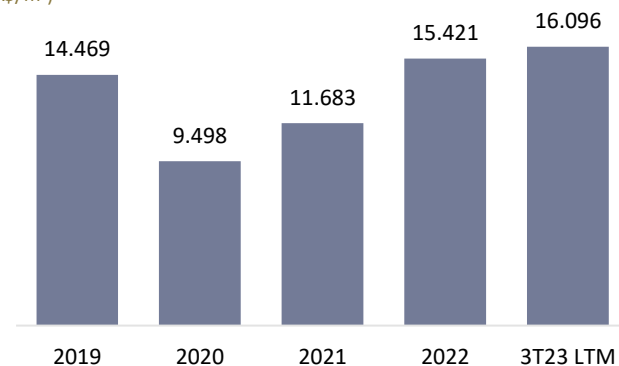
Prado Boulevard

(R\$/m²)



Portfólio - Gazit Malls

(R\$/m²)



Nota: (1) Considera as vendas totais de 12 meses
Fonte: Informações da Companhia



Considerações

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA BTG GESTORA, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

O CONSULTOR ESPECIALIZADO FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO CONSULTOR ESPECIALIZADO. ESTES DADOS PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM ADQUIRIR COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 27 de dezembro de 2023.

GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA.



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018



Clicksign 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

(2023.12.27) - Project Globe - Estudo de Viabilidade_vSent.pdf

Documento número #4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018

Hash do documento original (SHA256): 4bd622273e1541f0816e5bfa607f6d849918634e525c760590f61e13807ab113

Assinaturas

 **Alexandre Dalpiero de Freitas**

CPF: 073.987.877-82

Assinou como representante legal em 27 dez 2023 às 14:17:20

 **Marco Katz**

CPF: 116.575.637-40

Assinou como representante legal em 27 dez 2023 às 16:12:51

Log

- 27 dez 2023, 14:08:11 Operador com email Isabella.Roque@btgpactual.com na Conta 1f498d43-e15c-417b-a922-84fbe016e721 criou este documento número 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018. Data limite para assinatura do documento: 26 de janeiro de 2024 (14:05). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 27 dez 2023, 14:08:12 Operador com email Isabella.Roque@btgpactual.com na Conta 1f498d43-e15c-417b-a922-84fbe016e721 adicionou à Lista de Assinatura: afreitas@gazitbrasil.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Alexandre Dalpiero de Freitas e CPF 073.987.877-82.
- 27 dez 2023, 14:08:12 Operador com email Isabella.Roque@btgpactual.com na Conta 1f498d43-e15c-417b-a922-84fbe016e721 adicionou à Lista de Assinatura: mkatz@GAZITBRASIL.COM para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marco Katz.
- 27 dez 2023, 14:17:20 Alexandre Dalpiero de Freitas assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail afreitas@gazitbrasil.com. CPF informado: 073.987.877-82. IP: 187.35.190.13. Componente de assinatura versão 1.704.2 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 dez 2023, 16:12:51 Marco Katz assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail mkatz@GAZITBRASIL.COM. CPF informado: 116.575.637-40. IP: 189.96.239.97. Componente de assinatura versão 1.704.2 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 27 dez 2023, 16:12:52 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018.

**Documento assinado com validade jurídica.**

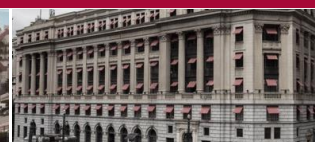
Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 4654dcee-4d2c-472e-8c70-93f4b5ffc018, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.



INTERNACIONAL SHOPPING - MAIS SHOPPING - MORUMBI TOWN SHOPPING - SHOPPING LIGHT - SHOPPING PRADO BOULEVARD



PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA SECUNDÁRIA DE COTAS DO

GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrado por
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

LUZ CAPITAL MARKETS