



genial

PROSPECTO

DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª EMISSÃO DO GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 26.499.833/0001-32

Administrado por

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, Rio de Janeiro – RJ

No montante de até

R\$ 501.900.000,00

(quinhentos e um milhões e novecentos mil reais)

Código ISIN nº BRMALLCTF007

Código de Negociação: MALL11

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

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/164, em 04 de outubro de 2023



O GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.499.833/0001-32 ("Fundo"), administrado pelo BANCO GENIAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, sala 907, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administrador") e gerido pela GENIAL GESTÃO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83 ("Gestor"), quando em conjunto com o Administrador e o Fundo, denominados "Ofertantes", estão realizando uma oferta pública primária ("Oferta") de até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas em classe única, a serem colocadas em até 02 (duas) séries, nominativas e escriturais, da 5ª Emissão do Fundo ("Cotas da 5ª Emissão"), pelo valor unitário de R\$ 119,50 (cento e dezenove reais e cinquenta centavos), correspondente ao valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto de 2023, contemplando um desconto de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento) ("Valor da Cota da 5ª Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), perfazendo o montante de até R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais) ("Volume Total da Oferta"), a ser realizada nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 160") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), bem como a Taxa de Distribuição.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 100.380.000,00 (cem milhões, trezentos e oitenta mil reais), representado por 840.000 (oitocentos e quarenta mil) Cotas da 5ª Emissão, desconsiderando as Cotas da 5ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Cotas da 5ª Emissão cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento ("Volume Mínimo da Oferta"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), em conjunto com o Administrador e com o Gestor, antes do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM nº 160 ("Anúncio de Início" e "Período de Distribuição", respectivamente), caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta. A 5ª Emissão será realizada em 2 (duas) séries, observado que a divisão em séries é feita somente para que sejam estabelecidas regras diversas para subscrição e integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas. A 2ª Série das Cotas da 5ª Emissão se iniciará posteriormente à liquidação da 1ª Série, sendo que serão emitidas, nesta série, até a totalidade das Cotas da 1ª Emissão remanescentes após a colocação da 1ª Série.

O Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), poderão optar por distribuir um volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade máxima de Cotas da 5ª Emissão inicialmente ofertadas, ou seja, até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas da 5ª Emissão, perfazendo o montante de até R\$ 125.475.000,00 (cento e vinte e cinco milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil reais), considerando o Valor da Cota da 5ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas da 5ª Emissão inicialmente ofertadas ("Cotas Adicionais").

A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 Parte, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), foi contratada para realizar a Oferta. Adicionalmente, o processo de distribuição das Cotas da 5ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, no âmbito da 1ª Série, por meio de termo de adesão ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). 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.

Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 5ª Emissão, o Valor da Cota da 5ª Emissão. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 5ª Emissão, inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras ou cessionários do Direito de Preferência, será devido o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 5ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,98% (dois inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 5ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição"), a qual integra o preço de integralização da Cota da 5ª Emissão, conforme demonstrado abaixo.

	Preço de Integralização (R\$)(*)	Taxa de Distribuição (%)(**)	Taxa de Distribuição (R\$)(***)	Total (R\$)(****)
Por Cota da 5ª Emissão	R\$ 119,50	2,98%	R\$ 3,56	R\$ 123,06
Volume Total da Oferta	R\$ 501.900.000,00	2,98%	R\$ 14.952.000,00	R\$ 516.852.000,00

(*) O valor em reais do Valor da Cota da 5ª Emissão, na data da primeira integralização de Cotas da 5ª Emissão.

(**) A porcentagem equivalente à Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de integralização das Cotas da 5ª Emissão.

(***) O valor em reais da Taxa de Distribuição, que não integra o preço de integralização das Cotas da 5ª Emissão.

(****) O valor em reais equivalente ao somatório do Valor da Cota da 5ª Emissão e da Taxa de Distribuição.

No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 5 (cinco) Cotas da 5ª Emissão, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$ 597,50 (quinhentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos) ("Valor Mínimo de Investimento"), exceto quando o investidor condicionar a subscrição de Cotas da 5ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 5ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de, 5 (cinco) Cotas da 5ª Emissão, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Adicionalmente, o Valor Mínimo de Investimento não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras.

As Cotas da 5ª Emissão serão admitidas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

"REGISTRO DA OFERTA NA CVM: A OFERTA FOI APROVADA E REGISTRADA AUTOMATICAMENTE NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/164, EM 04 DE OUTUBRO DE 2023"

"A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO."

"OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 25 A 41."

"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 EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

"A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA."

"EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1."

ADMINISTRADOR

COORDENADOR LÍDER

GESTOR



A data deste Prospecto é 04 de outubro de 2023.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial

DEFINIÇÕES.....	1
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	15
2.1. Breve Descrição da Oferta	15
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.....	15
2.3. Identificação do Público-Alvo	15
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	16
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	16
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta	16
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas.....	17
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	21
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	21
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.....	21
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.....	22
4. FATORES DE RISCO	25
5. CRONOGRAMA	45
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	49
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	49
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	49
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).....	51
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	51
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	55
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	55
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	55
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	55
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	59
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	59
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	60
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	60
8.4. Regime de distribuição	60
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	60
8.5.1. 1ª Série – Período de Subscrição da 1ª Série e Procedimento de Alocação da 1ª Série.....	61
8.5.2. Alocação e Liquidação da 1ª Série.....	64
8.5.3. 2ª Série – Período de Subscrição da 2ª Série e Procedimento de Alocação da 2ª Série.....	65
8.5.4. Alocação e Liquidação da 2ª Série.....	67
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	68



8.7. Formador de Mercado	68
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável.....	68
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	68
9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA	71
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	71
10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE	75
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.....	75
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	79
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.....	79
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados	80
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	85
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	85
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	89
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso	89
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.....	89
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	93
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	93
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no Prospecto.....	93
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	93
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.....	94
14.5 Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado	95
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto	95
15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	99
15.1. Sumário do Fundo	99
15.1.1. Visão Geral.....	99
15.1.2. Política de Investimento	99
15.1.3. Taxa de Administração	100
15.1.4. Assembleia Geral de Cotistas	101
15.1.4.1. Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas	101
15.1.5. Propriedade Fiduciária dos Imóveis	102
15.1.6. Política de Exercício de Voto	102
15.1.7. Carteira de Ativos Imobiliários do Fundo	102



15.1.8. Encargos do Fundo	103
15.1.9. Demonstrações Financeiras e Auditoria	103
15.1.10. Liquidação do Fundo.....	103
15.2. Prestadores de Serviço do Fundo	104
15.3. Tributação	108
15.3.1. Tributação Aplicável ao Fundo	108
15.3.2. Tributação Aplicável aos Investidores	108

ANEXOS

ANEXO I	REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO	113
ANEXO II	ATO DO ADMINISTRADOR.....	167
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	181
ANEXO IV	MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO	211
ANEXO V	INFORME ANUAL DO FUNDO, CONFORME ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08	221



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial

DEFINIÇÕES

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

"1ª Emissão":	A primeira emissão de Cotas do Fundo, com registro de distribuição pública junto à CVM em 11 de dezembro de 2017, por meio da qual foram subscritas e integralizadas 1.860.134 (um milhão, oitocentos e sessenta mil e cento e trinta e quatro) cotas, resultando na captação total de R\$ 186.013.400,00 (cento e oitenta e seis milhões, treze mil e quatrocentos reais).
"2ª Emissão"	A segunda emissão de Cotas do Fundo, com registro de distribuição pública junto à CVM em 21 de junho de 2018, por meio da qual foram subscritas e integralizadas 776.635 (setecentas e setenta e seis mil, seiscentas e trintas e cinco) cotas, resultando na captação total de R\$ 74.867.614,00 (setenta e quatro milhões, oitocentos e sessenta e sete mil, seiscentos e quatorze reais).
"3ª Emissão"	A terceira emissão de Cotas do Fundo, com registro de distribuição pública junto à CVM em 22 de agosto de 2019, por meio da qual foram subscritas e integralizadas 4.923.582 (quatro milhões, novecentas e vinte e três mil, quinhentas e oitenta e duas) cotas, resultando na captação total de R\$ 480.000.009,18 (quatrocentos e oitenta milhões, nove reais e dezoito centavos).
"4ª Emissão"	A quarta emissão de Cotas do Fundo, realizada com esforços restritos, automaticamente dispensada de registro junto à CVM, por meio da qual foram subscritas e integralizadas 1.564.308 (um milhão, quinhentas e sessenta e quatro mil, trezentas e oito) cotas, resultando na captação total de R\$ 168.820.119,36 (cento e sessenta e oito milhões, oitocentos e vinte mil, cento e dezenove reais e trinta e seis centavos).
"5ª Emissão":	A presente 5ª Emissão de Cotas do Fundo, em classe única, a ser colocada em até duas séries, que compreende a distribuição de até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas da 5ª Emissão, nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$ 119,50 (cento e dezenove reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, perfazendo o montante de até R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais), sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.
"1ª Série":	A 1ª série das Cotas da 5ª Emissão, sendo que serão emitidas, nesta série, até a totalidade das Cotas da 5ª Emissão. Não será adotado um percentual mínimo de Cotas da 5ª Emissão a serem colocadas no âmbito da 1ª Série, de forma que poderá ser colocada qualquer quantidade de Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 1ª Série.
"2ª Série":	A 2ª série das Cotas da 5ª Emissão, a qual se iniciará posteriormente à liquidação da 1ª Série, sendo que serão emitidas, nesta série, até a totalidade das Cotas da 5ª Emissão remanescentes após a colocação da 1ª Série.
"ABRASCE":	Associação Brasileira de Shopping Centers.
"ABL" ou "Área Bruta Locável":	Soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel com a exceção dos quiosques.
"Administrador":	O BANCO GENIAL S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizado pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 15.455, emitido em 13 de janeiro de 2017.

“ANBIMA”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Início”:	O anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do §3º do art. 59 da Resolução CVM nº 160.
“Apresentações para Potenciais Investidores”:	Após a divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder, diretamente, ou por meio dos Participantes Especiais, poderá realizar apresentações acerca do Fundo e da Oferta para os potenciais Investidores.
“Assembleia Geral de Cotistas”:	A assembleia geral de Cotistas que se encontra disciplinada no item “Assembleia Geral de Cotistas” da Seção “Informações Adicionais” na página 101 deste Prospecto.
“Ativos Financeiros”:	Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, aplicada em: (i) 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; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) LH; (vii) LCI; (viii) LIG; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
“Ativos Imobiliários”:	Significam: (i) os Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

<p>“Ato do Administrador”:</p>	<p>Significa o <i>Ato do Administrador para Registro do Suplemento da Oferta Primária da 5ª (quinta) Emissão de Cotas do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário</i>, celebrado em 02 de outubro de 2023, a ser registrado no cartório de registro de títulos e documentos, o qual aprovou a presente 5ª Emissão, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o item 14.6. e seguintes do Regulamento.</p>
<p>“Auditor Independente”:</p>	<p>DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA, com sede na Av. Doutor Chucrí Zaidan, nº 1.240, 12º andar, Bairro Vila São Francisco, CEP 04.711-130, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 49.928.567/0001-11.</p>
<p>“B3”:</p>	<p>A B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO.</p>
<p>“BACEN”:</p>	<p>O Banco Central do Brasil.</p>
<p>“Boletim de Subscrição”:</p>	<p>Significa o Boletim de Subscrição a ser assinado por cada Investidor quando da subscrição das Cotas da 5ª Emissão.</p>
<p>“Capital Autorizado”:</p>	<p>Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).</p>
<p>“CEPAC”:</p>	<p>Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.</p>
<p>“CMN”:</p>	<p>O Conselho Monetário Nacional.</p>
<p>“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras”:</p>	<p>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, divulgado nos termos da Resolução CVM nº 160, informando o montante de Cotas da 5ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da 5ª Emissão remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras e, ainda, o novo fator de proporção para o Direito de Subscrição de Sobras.</p>
<p>“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras”:</p>	<p>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, divulgado nos termos da Resolução CVM nº 160, informando o montante de Cotas da 5ª Emissão subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a quantidade de Cotas da 5ª Emissão remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.</p>
<p>“Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série”:</p>	<p>Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série, informando o montante de Cotas da 5ª Emissão subscritas e integralizadas durante o período de alocação da 1ª Série, de forma a informar se o Volume Total da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a opção de emissão de Cotas Adicionais ou se a Oferta prosseguirá no âmbito da 2ª Série. Caso a totalidade das Cotas objeto desta 5ª Emissão sejam colocadas em razão do exercício do Direito de Preferência e no âmbito da 1ª Série, não haverá Cotas da 5ª Emissão remanescentes e a 2ª Série não será iniciada.</p>
<p>“Consultor Especializado”:</p>	<p>Nos termos do art. 31, II, da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008 e do item 9.1, alínea “p”, (ii) do Regulamento, o Fundo conta com a prestação de serviços de consultoria especializada para fomentar as atividades do Fundo no mercado de shopping centers que é exercida pelo Sr. Henrique Christino Cordeiro Guerra Neto através da One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 25.362.125/0001-92, conforme Comunicado ao Mercado divulgado pelo Administrador em 16 de julho de 2019, observado o disposto no Regulamento e no Contrato de Consultoria Especializada.</p>

<p>“Contrato de Consultoria Especializada”</p>	<p>Significa o <i>Instrumento Particular de Contrato de Consultoria Especializada e Outras Avenças</i> celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado, 16 de julho de 2019, por meio do qual o Fundo contratou o Consultor Especializado para prestar os serviços de consultoria especializada para fomentar as atividades do Fundo no mercado de shopping centers.</p>
<p>“Contrato de Distribuição”:</p>	<p>O <i>“Contrato de Distribuição Pública da 5ª Emissão de Cotas do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário”</i>, celebrado em 02 de outubro de 2023, entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, conforme aditado em 04 de outubro de 2023.</p>
<p>“Contrato de Gestão”:</p>	<p>Significa o <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças</i>, celebrado em 20 de dezembro de 2016, conforme aditado em 21 de novembro de 2017, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira de Ativos Financeiros, e de Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.</p>
<p>“Coordenador Líder”:</p>	<p>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na na Praia de Botafogo, 228, sala 913 Parte, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.</p>
<p>“Cotas”:</p>	<p>São as cotas de emissão do Fundo, inclusive as cotas emitidas e integralizadas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.</p>
<p>“Cotas Adicionais”:</p>	<p>São as cotas que o Administrador e o Gestor, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, com a prévia concordância do Coordenador Líder, poderão optar por acrescentar ao Volume Total da Oferta até 25% (vinte e cinco por cento) do Volume Total da Oferta, ou seja, até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) de novas cotas, perfazendo o montante de até R\$ 125.475.000,00 (cento e vinte e cinco milhões, quatrocentos e setenta e cinco mil reais), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas.</p>
<p>“Cotas da 5ª Emissão”:</p>	<p>São as Cotas da 5ª Emissão do Fundo, a serem distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, no âmbito da Oferta, que totalizam até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) cotas, sendo que será considerado o valor unitário de R\$ 119,50 (cento e dezenove reais e cinquenta centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto de 2023, contemplando um desconto de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento), sem considerar a Taxa de Distribuição, sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais.</p>
<p>“Cotistas”:</p>	<p>São os titulares de cotas de emissão do Fundo.</p>
<p>“CRI”:</p>	<p>Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos nos termos da Lei nº 14.430/2022.</p>
<p>“Critério de Colocação da Oferta Institucional”:</p>	<p>Caso o total de Cotas da 5ª Emissão objeto dos Boletins de Subscrição apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas da 5ª Emissão remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, no âmbito da 1ª Série, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, melhor atendam aos 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p>

<p>“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”:</p>	<p>Caso o total de Cotas da 5ª Emissão objeto dos Boletins de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, no âmbito da 1ª Série, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Boletins de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas da 5ª Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas da 5ª Emissão correspondentes aos Boletins de Subscrição formalizadas no âmbito da 1ª Série exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas da 5ª Emissão destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas por meio da divisão proporcional das Cotas da 5ª Emissão entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas.</p>
<p>“Custodiante”:</p>	<p>O BANCO GENIAL S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55.</p>
<p>“CVM”:</p>	<p>A COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.</p>
<p>“Data de Emissão”:</p>	<p>A data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 5ª Emissão do Fundo.</p>
<p>“Data de Liquidação da 1ª Série”:</p>	<p>A data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas da 5ª Emissão, no âmbito da 1ª Série, indicada no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto.</p>
<p>“Datas de Liquidação da 2ª Série”:</p>	<p>As datas nas quais poderão ser realizadas as liquidações físicas e financeiras das Cotas da 5ª Emissão, no âmbito da 2ª Série, indicada no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto. Poderá, ainda, ser divulgado comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM nº 160, com, pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência do evento, por meio do qual será comunicada uma nova data para realização do respectivo procedimento de alocação ou data de liquidação, anteriormente à data originalmente prevista neste Prospecto.</p>
<p>“Data de Liquidação do Direito de Preferência”:</p>	<p>Significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas da 5ª Emissão solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, indicada no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto.</p>
<p>“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras”:</p>	<p>Significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas da 5ª Emissão solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, indicada no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto.</p>
<p>“Despesas Extraordinárias”</p>	<p>Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários.</p>



“Dia Útil”:	Entende-se por dia útil 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, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.
“Direito de Preferência”:	Direito de preferência dos atuais Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência para subscrição das Cotas da 5ª Emissão, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas da 5ª Emissão integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas da 5ª Emissão.
“Direito de Subscrição de Sobras”:	Caso existam Cotas da Oferta Primária remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência e Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras.
“Encargos do Fundo”:	São os custos e despesas descritos no item 18.1 do Regulamento e no item “Encargos do Fundo” da Seção “Informações Adicionais” na página 103 deste Prospecto.
“Escriturador”:	O BANCO GENIAL S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55.
“Estudo de Viabilidade”:	O estudo de viabilidade, constante no Anexo III deste Prospecto, realizado pelo Gestor com o objetivo de avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário.
“Fator de Proporção do Direito de Preferência”:	O fator de proporção para subscrição de Cotas da 5ª Emissão, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,460291174, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
“FII”:	Fundos de Investimento Imobiliário.
“Fundo”:	O GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , inscrito no CNPJ sob o nº 26.499.833/0001-32.
“Gestor”:	A GENIAL GESTÃO LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conj. 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83.
“IGP-M/FGV”:	O Índice Geral de Preços – Mercado, é calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
“Imóvel(is)”	Significam os empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de <i>shopping centers</i> , <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , <i>power centers</i> , imóveis comerciais, e outros tipos de ativos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, que o Administrador e o Gestor, em conjunto, julguem adequados para atender ao objetivo do Fundo.

“Instituições Participantes da Oferta”:	O Coordenador Líder e os Participantes Especiais, quando mencionados em conjunto.
“Instrução CVM nº 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 478”:	Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009.
“Investidor(es)”:	<p>São, em conjunto e indistintamente referidos, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, observado que: (i) no âmbito da 1ª Série serão aceitos Boletins de Subscrição formalizados por Investidores Não Institucionais e por Investidores Institucionais, e (ii) no âmbito da 2ª Série, serão aceitos Boletins de Subscrição formalizados, exclusivamente, por Investidores Institucionais.</p> <p>NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR, PODERÁ SER ACEITA A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA. CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR EM 1/3 (UM TERÇO) À QUANTIDADE DE COTAS OBJETO DA OFERTA (SEM CONSIDERAR AS COTAS ADICIONAIS), NÃO SERÁ PERMITIDA A COLOCAÇÃO DE COTAS DA 5ª EMISSÃO A PESSOAS VINCULADAS, E AS ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS POR PESSOAS VINCULADAS SERÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADAS, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.</p>
“Investidores Institucionais”:	São 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 que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, incluindo pessoas físicas que formalizem Boletim de Subscrição, no âmbito da 1ª Série ou da 2ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.095,50 (um milhão, noventa e cinco reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 8.369 (oito mil, trezentos e sessenta e nove) Cotas da 5ª Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento.
“Investidores Não Institucionais”	São investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Boletim de Subscrição, no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.976,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 8.368 (oito mil, trezentos e sessenta e oito) Cotas da 5ª Emissão, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento.
“Investimentos Temporários”:	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM nº 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Cotas da 5ª Emissão, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, bem como operações compromissadas em geral, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, observado o quanto disposto na Seção “Destinação dos Recursos” constante na página 21 deste Prospecto.

"IPCA/IBGE":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"LCI":	As Letras de Crédito Imobiliário.
"Lei nº 11.033/2004":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 14.430/2022":	A Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022.
"Lei nº 8.668/1993":	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/1999":	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"LH":	As Letras Hipotecárias.
"LIG":	As Letras Imobiliárias Garantidas.
"NOI":	Resultado operacional líquido dos Imóveis, na sigla em inglês, <i>Net Operating Income</i> , representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, <i>mall</i> & mídia, receitas comerciais, entre outras, deduzidas das despesas operacionais no nível dos ativos tais como taxa de administração e comercialização, auditoria de lojas, aportes condominiais e estacionamento.
"NOI Caixa"	É o NOI apurado no regime de caixa, ou seja, incluindo todos os efeitos que interferem no resultado que é distribuído periodicamente aos proprietários dos Imóveis.
"NOI Competência"	É o NOI apurado no regime de competência atendendo aos critérios contábeis que podem não representar o NOI distribuído aos proprietários dos Imóveis.
"Oferta":	A oferta das Cotas da 5ª Emissão do Fundo, sendo que, no âmbito da 1ª Série, subdivide-se em Oferta Institucional e Oferta Não Institucional
"Oferta Institucional":	No âmbito da 1ª Série, a Oferta das Cotas da 5ª Emissão remanescentes após o atendimento do percentual prioritário dos Boletins de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional, a ser realizada exclusivamente junto a Investidores Institucionais que formalizarem Boletins de Subscrição ou ordem de investimento.
"Oferta Não Institucional":	No âmbito da 1ª Série, a Oferta de até 50% (cinquenta por cento) das Cotas da 5ª Emissão, que serão destinadas prioritariamente para distribuição exclusiva junto aos Investidores Não Institucionais, observado que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas da 5ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, reduzir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Boletins de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, até o limite do Volume Total da Emissão.
"Participantes Especiais":	As instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas a participar da colocação das Cotas junto a potenciais Investidores no âmbito da 1ª Série, por meio de Termo de Adesão.
"Patrimônio Líquido":	O patrimônio líquido do Fundo.
"Período de Distribuição":	O prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério das Instituições Participantes da

	Oferta, em conjunto com o Administrador e Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.
“Período de Exercício do Direito de Preferência”:	O período em que os atuais Cotistas ou cessionários do Direito de Preferência poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto.
“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras”:	O período em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Subscrição de Sobras, conforme previsto no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto.
“Período de Subscrição”:	O Período de Subscrição da 1ª Série e do Período de Subscrição da 2ª Série, indistintamente.
“Período de Subscrição da 1ª Série”:	O período de subscrição no qual os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais poderão realizar a subscrição das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 1ª Série, mediante a formalização do respectivo Boletim de Subscrição.
“Período de Subscrição da 2ª Série”:	O período de subscrição no qual os Investidores Institucionais poderão realizar a subscrição das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 2ª Série, mediante a formalização do respectivo Boletim de Subscrição, exclusivamente junto ao Coordenador Líder.
“Pessoas Ligadas”:	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no art. 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, ou do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, ou do 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.
“Pessoas Vinculadas”:	São consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM nº 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (ii) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, e as demais pessoas vinculadas à emissão e à distribuição; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas instituições participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (iii) a (vi) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Cotas da 5ª Emissão por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11.

<p>“Política de Investimento”:</p>	<p>A política de investimento do Fundo é disciplinada no Capítulo VI do Regulamento e encontra-se descrita no Item “Política de Investimento” da Seção “Informações Adicionais” nas páginas 99 a 110 deste Prospecto.</p>
<p>“Prestadores de Serviço do Fundo”:</p>	<p>São o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder, o Escriturador, o Custodiante, o Auditor Independente do Fundo e o Consultor Especializado, quando mencionados em conjunto.</p>
<p>“Procedimento de Alocação da 1ª Série”:</p>	<p>O procedimento que será realizado com base na demanda pelas Cotas da 5ª Emissão, no âmbito da 1ª Série, considerando os Boletins de Subscrição, sem lotes mínimos (observado o Valor Mínimo de Investimento) nem máximos. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação da 1ª Série, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Boletins de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, nos termos do parágrafo único do art. 56 da Resolução CVM nº 160.</p>
<p>“Procedimentos de Alocação da 2ª Série”:</p>	<p>O procedimento que será realizado diretamente pelo Coordenador Líder, com base na demanda pelas Cotas da 5ª Emissão, no âmbito da 2ª Série, considerando os Boletins de Subscrição, sem lotes mínimos (observado o Valor Mínimo de Investimento) nem máximos. Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar dos Procedimentos de Alocação da 2ª Série, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), os Termos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, nos termos do parágrafo único do art. 56 da Resolução CVM nº 160.</p> <p>Poderá, ainda, ser divulgado comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM nº 160, com, pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência do evento, por meio do qual será comunicada uma nova data para realização do respectivo procedimento de alocação ou data de liquidação, anteriormente à data originalmente prevista neste Prospecto.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DA 5ª EMISSÃO 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 “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS”, NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO.</p>
<p>“Regulamento”:</p>	<p>O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 02 de maio de 2023, conforme aditado de tempos em tempos, e que se encontra anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo II.</p>
<p>“Resolução CMN nº 2.921”:</p>	<p>A Resolução do CMN nº 2.921, de 17 de janeiro de 2002.</p>
<p>“Resolução CMN nº 4.661”:</p>	<p>A Resolução do CMN nº 4.661, de 25 de maio de 2018.</p>

“Resolução CVM nº 160”:	A Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 11”:	A Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 27”:	A Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM nº 31”:	A Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, que revoga a Instrução CVM nº 541, de 20 de dezembro de 2013.
“Resolução CVM nº 35”:	A Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
“SRE”	A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários.
“Taxa de Administração”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item “Taxa de Administração” da Seção “Informações Adicionais” na página 100 deste Prospecto.
“Taxa DI”:	Significa a variação das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 - Segmento CETIP UTVM, no informativo diário disponível na página de Internet (www.b3.com.br).
“Termo de Adesão”:	O termo de adesão por meio do qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação e adesão à 5ª Emissão, no âmbito da 1ª Série.
“Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento”:	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão Ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas da 5ª Emissão.
“Valor da Cota da 5ª Emissão”:	O valor unitário da Cota da 5ª Emissão, de R\$ 119,50 (cento e dezenove reais e cinquenta centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto de 2023, contemplando um desconto de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento), sem considerar a Taxa de Distribuição.
“Valor Mínimo de Investimento”:	<p>No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 5 (cinco) Cotas da 5ª Emissão, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$ 597,50 (quinhentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos).</p> <p>Se o Investidor, mediante o preenchimento do Boletim de Subscrição, condicionar a subscrição de Cotas da 5ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 5ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior à quantidade mínima de 5 (cinco) Cotas da 5ª Emissão, neste caso, o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 5ª Emissão, será devido pelo Investidor o pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 5ª Emissão. Adicionalmente, o Valor Mínimo de Investimento não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras.</p>
“Volume Mínimo da Oferta”:	A Oferta terá o volume mínimo de R\$ 100.380.000,00 (cem milhões, trezentos e oitenta mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, considerando o Valor da Cota da 5ª Emissão, representado por 840.000 (oitocentos e quarenta mil) Cotas da 5ª Emissão, desconsiderando as

	<p>Cotas da 5ª Emissão cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no art. 73 da Resolução CVM nº 160, ou seja, desconsiderando as Cotas da 5ª Emissão cujo condicionamento implique em seu potencial cancelamento.</p>
<p>“Volume Total da Oferta”:</p>	<p>O volume total da Oferta será de até R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, considerando o Valor da Cota da 5ª Emissão, representado por até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas da 5ª Emissão, não sendo consideradas para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta as Cotas Adicionais.</p>



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

genial



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve Descrição da Oferta

As Cotas da 5ª Emissão serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no art. 49 da Resolução CVM nº 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta, devendo as Instituições Participantes da Oferta assegurar durante os procedimentos de distribuição (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo; (iii) que sejam previamente disponibilizados aos representantes das Instituições Participantes da Oferta, exemplares do Regulamento e do presente Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta ("**Plano da Oferta**").

A 5ª Emissão será realizada em 2 (duas) séries, observado que a divisão em séries é feita somente para que sejam estabelecidas regras diversas para subscrição e integralização das Cotas, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas. A 2ª Série das Cotas da 5ª Emissão se iniciará posteriormente à liquidação da 1ª Série, sendo que serão emitidas, nesta série, até a totalidade das Cotas da 5ª Emissão remanescentes após a colocação da 1ª Série.

Na 1ª série, serão emitidas até a totalidade das Cotas da 5ª Emissão. Não será adotado um percentual mínimo de Cotas da 5ª Emissão a serem colocadas no âmbito da 1ª Série, de forma que poderá ser colocada qualquer quantidade de Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 1ª Série. A 2ª série se iniciará posteriormente à liquidação da 1ª Série, sendo que serão emitidas, nesta série, até a totalidade das Cotas da 5ª Emissão remanescentes após a colocação da 1ª Série.

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 da 5ª Emissão apresentam as seguintes características principais, asseguradas pelo Regulamento do Fundo e nos termos da legislação e regulamentação vigentes: (i) as Cotas do Fundo são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) as Cotas serão emitidas em classe única; (iii) a cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas; (iv) de acordo com o disposto no art. 2º, da Lei nº 8.668/1993, o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas; e (v) as Cotas não conferem aos Cotistas qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

2.3. Identificação do Público-Alvo

A Oferta será destinada aos investidores em geral, divididos entre Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, observado que: **(i)** no âmbito da 1ª Série serão aceitos Boletins de Subscrição formalizados por Investidores Não Institucionais e por Investidores Institucionais, e **(ii)** no âmbito da 2ª Série, serão aceitos Boletins de Subscrição formalizados, exclusivamente, por Investidores Institucionais.

Consideram-se Investidores Institucionais, os 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 que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, incluindo pessoas físicas que formalizem Boletim de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.095,50 (um milhão, noventa e cinco reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 8.369 (oito mil, trezentos e sessenta e nove) Cotas da 5ª Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento.

Consideram-se Investidores Não Institucionais os investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Boletim de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.976,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 8.368 (oito mil, trezentos e sessenta e oito) Cotas da 5ª Emissão, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento.

Adicionalmente, e sem prejuízo e observadas as disposições do art. 56 da Resolução CVM nº 160, será admitida a colocação de Cotas da 5ª Emissão para Pessoas Vinculadas.

Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da 5ª Emissão serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Cotas da 5ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, bem como a divulgação do formulário de liberação para negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

As Cotas da 5ª Emissão serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional na respectiva Data de Liquidação, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão, de R\$ 119,50 (cento e dezenove reais e cinquenta centavos), correspondente ao valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto de 2023, contemplando um desconto de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento), acrescido da Taxa de Distribuição, conforme descrita abaixo, totalizando R\$ 123,06 (cento e vinte e três reais e seis centavos) por Cota da 5ª Emissão, observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores das Cotas da 5ª Emissão mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.

Os Investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 5ª Emissão, o Valor da Cota da 5ª Emissão. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 5ª Emissão, será devido pelos Investidores o pagamento de uma Taxa de Distribuição, por Cota da 5ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,98% (dois inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 5ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta, a qual não integra o preço de integralização da Cota da 5ª Emissão.

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta

O valor total da 5ª Emissão corresponderá, inicialmente, ao montante de R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais), equivalente à multiplicação da quantidade inicial de Cotas da 5ª Emissão pelo Valor da Cota da 5ª Emissão podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou aumentado em virtude da emissão de um lote adicional a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, em até 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Emissão inicialmente ofertadas, equivalente a 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas da 5ª Emissão, que poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 5ª Emissão e da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 5ª Emissão, desde que subscrito e integralizado, no mínimo, o montante equivalente à multiplicação de 840.000 (oitocentos e quarenta mil) Cotas da 5ª Emissão pelo Valor da Cota da 5ª Emissão, nos termos dos arts. 73 e 74 da Resolução CVM nº 160 ("Distribuição Parcial"). As Cotas da 5ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas

Serão emitidas, inicialmente, até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas da 5ª Emissão, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial ou aumentada em virtude da emissão das Cotas Adicionais.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS 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 líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão 100% (cem por cento) destinados (i) à aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, preferencialmente em shopping centers que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e consequentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas, observada a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, bem como com as teses de investimento do Gestor; (ii) aos investimentos/capex (inclusive expansões) e benfeitorias nos Ativos Imobiliários atualmente integrantes da carteira do Fundo; e (iii) otimização da estrutura de capital do Fundo, com a possibilidade de pagamento antecipado de obrigações financeiras assumidas anteriormente pelo Fundo.

Nesse sentido, os ativos nos quais o Fundo poderá investir são: (i) Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.

O Gestor terá a liberdade de definir a melhor forma para alocação dos recursos captados na oferta, bem como realizar a aquisição dos Ativos Imobiliários, tendo vista os melhores interesses do Fundo.

Durante o Período de Distribuição os recursos recebidos pelo Fundo decorrentes da integralização das Cotas da 5ª Emissão poderão ser aplicados, da seguinte forma: (i) até a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá investir, com os recursos captados na Oferta nos Investimentos Temporários; e (ii) após a captação do Volume Mínimo da Oferta, o Fundo poderá adquirir, com os recursos captados na Oferta, quaisquer Ativos previstos em sua Política de Investimento, sendo certo que os recursos referentes às Cotas da 5ª Emissão cuja integralização seja de Pessoas Vinculadas e/ou esteja condicionada na forma prevista no artigo 73 da Resolução CVM nº 160 serão aplicados somente nos Investimentos Temporários.

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição das Cotas previstos no item 11.2 da Seção "Contrato de Distribuição", na página 80 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição, tal valor reverterá em benefício do Fundo.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos 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

A potencial aquisição de ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesse, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472, de modo que sua concretização depende de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sem qualquer ordem de prioridade, sob a gestão do Gestor, de forma ativa e discricionária, em Ativos Imobiliários a serem selecionados de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, bem como para ao investimentos/capex nos Ativos Imobiliários atualmente integrantes da carteira do Fundo, e/ou para otimização da estrutura de capital do Fundo, conforme item 3.1. deste Prospecto.

Na hipótese de distribuição parcial das Cotas da 5ª Emissão, não haverá captação por meio de fontes alternativas, sem prejuízo de novas emissões de cotas que poderão ser realizadas pelo Fundo no futuro.



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

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, portanto, garantias, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, 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. A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de cada fator de risco, baseada na probabilidade de ocorrência e na magnitude do impacto negativo, caso seja concretizado, de maneira que o fator de risco de maior materialidade foi apresentado em primeiro lugar, seguido pelos demais em ordem decrescente, nos termos dos §§1º a 4º, do artigo 19 da Resolução CVM nº 160. 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 seja atualmente de conhecimento do Administrador, do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis.

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes

das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as novas cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação de eventuais novas cotas.

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio, deflação e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de mercado

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

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco sistêmico e do setor imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da 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, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a

Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o art. 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o Fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo, todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 9.779), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do Imposto de Renda na Fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas do Fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de Imposto de Renda no momento do Evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas do Fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das Cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive 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, ao Gestor, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do investimento em shopping center

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

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Liquidez Reduzida das Cotas

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e com a política de investimento do Fundo. 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 conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos do Uso de Derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos para fins de proteção até o limite de seu patrimônio. Não obstante, existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desvalorização

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Volume Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Não Concretização da Oferta e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 5ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento do valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais Investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de "Risco de Crédito" e de "Risco de Mercado", bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Referente à Aquisição e Alienação de Ativos Imobiliários

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

Ademais, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora ou o Gestor, conforme o caso, podem ser obrigados a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Compartilhamento do Controle

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de despesas extraordinárias

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Além de Imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de alterações na lei nº 8.245/91

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de reclamação de terceiros

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Potencial Conflito de Interesses

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desastres naturais e sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade nos mercados de capitais global e local e a uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do Investidor e resultar em uma volatilidade esporádica nos mercados de capitais global e local, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de Investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais do Fundo, bem como a condição financeira do Fundo. A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode afetar diretamente, ou indiretamente, suas operações, como, por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios nos setores-alvo de investimento por parte do Fundo, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a originação de novos ativos elegíveis ao Fundo ou o adimplemento de obrigações relacionadas. Eventos que impactem negativamente a originação de ativos elegíveis ao Fundo podem prejudicar a continuidade do Fundo. Como consequência, é possível que haja o aumento da inadimplência dos ativos detidos pelo Fundo, afetando negativamente os resultados do Fundo e/ou provocando perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a COVID-19, é possível que o Governo Brasileiro e o mercado implementem medidas de estímulo, tais como prorrogação no pagamento de ativos financeiros, podendo ocasionar adversamente o pagamento de ativos detidos, diretamente ou indiretamente, pelo Fundo e, portanto, a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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 de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo o 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, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no artigo 6.3 do Regulamento e no item "Política de Investimentos", na página 38 do presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no artigo 18.1 do Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI, e das LH. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do artigo 20.5.1 do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido, observada a possibilidade de resgate de Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo, na forma deliberada em Assembleia Geral de Cotistas, ou na hipótese de não definição na Assembleia Geral de Cotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação, nos termos do Regulamento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária chamada de capital dos Cotistas, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração de Cotistas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de shopping centers e/ou correlatos, tais como strip malls, outlet centers, dentre outros. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco referente ao escopo restrito da auditoria jurídica

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

As Cotas da 5ª Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, bem como a divulgação do formulário de liberação para negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Exercício do Direito de Preferência pelos Condôminos

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou que poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação dos shoppings centers e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções,

restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A PRESENTE 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.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial

5. CRONOGRAMA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	04/10/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto	04/10/2023
3	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	09/10/2023
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador e Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	11/10/2023
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	24/10/2023
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	25/10/2023
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	26/10/2023
8	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador	27/10/2023
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras na B3	01/11/2023
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	03/11/2023
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras	06/11/2023
12	Início do Período de Subscrição da 1ª Série	07/11/2023
13	Término do Período de Subscrição da 1ª Série	27/11/2023
14	Procedimento de Alocação da 1ª Série	28/11/2023
15	Liquidação da 1ª Série	01/12/2023
16	Divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série	04/12/2023
17	Início do Período de Subscrição da 2ª Série ⁽⁴⁾	05/12/2023
18	Primeira Liquidação da 2ª Série ⁽³⁾	22/12/2023
19	Término do Período de Subscrição da 2ª Série ⁽³⁾	29/12/2023
20	Segunda Liquidação da 2ª Série ⁽³⁾	05/01/2024
21	Divulgação do Anúncio de Encerramento	08/01/2024

(1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(3) **CONFORME ESTIPULADO NA SEÇÃO “2ª SÉRIE – PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DA 2ª SÉRIE E PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DA 2ª SÉRIE” NA PÁGINA 65 DESTE PROSPECTO, A DATA DESTE EVENTO PODERÁ SER ANTECIPADA E INFORMADA AO MERCADO POR MEIO DA DIVULGAÇÃO DO COMUNICADO AO MERCADO, COM PELO MENOS 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS DE ANTECEDÊNCIA, CONFORME DECISÃO, DE COMUM ACORDO, ENTRE O COORDENADOR LÍDER, O ADMINISTRADOR E O GESTOR.**

(4) No âmbito da 2ª Série, a captação e a alocação ocorrerá diretamente com o Coordenador Líder.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos ¹			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
2023	95,60	119,85	106,85
2022	94,00	112,02	102,67
2021	81,66	107,48	96,32
2020	48,01	136,50	94,83
2019	98,21	125,99	105,78

Cotações Trimestrais - Últimos Três Anos ¹			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
3º Tri 2023	113,18	119,85	116,95
2º Tri 2023	97,60	119,10	106,16
1º Tri 2023	95,60	103,88	100,46
4º Tri 2022	98,59	110,96	106,18
3º Tri 2022	99,75	112,02	104,83
2º Tri 2022	99,30	104,48	101,59
1º Tri 2022	94,00	101,99	98,04
4º Tri 2021	81,66	97,70	90,57
3º Tri 2021	91,00	99,99	95,57
2º Tri 2021	90,00	101,49	98,01
1º Tri 2021	93,56	107,48	101,23

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
agosto-23	113,18	119,85	117,01
julho-23	115,01	118,00	116,87
junho-23	108,51	119,10	112,12
maio-23	100,62	109,66	105,57
abril-23	97,60	105,00	99,92
março-23	97,00	100,28	98,52

¹ Até 31 de agosto de 2023.

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

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais). Sem prejuízo do disposto acima, por proposta do Administrador, o Fundo poderá 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.

No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios

Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

No âmbito da Oferta, será assegurado aos Cotistas do Fundo detentores de cotas do Fundo em 09 de outubro de 2023, o exercício do Direito de Preferência, nos termos do item 14.8. do Regulamento, com as seguintes características: (i) Período de Exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme indicada no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto, nos termos da Instrução CVM nº 472 (“**Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência**”); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do dia 09 de outubro de 2023 (“**Data Base do Direito de Preferência**”); e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base do Direito de Preferência, conforme aplicação do Fator de Proporção do Direito de Preferência para subscrição de Cotas da 5ª Emissão.

O fator de proporção para subscrição de Cotas da 5ª Emissão, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,460291174, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base do Direito de Preferência, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (ii) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme indicada no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; e
- (iii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), conforme indicada no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso e não perante o Coordenador Líder, no seguinte endereço:

BANCO GENIAL S.A.

Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, CEP 22250-906, Rio de Janeiro – RJ
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, no ambiente do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), conforme cronograma abaixo, observados os procedimentos operacionais do Escriturador. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme indicada no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia e Escriturador, conforme o caso, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência, para outros Cotistas ou para terceiros.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras no Fundos.NET e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da 5ª Emissão remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras, abaixo descrito e, ainda, o novo fator de proporção para o Direito de Subscrição de Sobras, conforme abaixo indicado.

Caso existam Cotas da 5ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da 5ª Emissão remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da 5ª Emissão subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme cronograma abaixo.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras. A integralização das Cotas da 5ª Emissão subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador será realizada na Data de Liquidação do Direito de Sobras, conforme indicada no item 5 “Cronograma”, na página 45 deste Prospecto, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

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)

A posição patrimonial do Fundo antes da 5ª Emissão é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (31/08/2023)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/08/2023) (R\$)	Valor Patrimonial da Cota (31/08/2023) (R\$)
9.124.659	1.093.206.451,26	119,807924

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Cotas da 5ª Emissão, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas da 5ª Emissão Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Oferta (R\$) (*)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Oferta (R\$) (*)	Percentual de Diluição (%)
1	840.000	9.964.659	1.193.586.451,26	119,7819666	8,43%
2	4.200.000	13.324.659	1.595.106.451,26	119,7108647	31,52%
3	5.250.000	14.374.659	1.720.581.451,26	119,6954621	36,52%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de agosto de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição.

Cenário 1: Considerando a captação do Volume Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais, excluída a Taxa de Distribuição.

AS POTENCIAIS DILUIÇÕES ORA APRESENTADAS SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS, LEVANDO-SE EM CONTA O VALOR PATRIMONIAL DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO EM 31 DE AGOSTO DE 2023, SENDO QUE, CASO OCORRA A REDUÇÃO NO VALOR PATRIMONIAL DAS COTAS, QUANDO DA LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA DA OFERTA, O IMPACTO NO VALOR PATRIMONIAL DAS COTAS PODERÁ SER MAIOR QUE O APONTADO A ACIMA.

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

O Valor da Cota da 5ª Emissão foi definido com base na sugestão do Gestor do Fundo, sendo correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de agosto de 2023, contemplando um desconto de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento), representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, nos termos do item 14.7. do Regulamento.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Os Cotistas que subscreverem as Cotas da 5ª Emissão receberão recibo de Cota da 5ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

O investimento em Cotas não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário encontram baixa, ou nenhuma liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário que, como o Fundo, têm a forma de condomínio fechado não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” nas páginas 25 a 41 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM a modificação ou revogação a Oferta, caso ocorram alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro de oferta pública de distribuição, ou que o fundamentem, nos termos do art. 67 da Resolução CVM nº 160.

No caso de Oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não depende de aprovação prévia da SRE. A modificação da Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da Oferta não demanda aprovação prévia da SRE.

Adicionalmente, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deve ser feito pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Fundo, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no §9º do art. 67 da Resolução CVM nº 160 e no art. 69, § 2º da mesma norma.

A divulgação acerca da modificação da Oferta será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta através dos mesmos meios de comunicação a serem utilizados para divulgação deste Prospecto e do Anúncio de Início, de forma que as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e certificar, no momento do recebimento da manifestação do respectivo Investidor, de que ele está ciente das novas condições da Oferta.

Na hipótese prevista acima, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio.

O disposto no parágrafo acima não se aplica à hipótese de que trata o § 8º do art. 67 da Resolução CVM nº 160 (melhora nas condições da Oferta), entretanto a SRE pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a oferta em favor dos Investidores.

Caso (i) a Oferta seja suspensa, nos termos dos art. 70 e 71 da Resolução CVM nº 160; e/ou (ii) a Oferta seja modificada, nos termos do art. 67 e do art. 69 da Resolução CVM nº 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a uma das Instituições Participantes da Oferta até as 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelas Instituições Participantes da Oferta 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, será devolvido (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável,

e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acrécimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do dia útil imediatamente seguinte ao último dia do prazo para o Investidor informar sua decisão de revogar sua aceitação à Oferta.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do art. 71 da Resolução CVM nº 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do art. 68 da Resolução CVM nº 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, observado o previsto nos §4º e 5ª do art. 70 da Resolução CVM nº 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento ou revogação da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos será devolvido ao Investidor (i) o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acrécimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso findo o Período de Distribuição, tenham sido subscritas Cotas da 5ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 5ª Emissão, (i) o valor por Cota da 5ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 5ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acrécimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 5ª Emissão no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

genial



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta é irrevogável e irretratável, observadas as Condições Precedentes constantes do Contrato de Distribuição, conforme previstas abaixo:

- (i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor condição fundamental de funcionamento;
- (ii) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações e autorizações necessárias de suas áreas internas responsáveis pela análise e aprovação da 5ª Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, de acordo com suas regras internas;
- (iii) obtenção pelo Fundo e pelo Administrador de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias e de terceiros;
- (iv) não ocorrência de evento de Resilição Involuntária, conforme definida na Cláusula 11 do Contrato de Distribuição;
- (v) registro do Ato do Administrador no competente cartório de Registro de Títulos e Documentos, bem como o envio do Ato do Administrador, à CVM na forma da Instrução CVM nº 472;
- (vi) manutenção do registro do Administrador perante a CVM como administrador fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável;
- (vii) aceitação por parte do Coordenador Líder e contratação e remuneração pelo Fundo, dos prestadores de serviços necessários à boa estruturação e execução da 5ª Emissão e da Oferta, a serem definidos de comum acordo entre as Partes, que incluem, mas não se limitam, aos assessores legais;
- (viii) fornecimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor de todas as informações necessárias corretas, completas e suficientes para atender aos requisitos aplicáveis à 5ª Emissão e à Oferta. Qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da 5ª Emissão e da Oferta;
- (ix) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 160, incluindo as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a 5ª Emissão e a Oferta objeto deste Contrato;
- (x) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, em especial, mas não se limitando, às obrigações previstas na Cláusula 9 e nos demais documentos da 5ª Emissão e da Oferta de que sejam parte exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xi) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta e do Plano de Distribuição através de qualquer meio admitido nos termos da Resolução CVM nº 160;
- (xii) atendimento, em relação à 5ª Emissão e à Oferta, dos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- (xiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, intervenção, liquidação extrajudicial, falência ou de regimes similares, conforme aplicável, do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor; (b) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e/ou do Administrador ou decretação de regimes especiais pelo Banco Central do Brasil em relação ao Administrador, não devidamente eludidos no prazo legal, quando houver, ou no prazo de 30 (trinta) dias, quando não houver prazo legal; (c) propositura, pelo Gestor e/ou pelo Administrador, 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 (d) ingresso pelo Gestor e/ou pelo Administrador, em

juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xiv) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação ou tributação dos cotistas) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas; e
- (xv) que os documentos apresentados pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da 5ª Emissão e da Oferta e/ou o que está estabelecido nos documentos da 5ª Emissão e da Oferta.

NO ÂMBITO DESTA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS DA 5ª EMISSÃO EM BENS E DIREITOS.

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

Conforme o item “2.3. Identificação do público-alvo” deste Prospecto, a Oferta é destinada, no âmbito da 1ª Série, a Investidores que sejam Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, e, no âmbito da 2ª Série, a Investidores que sejam, exclusivamente, Investidores Institucionais, observados os procedimentos previstos no item 8.5, abaixo.

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

A 5ª Emissão, objeto da Oferta, foi aprovada por meio de Ato do Administrador, celebrado em 02 de outubro de 2023, cujas cópias encontram-se anexa ao presente Prospecto.

8.4. Regime de distribuição

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

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

Após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores.

A critério do Coordenador Líder, os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser apresentados à CVM, em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do §6º do art. 12 da Resolução CVM nº 160.

A Oferta somente terá início após (i) o registro da Oferta na CVM; (ii) 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 (iii) a disponibilização deste Prospecto.

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

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores da Oferta interessados em subscrever as Cotas da 5ª Emissão no âmbito da Oferta.

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

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços de colocação e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da 5ª Emissão, caso findo o prazo para subscrição de Cotas da 5ª Emissão tenham sido subscritas Cotas da 5ª Emissão em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e será devolvido aos Investidores (i) o valor por Cota da 5ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 5ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 5ª

Emissão no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta. Nesse caso, os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão pagos aos Investidores que tiverem integralizado as Cotas da 5ª Emissão no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta.

No âmbito da Oferta, observada a colocação do Volume Mínimo da Oferta, será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Os Investidores poderão formalizar suas ordens (a) não condicionando sua subscrição à colocação de qualquer montante de Cotas da 5ª Emissão, (b) condicionando a sua subscrição à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Período de Distribuição; ou (c) condicionando a sua subscrição à proporção entre a quantidade de Cotas da 5ª Emissão da efetivamente distribuídas até o término do Período de Distribuição e o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter suas ordens atendidas em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Na hipótese de não colocação de Cotas da 5ª Emissão em valor equivalente ao Volume Total da Oferta até o término do Período de Distribuição, as ordens formalizadas nos termos do item "b" acima serão automaticamente canceladas. No caso de cancelamento decorrente de subscrição condicionada, ainda que de forma parcial, como no caso do item "c" acima, será devolvido, aos investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas, na proporção das Cotas da 5ª Emissão efetivamente devolvidas (i) o valor por Cota da 5ª Emissão integralizado pelo respectivo Investidor multiplicado pela quantidade de Cotas da 5ª Emissão subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e (ii) a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da data da comunicação do encerramento da Oferta.

A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo, de modo que na hipótese de resilição do Contrato de Distribuição, deverá o pleito justificado ser submetido à apreciação prévia da CVM para que seja apreciada a aplicabilidade da revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM nº 160.

8.5.1. 1ª Série – Período de Subscrição da 1ª Série e Procedimento de Alocação da 1ª Série

Após a publicação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, até a totalidade das Cotas da 5ª Emissão será destinada à colocação no âmbito da 1ª Série, na qual será adotado o procedimento de alocação, considerando os Boletins de Subscrição recebidos, observado o Valor Mínimo de Investimento, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas Adicionais. Não será adotado um percentual mínimo de Cotas da 5ª Emissão a serem colocadas no âmbito da 1ª Série, de forma que poderá ser colocada qualquer quantidade de Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 1ª Série.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Participantes Especiais assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas da 5ª Emissão, conforme Plano da Oferta fixado nos seguintes termos, sem prejuízo dos prazos e condições para exercício do Direito de Preferência:

- (i) no âmbito da 1ª Série, a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais;
- (ii) durante o Período de Subscrição da 1ª Série, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Boletins de Subscrição dos Investidores, observado o Valor Mínimo de Investimento;
- (iii) o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas da 5ª Emissão, no âmbito da 1ª Série, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Boletins de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Boletins de Subscrição;
- (v) após o término do Período de Subscrição no âmbito da 1ª Série, a B3 consolidará os Boletins de Subscrição enviados, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Boletins de Subscrição, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e será realizado o Procedimento de Alocação da 1ª Série, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;
- (vi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Boletins de Subscrição alocados no Procedimento de Alocação da 1ª Série, deverão assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, atestando que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da

composição da carteira e da taxa de administração devida ao Administrador e ao Gestor, conforme prevista no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito, sob pena de cancelamento dos respectivos Boletins de Subscrição;

- (vii) a colocação das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 1ª Série será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem com o Plano da Oferta; e
- (viii) uma vez encerrada a 1ª Série, o Coordenador Líder divulgará o resultado da 1ª Série mediante divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série.

Oferta Não Institucional no âmbito da 1ª Série

Após a publicação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 1ª Série deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seu(s) Boletim(ns) de Subscrição indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas da 5ª Emissão que pretendem subscrever (observada o Valor Mínimo de Investimento).

Até 50% (cinquenta por cento) das Cotas da 5ª Emissão serão destinadas prioritariamente para distribuição exclusiva junto aos Investidores Não Institucionais, no âmbito da 1ª Série, observado que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas da 5ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, reduzir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os Boletins de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, até o limite do Volume Total da Emissão, inclusive considerando eventuais Cotas Adicionais.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional no âmbito da 1ª Série

Caso o total de Cotas da 5ª Emissão objeto dos Boletins de Subscrição e ordens de investimento apresentados pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da 1ª Série, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do total de Cotas da 5ª Emissão, todos os Boletins de Subscrição da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas da 5ª Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Caso o total de Cotas da 5ª Emissão objeto dos Boletins de Subscrição da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da 1ª Série seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio proporcional das Cotas da 5ª Emissão entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Boletins de Subscrição ou ordens de investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Boletim de Subscrição ou ordem de investimento e à quantidade total de Cotas da 5ª Emissão destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas da 5ª Emissão.

A quantidade de Cotas da 5ª Emissão a ser subscrita por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de fração de Cotas da 5ª Emissão. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Boletim de Subscrição ou ordem de investimento poderá ser atendido 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 da 5ª Emissão por eles indicada no respectivo Boletim de Subscrição ou ordem de investimento.

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas da 5ª Emissão inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Boletins de Subscrição ou ordens de investimento.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo.

Oferta Institucional no âmbito do Período de Subscrição da 1ª Série

Após a publicação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e o atendimento do percentual prioritário dos Boletins de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais na Oferta Não Institucional, no âmbito da 1ª Série, as Cotas da 5ª Emissão remanescentes serão destinadas a colocação exclusivamente junto a Investidores Institucionais que formalizarem Boletins de Subscrição ou ordem de investimento.

Caso os Boletins de Subscrição ou ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais no âmbito da 1ª Série excedam a quantidade remanescente de Cotas da 5ª Emissão, será dada prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender das Instituições Participantes da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Institucional e à Oferta Não Institucional no âmbito da 1ª Série

A Oferta Não Institucional e a Oferta Institucional observarão os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos, conforme aplicáveis

- (i) fica estabelecido que os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Boletim(ns) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 5ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas 5ª Emissão para as Pessoas Vinculadas e os Boletins de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do art. 56 da Resolução CVM nº 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 25 A 41, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS”, NA PÁGINA 31 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Boletim de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Boletins de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Boletins de Subscrição feitos por Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor;
- (iv) até o dia anterior à Data de Liquidação da 1ª Série, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que celebraram Boletins de Subscrição diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como às demais Instituições Participantes da Oferta, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que celebraram Boletins de Subscrição junto à respectiva Instituição Participante da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Boletim de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas da 5ª Emissão alocadas ao Investidor Institucional e ao Investidor Não Institucional, nos termos da Seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional no âmbito da 1ª Série”, limitado ao valor do(s) Boletim(ns) de Subscrição, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “vi” abaixo;
- (v) os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de subscrição da Cota da 5ª Emissão e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Boletim(ns) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 14:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série, observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores das Cotas da 5ª Emissão mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo; e

- (vi) até as 14:00 horas da Data de Liquidação da 1ª Série, cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Boletim(ns) de Subscrição tenha(m) sido formalizado(s), entregará, a cada Investidor que tenha realizada a integralização, o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas da 5ª Emissão por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “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”, na página 55 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista acima.

Os Boletins de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (v) acima, e na Seção “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”, na página 55 deste Prospecto.

No âmbito da 1ª Série, o Investidor que subscrever a Cota da 5ª Emissão receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota da 5ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Os Investidores que subscreverem Cotas da 5ª Emissão, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido alcançado, poderão fazer jus aos rendimentos oriundos do Fundo relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 5ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 5ª Emissão depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 5ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DA SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 25 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS DA 5ª EMISSÃO, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 5ª EMISSÃO, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE FORMALIZAR O SEU BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE FORMALIZAR O SEU BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO 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 FORMALIZAÇÃO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR A 1/3 (UM TERÇO) DA QUANTIDADE DE COTAS DA 5ª EMISSÃO OFERTADAS (SEM CONSIDERAR AS EVENTUAIS COTAS ADICIONAIS), OS BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS SERÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADAS.

8.5.2. Alocação e Liquidação da 1ª Série

Após a obtenção do registro da Oferta, da publicação do Anúncio de Início e deste Prospecto, as ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta no âmbito da 1ª Série serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no art. 49, inciso III, da Resolução CVM nº 160, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação da 1ª Série, verificará se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais, em comum acordo com o Gestor e o Administrador. Até o final do dia útil subsequente à Liquidação da 1ª Série, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série.

Assim, na data do Procedimento de Alocação da 1ª Série, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na 1ª Série.

A integralização de cada uma das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 1ª Série será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 5ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo), observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores das Cotas da 5ª Emissão mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 5ª Emissão que subscrever, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Boletim(ns) de Subscrição.

NO ÂMBITO DESTA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS DA 5ª EMISSÃO EM BENS E DIREITOS.

A liquidação física e financeira das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 1ª Série se dará na Data de Liquidação da 1ª Série, conforme data prevista no cronograma da Oferta constante deste Prospecto, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, conforme aplicáveis. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação. Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 5ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Cotas da 5ª Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de liquidação, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão.


8.5.3. 2ª Série – Período de Subscrição da 2ª Série e Procedimento de Alocação da 2ª Série

Após a liquidação da 1ª Série, caso ainda haja Cotas da 5ª Emissão remanescentes, será realizada a colocação das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 2ª Série. Caso a totalidade das Cotas objeto desta 5ª Emissão sejam colocadas em razão do exercício do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e no âmbito da 1ª Série, não haverá Cotas remanescentes e a 2ª Série não será iniciada.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas da 5ª Emissão, conforme Plano da Oferta fixado nos seguintes termos, sem prejuízo dos prazos e condições para exercício do Direito de Preferência:

- (i) no âmbito da 2ª Série, a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais;
- (ii) durante o Período de Subscrição da 2ª Série, o Coordenador Líder receberá os Boletins de Subscrição dos Investidores, observado o Valor Mínimo de Investimento;
- (iii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas da 5ª Emissão, no âmbito da 2ª Série, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Boletins de Subscrição junto ao Coordenador Líder;
- (iv) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Boletins de Subscrição;
- (v) a pedido do Coordenador Líder, a B3 consolidará os Boletins de Subscrição enviados, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Boletins de Subscrição, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e serão realizados os Procedimentos de Alocação da 2ª Série, os quais deverão seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;
- (vi) os Investidores Institucionais que tiverem seus Boletins de Subscrição alocados no Procedimento de Alocação da 2ª Série, deverão assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento, atestando que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da taxa de administração devida ao Administrador e ao Gestor, conforme prevista no Regulamento do Fundo, bem como dos fatores de riscos aos quais o Fundo está sujeito, sob pena de cancelamento dos respectivos Boletins de Subscrição; e
- (vii) a colocação das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 2ª Série será realizada de acordo com os procedimentos da B3 ou Escriturador, conforme aplicável, bem com o Plano da Oferta;

A 2ª Série observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos, conforme aplicáveis

- 
- (i) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Boletim(ns) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Volume Total da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da 5ª Emissão inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas 5ª Emissão para as Pessoas Vinculadas e os Boletins de Subscrição das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do art. 56 da Resolução CVM nº 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 25 A 41, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS”, NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Institucional, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Boletim de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Boletins de Subscrição. O Coordenador Líder somente atenderá aos Boletins de Subscrição feitos por Investidores Institucionais titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor;
- (iv) até o dia anterior à cada uma das Datas de Liquidação da 2ª Série, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais que celebraram Boletins de Subscrição diretamente junto ao Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Boletim de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas da 5ª Emissão alocadas ao Investidor Institucional, limitado ao valor do(s) Boletim(ns) de Subscrição, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea “vi” abaixo;
- (v) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição, acrescido do pagamento da Taxa de Distribuição, a qual não integra o preço de subscrição da Cota da 5ª Emissão e não compõe o cálculo do Valor Mínimo de Investimento, junto ao Coordenador Líder, em recursos imediatamente disponíveis, até as 14:00 horas da Data de Liquidação da 2ª Série, observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores das Cotas da 5ª Emissão mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo; e
- (vi) até as 14:00 horas da Data de Liquidação da 2ª Série, o Coordenador Líder entregará, a cada Investidor que tenha realizada a integralização, o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas da 5ª Emissão por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “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”, na página 55 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista acima.

Os Boletins de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (v) acima, e na Seção “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”, na página 55 deste Prospecto.

No âmbito da 2ª Série, o Investidor Institucional que subscrever a Cota da 5ª Emissão receberá, quando realizada a liquidação, recibo de Cota da 5ª Emissão que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Os Investidores Institucionais que subscreverem Cotas da 5ª Emissão, desde que o Volume Mínimo da Oferta tenha sido alcançado, poderão fazer jus aos rendimentos oriundos do Fundo relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da 5ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota da 5ª Emissão depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas da 5ª Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DA SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A

SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS DA 5ª EMISSÃO, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA 5ª EMISSÃO, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE FORMALIZAR O SEU BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE FORMALIZAR O SEU BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO 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 FORMALIZAÇÃO DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

CASO SEJA VERIFICADO EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR A 1/3 (UM TERÇO) DA QUANTIDADE DE COTAS DA 5ª EMISSÃO OFERTADAS (SEM CONSIDERAR AS EVENTUAIS COTAS ADICIONAIS), OS BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS SERÃO AUTOMATICAMENTE CANCELADAS.

8.5.4. Alocação e Liquidação da 2ª Série

As ordens recebidas por meio do Coordenador Líder no âmbito da 2ª Série serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no art. 49, inciso III, da Resolução CVM nº 160.

Com base nas ordens recebidas, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação da 2ª Série, verificará se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido, caso não tenha sido no âmbito da 1ª Série, e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais, em comum acordo com o Gestor e o Administrador.

A integralização de cada uma das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 2ª Série será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão acrescido da Taxa de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Cotas da 5ª Emissão fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo), observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores das Cotas da 5ª Emissão mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas da 5ª Emissão que subscrever, ao Coordenador Líder.

NO ÂMBITO DESTA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS DA 5ª EMISSÃO EM BENS E DIREITOS.

A liquidação física e financeira das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 2ª Série se dará nas respectivas Datas de Liquidação da 2ª Série, conforme data estimada prevista no cronograma da Oferta constante deste Prospecto. O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição. Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da 5ª Emissão subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta e/ou pelo Coordenador Líder, a integralização das Cotas da 5ª Emissão objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de liquidação, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão.

Poderá, ainda, ser divulgado comunicado ao mercado, nos termos da Resolução CVM nº 160, com, pelo menos, 5 (cinco) dias úteis de antecedência do evento, por meio do qual será comunicada uma nova Data de Liquidação da 2ª Série, anterior à data originalmente prevista neste Prospecto, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor. Nesse caso, a Oferta poderá ser encerrada antes da data limite prevista no cronograma indicativo e os Procedimentos de Alocação da 2ª Série, bem como as Datas de Liquidação da 2ª Série também serão realizados antes das datas previstas no cronograma indicativo.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos – DDA e para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

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

8.7. Formador de Mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, conforme previsto no Regulamento.

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não há qualquer obrigação de constituição de fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário. Não foi celebrado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 5 (cinco) Cotas da 5ª Emissão, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$ 597,50 (quinhentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos) ("**Valor Mínimo de Investimento**"), exceto quando o investidor condicionar a subscrição de Cotas da 5ª Emissão à proporção entre a quantidade de Cotas da 5ª Emissão efetivamente distribuídas e o Volume Total da Oferta, e a quantidade proporcional em observância à referida condição for inferior a quantidade mínima de 5 (cinco) Cotas da 5ª Emissão, hipótese em que o Valor Mínimo de Investimento não será observado e o Investidor poderá manter seu investimento em quantidade inferior ao Valor Mínimo de Investimento. Adicionalmente, o Valor Mínimo de Investimento não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras.



9. VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICA E 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

O Estudo de Viabilidade constante no Anexo III deste Prospecto foi realizado pelo Gestor e tem por objetivo avaliar a rentabilidade esperada do Investidor que adquirir as Cotas, bem como apresentar uma visão geral sobre o mercado de fundos de investimento imobiliário.

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

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM nº 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A rentabilidade esperada/estimada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Potenciais Investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto refletem determinadas premissas, análises e estimativas do Gestor.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial



10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES E CONFLITOS DE INTERESSE

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 entre as Partes da Oferta

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na Oferta são empresas coligadas de um mesmo conglomerado econômico e mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro.

Acerca do relacionamento entre as Partes da Oferta, vide o fator de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses" constante na página 33 deste Prospecto.

Relacionamento entre o Gestor e Banco Genial S.A. (Administrador, Escriturador e Custodiante)

O Gestor e o Banco Genial S.A. são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Gestor e o Banco Genial S.A. não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

O Gestor e o Coordenador Líder são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Gestor e o Auditor Independente

O Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Banco Genial S.A. (Administrador, Escriturador e Custodiante) e o Coordenador Líder

O Banco Genial S.A. e o Coordenador Líder são empresas coligadas de um mesmo conglomerado financeiro, atuando nesta oferta exclusivamente como contrapartes de mercado. O Banco Genial S.A. e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Banco Genial S.A. (Administrador, Escriturador e Custodiante) e o Auditor Independente

O Banco Genial S.A. e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Banco Genial S.A. e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente

O Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Potenciais Conflitos de Interesses 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 art. 34 da Instrução CVM nº 472.

A contratação do Coordenador Líder para realizar a distribuição pública das Cotas atende os requisitos da Instrução CVM nº 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição.



genial

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo (representado pelo Administrador), o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder para disciplinar a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador.

A distribuição das Cotas da 5ª Emissão será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e observarão o prazo máximo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, não sendo os Prestadores de Serviço do Fundo responsáveis pela quantidade eventualmente não subscrita.

As Instituições Participantes da Oferta não serão obrigadas a subscrever as Cotas da 5ª Emissão, sendo somente responsáveis pela colocação das Cotas da 5ª Emissão, sob regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do art. 70, § 4º, da Resolução CVM nº 160, a rescisão do Contrato de Distribuição decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no art. 58 da Resolução CVM nº 160 importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto daquele citado no §4º do art. 70 da Resolução CVM nº 160 não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do mesmo art. 70, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem, na qualidade de Participante Especial, do processo de distribuição das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 1ª Série, efetuando esforços de colocação junto aos Investidores. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas da 5ª Emissão no âmbito da 1ª Série, os Participantes Especiais celebrarão um Termo de Adesão.

A quantidade de Cotas da 5ª Emissão a ser alocada aos demais Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas da 5ª Emissão a ser distribuída pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da 5ª Emissão e da Oferta, o Coordenador Líder fará jus, na última data de liquidação, a uma remuneração (a) de coordenação e estruturação equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento), sobre o valor integralizado de investidores, com base no Valor da Cota da 5ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição e (b) uma comissão de distribuição de 1,70% (um inteiro e setenta centésimos por cento), sobre o valor integralizado de investidores, com base no Valor da Cota da 5ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição ("Comissionamento").

Será de responsabilidade do Coordenador Líder definir a forma de remuneração dos Participantes Especiais, bem como a efetivação do pagamento ("Comissionamento dos Participantes Especiais"), nos termos do Termo de Adesão que vier a ser celebrado pelos Participantes Especiais, observado que o montante do Comissionamento dos Participantes Especiais e do Coordenador Líder estará limitado ao montante do Comissionamento.

O valor do Comissionamento devido ao Coordenador Líder, bem como a remuneração dos Participantes Especiais para a Oferta serão pagos em contas correntes a serem indicadas pelas Instituições Participantes da Oferta no Contrato de Distribuição, e nos respectivos termos de adesão, conforme o caso.

Nenhuma outra remuneração, além daquelas previstas acima, será contratada ou paga ao Coordenador Líder ou às demais Instituições Participantes da Oferta, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Contrato.

Os Investidores ou grupo de Investidores relacionados (assim entendido Investidores pertencentes ao mesmo grupo econômico ou controle societário, fundos de investimento geridos pelo Gestor ou carteiras administradas pelo Administrador) que, individualmente, subscreverem e integralizarem Cotas da 5ª Emissão, exclusivamente perante o Coordenador Líder, em montante igual ou superior a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), receberão um percentual de 95% (noventa e cinco por cento) do valor correspondente ao Comissionamento incidente sobre o montante de Cotas da 5ª Emissão por eles efetivamente integralizado, a qual o Coordenador Líder faria jus, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do art. 78 da Resolução CVM nº 160.

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

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 5ª Emissão no âmbito da Oferta, utilizando-se, para tanto, os recursos decorrentes do pagamento, por tais Investidores, da Taxa de Distribuição. Caso o total arrecadado com a Taxa de Distribuição não seja suficiente para o pagamento dos custos totais de distribuição da Oferta, o saldo remanescente será pago pelo Fundo a título de encargos do Fundo.

Custos de Distribuição das Cotas da 5ª Emissão

Comissões e Despesas ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota da 5ª Emissão (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta	% em Relação ao Valor da Cota da 5ª Emissão
Comissão de Estruturação	R\$ 5.646.375,00	R\$ 1,08	0,90%	0,90%
Tributos Comissão de Estruturação	R\$ 603.071,60	R\$ 0,11	0,10%	0,10%
Comissão de Distribuição	R\$ 10.665.375,00	R\$ 2,03	1,70%	1,70%
Tributos Comissão de Distribuição	R\$ 1.139.135,24	R\$ 0,22	0,18%	0,18%
Advogados	R\$ 160.000,00	R\$ 0,03	0,03%	0,03%
Taxa de Registro na CVM	R\$ 193.819,50	R\$ 0,04	0,03%	0,03%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa e Variável)	R\$ 270.325,71	R\$ 0,05	0,04%	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$ 14.734,30	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Marketing	R\$ 15.000,00	R\$ 0,00	0,00%	0,00%
Total	R\$ 18.707.836,34	R\$ 3,56	2,98%	2,98%

⁽¹⁾ Valores arredondados e estimados, considerando o Volume Total da Oferta e Cotas Adicionais, no total de R\$ 646.065.000,00 (seiscentos e quarenta e seis milhões e sessenta e cinco mil reais).

⁽²⁾ Os custos da distribuição das Cotas da 5ª Emissão serão pagos com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição quando da subscrição e integralização de Cotas da 5ª Emissão.

⁽³⁾ Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas da 5ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.

⁽⁴⁾ Na hipótese de colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas da 5ª Emissão, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores que vierem a subscrever Cotas da 5ª Emissão, da Taxa de Distribuição serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução

da Oferta, podendo o Gestor ter de arcar com as despesas que o Coordenador Líder tenham incorrido para fazer frente ao custo total da Oferta.

⁽⁵⁾ **Os valores das remunerações e comissões descritas já consideram os eventuais tributos incidentes.**

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política de cada corretora, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. **O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.**

Taxa de Registro da Oferta

A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial

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

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

genial

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

Anexo I - Regulamento Consolidado do Fundo

Anexo II – Ato do Administrador

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Anexo IV - Minuta do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento

Anexo V – Informe Anual do Fundo, conforme Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *Website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

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

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472, serão incorporados por referência a este Prospecto, e estarão disponíveis para consulta nos seguintes *Websites*:

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *Website*, em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Fundos Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo” o respectivo “Informe Mensal”, “Informe Trimestral”, “Informe Anual” e “Demonstrações Financeiras”. A opção de download do documento está disponível no campo “Ações”); e
- **ADMINISTRADOR:** <https://www.bancogenial.com/pt-BR> (neste *website* clicar em “Administração Fiduciária”, em seguida em “Fundos Administrados”, em seguida clicar em “GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento procurado).

Caso, ao longo do período de distribuição das Cotas da 5ª Emissão, haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas nos termos da regulamentação aplicável, tais informações se encontrarão disponíveis para consulta nos *Websites* acima.

O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida (“**Informações do Fundo**”).

As Informações do Fundo serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.bancogenial.com/pt-BR>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.bancogenial.com/pt-BR>) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 25 A 41 DESTA PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador

Banco Genial S.A.

Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Rio de Janeiro – RJ

At.: Rodrigo Godoy

E-mail: middleadm@genial.com.vc

Website: <https://www.bancogenial.com/pt-BR>

Gestor

Genial Gestão Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91, São Paulo – SP

At.: Rodrigo Selles e Rafael Vaconcelos

E-mail: gestaomalls@genial.com.vc

Website: <https://lp.genialinvestimentos.com.br/pluralgenialgestao/>

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

Coordenador Líder

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A..

Praia de Botafogo, 228, sala 913 Parte, Rio de Janeiro – RJ

At.: Área de Produtos

E-mail: produtos@genial.com.vc

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/>

Assessor Legal da Oferta

i2a advogados

Rua Butantã, nº 336, 4º andar, Pinheiros, São Paulo – SP

Tel.: (11) 5102-5400

Advogado Responsável: Ronaldo Ishikawa

e-mail: rish@i2a.legal

Website: www.i2a.legal

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

Empresa de Auditoria

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES LTDA,

Av. Doutor Chucri Zaidan, nº 1.240, 12º andar, Bairro Vila São Francisco, São Paulo – SP

Website: <https://www2.deloitte.com/br/pt.html>

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

Maiores informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, sobre as Cotas e a distribuição em questão, poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta ou à CVM, nos endereços a seguir indicados:

Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário

Praia de Botafogo, 228, sala 907, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ

Website: <https://www.genialmalls.com.br/>

Para acessar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina, neste *Website* clicar em “Downloads” e então localizar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina.

Genial Gestão Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conj. 91 parte, Itaim Bibi, São Paulo – SP

Website: <https://lp.genialinvestimentos.com.br/pluralgenialgestao/>

Para acessar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina, neste *Website* clicar em “Downloads” e então localizar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina.

Banco Genial S.A

Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Botafogo, Rio de Janeiro – RJ

Website: <https://www.bancogenial.com/pt-BR>

Para acessar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina, neste *Website* clicar em “Administração Fiduciária”, em seguida em “Fundos Administrados”, em seguida clicar em “Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A..

Praia de Botafogo, 228, sala 913 Parte, Rio de Janeiro – RJ

Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br/>

Para acessar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina, neste *Website* clicar em “Para Investir”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, selecionar “Lista de Ofertas”, nessa página buscar e selecionar “Genial Malls FII – 5ª Emissão”, em seguida clicar em “Informações”, e então localizar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina.

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acessar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina, neste *Website* acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2023 – Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina.

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina, neste *Website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário – 5ª Emissão” e, então, localizar o Prospecto, o Anúncio de Início ou a Lâmina.

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

Para os fins da Resolução CVM nº 160, o Administrador declara que o Fundo encontra-se devidamente registrado perante a CVM.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM nº 160, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do art. 54 da Resolução CVM nº 160.

Neste sentido, o Administrador declarou, conforme exigido pelo art. 24, da Resolução CVM nº 160, que é o responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta pública de distribuição.

O Coordenador Líder declarou, conforme exigido pelo art. 24 da Resolução CVM nº 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas e pelo Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira, se aplicável, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

15.1. Sumário do Fundo

Esta seção é um sumário de determinadas informações do Fundo contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Cotas da 5ª Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente o Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo II e todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 25 a 41, antes de tomar a decisão de investir nas Cotas da 5ª Emissão. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas da 5ª Emissão.

15.1.1. Visão Geral

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/1993, pela Instrução CVM nº 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de cotas) ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

A PRESENTE OFERTA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO FOI OU SERÁ REGISTRADA SOB O *SECURITIES ACT* DE 1933, E, NO ÂMBITO DA OFERTA, TAIS COTAS NÃO PODERÃO SER OFERECIDAS, VENDIDAS OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, TRANSFERIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER UM DE SEUS TERRITÓRIOS, POSSESSÕES OU ÁREAS SUJEITAS A SUA JURISDIÇÃO. O FUNDO NÃO FOI E NEM SERÁ REGISTRADO SOB O *INVESTMENT COMPANY ACT* DE 1940, BEM COM SOB QUALQUER OUTRA REGULAMENTAÇÃO FEDERAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. ASSIM, AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO ESTÃO SENDO OFERTADAS OU VENDIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, PARA *US PERSONS* (CONFORME DEFINIDOS PARA FINS DE LEIS NORTE-AMERICANAS, INCLUINDO O *REGULATION S* E O *SECURITIES ACT* DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.

15.1.2. Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários.

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

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

O Administrador pode, conforme orientações do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, estejam de acordo com a Política de Investimentos, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo, e os Cotistas não serão chamados a aportar mais recursos no Fundo.

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

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em Ativos Financeiros. Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no artigo 18.1 do Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do artigo 6.3 do Regulamento, aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

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

A Política de Investimentos não poderá ser alterada sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido no artigo 22.12.7 do Regulamento do Fundo.

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

O Gestor selecionará os investimentos a serem realizados pelo Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a seleção de investimentos em Ativos Imobiliários que não sejam títulos ou valores mobiliários deverá ser objeto de análise e aprovação pelo Administrador.

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

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

15.1.3. Taxa de Administração

O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% (cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, e ao Escriturador, não incluindo valores correspondentes ao Custodiante aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no artigo 18.1 do Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Com exceção da 1ª Emissão, cujos custos foram arcados pelo Fundo, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, cobrar a Taxa

de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

O Fundo não terá taxa de saída.

15.1.4. Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; b) alteração do Regulamento; c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto; d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado; e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; f) dissolução e liquidação do Fundo; g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável; i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no artigo 22.12.1 do Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; j) contratação de formador de mercado que seja Pessoa Ligada; k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; l) alteração do prazo de duração do Fundo; e m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

15.1.4.1. Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos no Capítulo XXII do Regulamento.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no parágrafo abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", "k" e "m" acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

15.1.5. Propriedade Fiduciária dos Imóveis

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou o Regulamento.

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "b" do item 9.1 do Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto no Regulamento.

15.1.6. Política de Exercício de Voto

O GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores (<https://genialgestao.com.br/>).

15.1.7. Carteira de Ativos Imobiliários do Fundo

Na data deste Prospecto, o Fundo detém uma carteira com os seguintes Ativos Imobiliários:

Nome do Ativo	Localização	Administrador	ABL Total (m ²)	Participação (%) Mall11	ABL Própria (m ²)
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	32.398	52,85%	17.122
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	49.898	6,67%	3.329
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	24.994	25,00%	6.249
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	37.078	8,00%	2.966
Boulevard Shopping Feira	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	20.946	29,80%	6.242
C&A Boulevard Shopping Feira	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	2.108	48,83%	1.029
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	27.088	40,00%	10.835
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	28.839	40,00%	11.536
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	37.177	100,00%	37.177
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	36.148	20,00%	7.230

15.1.8. Encargos do Fundo

As despesas e encargos do Fundo encontram-se devidamente descritas no “CAPÍTULO XVIII – ENCARGOS” do Regulamento do Fundo, constante do Anexo II deste Prospecto.

15.1.9. Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo possui escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações financeiras do Fundo são auditadas anualmente pelo Auditor Independente que, para efeito contábil, considerará como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM. 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 do Administrador.

15.1.10. Liquidação do Fundo

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos no artigo 24.2 do Regulamento.

São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral: a) caso o Patrimônio Líquido do Fundo passe a ser inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas; b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e c) ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante decorrente da alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto acima.

A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil.

O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no parágrafo anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

15.2. Prestadores de Serviço do Fundo

Breve Histórico do Administrador

A área de Administração Fiduciária do grupo Genial começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com mais de 20 anos de mercado, o grupo Genial administra atualmente mais de 350 (trezentos e cinquenta) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 76 bilhões (setenta e três bilhões de reais) sob sua administração.

Principais Atribuições do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, observado o escopo de atuação do Gestor: a) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento; b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472; d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII; f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliário que sejam títulos e valores mobiliários, adquiridos com recursos do Fundo; g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "b" acima até o término do procedimento; h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na e regulamentação aplicável; i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA; k) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral; l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; m) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observadas as atribuições do Gestor nos termos do Regulamento; n) controlar e supervisionar as

atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e p) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova Oferta; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Breve Histórico do Gestor

A Genial Gestão Ltda. (antiga BRPP Gestão de Produtos Estruturados) é a gestora do Grupo Genial focada em ativos ilíquidos, atuando, principalmente, em fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em participação (private equity e distressed assets) e fundos de investimento em direitos creditórios. Os principais segmentos atuantes são: real estate, energia solar, energia eólica, bioenergia, agronegócio, sustentabilidade e óleo e gás.

A Gestora iniciou suas atividades em setembro de 2015, e devido a sua capacidade de execução e entrega, viu seu AUM (assets under management) crescer exponencialmente, saindo de R\$ 707,7 milhões de AUM em dezembro de 2016 para aproximadamente R\$ 44,3 bilhões em julho de 2023, de acordo com os dados CVM e Ranking de Gestão Anbima, os quais estão distribuídos em 117 fundos de investimentos de diversas classes (FII, FIP, FIDC, FIM e Renda Fixa), incluindo 5 dos fundos de investimentos imobiliários listados na B3, que contam com mais de 160 mil cotistas, e 120 cotistas institucionais, colocando a Gestora entre as maiores do Brasil. Atualmente a Genial é a 6ª maior gestora do Brasil, no ranking de Fundos Imobiliários em relação a AuM (Asset under management).

A Genial Gestão conta com um time de gestão completo, com mais de 30 profissionais, dedicados aos fundos geridos, além do apoio das áreas de compliance, jurídico, risco, backoffice e TI. Sendo assim, os processos decisórios da Genial Gestão incluem a análise das áreas supracitadas, além de passarem por comitês internos, que contam com a presença de diretores e sócios das áreas envolvidas. A Genial Gestão busca refletir os altos padrões de integridade e valores éticos da alta administração, assegurar a conformidade com leis e regulamentos emanados por órgãos supervisores nacionais e estrangeiros, a aderência às políticas e procedimentos internos estabelecidos e garantir estrutura de controles internos que conduza à compreensão dos principais riscos decorrentes de fatores internos e externos incorridos pela organização, com vistas a assegurar que sejam identificados, avaliados, monitorados, controlados e testados de forma eficiente e eficaz.

A Gestora ainda conta com a sinergia de outras áreas do Grupo Genial, como Investment Banking e Research, permitindo um apoio operacional estratégico e diferenciado para os negócios da Gestora. Em especial, em operações de mercado de capitais, o Grupo Genial possui ampla experiência tendo realizado ao longo de sua história mais de R\$185 bilhões em operações. Portanto, entendemos que a nossa Gestora consegue se beneficiar da sinergia com diversas áreas do Grupo Genial para realizar operações de investimento e desinvestimento de modo mais eficiente e rápido.

A Gestora possui experiência de geração de valor ao longo de toda a cadeia, que vai desde a estruturação até a gestão de fundos de investimentos, passando por processos de captações junto a investidores, sejam eles pessoas físicas ou institucionais. A equipe multidisciplinar de profissionais experientes confere ampla capacidade de atuação sobretudo na gestão e estruturação de fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em participação e fundos de investimento em direitos creditórios com experiência e track record comprovados nessa área.

Principais atribuições do Gestor

O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão: i) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação ou aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; ii) identificar, selecionar,



avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de interesses, Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso; iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à administração e ao monitoramento dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, e à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso; iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo; vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento; 14 vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou venham a compor, o patrimônio do Fundo; viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo; x) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e sugerir (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; xi) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e sugerir (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão; xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; xiv) recomendar a implementação de reformas ou melhorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização; xv) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos Imóveis; 15 xvi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis; xvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e xviii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://genialgestao.com.br/>.

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

Rodrigo Selles – CEO: é diretor da Genial Gestão e sócio do Grupo Genial desde 2010, possuindo mais de 20 anos de experiência nos mercados financeiro e imobiliário, sendo responsável pela equipe de gestão, *private equity* e M&A da gestora de ativos ilíquidos do Grupo. Em 1999, entrou para o Banco CR2 de Investimentos para estruturar, captar e gerir fundos de investimentos com foco em desenvolvimento imobiliário. Em 2007, a CR2 Empreendimentos foi listada no mercado de ações através de um IPO de mais de R\$ 300 milhões e o Rodrigo, como diretor de incorporações, liderou lançamentos imobiliários de R\$ 1,3 bilhão em VGV. No Grupo Genial, Rodrigo participou e liderou diversos projetos, dentre eles: (i) estruturação e gestão do SP Downtown FII, listado na B3; (ii) fundação de empresa do Grupo Genial para desenvolvimento e gestão de shopping centers; e (iii) estruturação e captação de diversos FIIs (MALL11, GLOG11, GURB11 e JFLL11). Rodrigo se formou em Engenharia Civil pela PUC-RJ em 2000.

Rafael Vasconcelos – Gestor: Rafael Vasconcelos é diretor da Genial Gestão e sócio do Grupo Genial desde 2019, possuindo mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário. Iniciou sua carreira no Banco CR2 de Investimentos, atuando na gestão de fundos imobiliários. Participou da abertura de capital da CR2 Empreendimentos e, como gerente de incorporação, liderou a equipe responsável pelo desenvolvimento de projetos de mais de R\$ 500 milhões em VGV. Em 2010, ingressou na gestora de recursos Polo Capital, atuando no segmento imobiliário, onde participou da estruturação de diversos fundos de investimento em participação e mais de R\$ 1 bilhão em VGV de projetos imobiliários, nas principais regiões do país. Juntou-se ao Grupo Genial em 2016 e participa

da gestão de FIDCs, FIs e FIPs, principalmente nos segmentos imobiliários, energia e óleo & gás. Participou da estruturação e captação de diversos FIs (MALL11, GLOG11, GURB11 e JFLL11), além da reestruturação e desinvestimento de diversos ativos investidos por FIPs. Rafael é administrador de carteiras de valores mobiliários registrado na CVM, possui especialização em *Private Equity* pela *The Wharton School*, MBA em Gestão de Negócios Imobiliários e de Construção Civil pela FGV/RJ e é Engenheiro Mecânico pela UFRJ.

One Bridge Capital – Consultor Especializado: O Fundo conta com a One Bridge Capital como Consultor Especializado, na figura do executivo Henrique Guerra. Henrique tem extensa experiência no setor de shoppings no Brasil e no Mundo, coordenando a identificação, aquisição, gestão e monetização de ativos. Tendo liderado mais de 70 transações envolvendo shoppings, terrenos e projetos de uso-misto, representando cerca de US\$2,5 bi no Brasil, Colômbia, México, América Central e EUA. Participou em 2004 da formação da Aliance Shopping Centers, aonde foi Diretor Executivo (2004-16) e de RI (2010-16). Henrique é *Trustee* da *The Thacher School* e Conselheiro do *Steers Center for Global Real Estate da Georgetown University*. Foi Conselheiro da Spectrum na América Central e da Cimento na Colômbia. Fundou em 1999, com o Bank Boston Capital, o portal imobiliário E-Imóveis. Começou sua carreira em Nova York no Credit Suisse (1994-99). Formou-se em Finanças e Economia pela *Georgetown University* em 1994.

Principais Atribuições do Custodiante

Nos termos da Instrução da CVM nº 542, de 20 de dezembro de 2013, o serviço de custódia para investidor compreende: (a) a conservação, o controle e a conciliação das posições de valores mobiliários detidas pelo Fundo em conta de custódia mantida em nome do Fundo; (b) o tratamento das instruções de movimentação recebidas do Administrador, na qualidade de representante do Fundo; (c) o tratamento dos eventos incidentes sobre os valores mobiliários custodiados.

Principais Atribuições do Escriturador

Nos termos da Instrução da CVM nº 543, de 20 de dezembro de 2013, o serviço de escrituração compreende: (i) exercer suas atividades com boa fé, diligência e lealdade em relação aos interesses dos emissores e dos titulares de valores mobiliários, sendo vedado privilegiar seus próprios interesses ou de pessoas a ele vinculadas; (ii) manter contas de valores mobiliários individualizadas em nome dos titulares do valor mobiliário; (iii) assegurar que os registros relativos às transferências e constituições de direitos, de fruição ou de garantia, assim como outros gravames sobre os valores mobiliários escriturados sejam feitos no menor prazo possível e que estejam amparados em documentos juridicamente válidos; (iv) efetuar, no menor prazo possível e sem prejuízo da segurança necessária, as transferências, inscrições e averbações nas contas de valores mobiliários; (v) tomar todas as medidas cabíveis para o pagamento de proventos deliberados e pagos pelo emissor, quando o titular do valor mobiliário não possuir informações cadastrais atualizadas; (vi) responder pela legitimidade e pela veracidade dos registros das movimentações efetuadas e da titularidade dos valores mobiliários; (vii) registrar nas contas de valores mobiliários as modificações dos valores mobiliários, após recebimento de instrução do contratante que comunique os eventos sobre eles incidentes; (viii) praticar os atos de sua responsabilidade envolvidos com o repasse aos investidores e aos depositários centrais dos valores devidos por força de eventos incidentes sobre os valores mobiliários; (ix) repassar ao contratante os valores previamente recebidos dos investidores, relativos ao exercício de direitos de subscrição e conversões, entre outros; (x) registrar os direitos de fruição ou de garantia, assim como outros gravames sobre os valores mobiliários, quando solicitado pelos respectivos titulares, diretamente ou por meio de seus representantes, nos termos da regulação pertinente, ou por determinação judicial, quando for o caso; (xi) manter à disposição da CVM os registros que compõem a escrituração das contas de valores mobiliários, bem como os documentos que a eles se refiram; (xii) adotar regras, procedimentos e controles internos que assegurem a fiscalização posterior das posições mantidas nas contas de valores mobiliários; (xiii) garantir a segurança, eficiência e confiabilidade operacional dos sistemas de escrituração das contas de valores mobiliários; (xiv) prevenir, controlar e corrigir irregularidades nos registros dos valores mobiliários; (xv) adotar os procedimentos necessários ao cumprimento de solicitações dos custodiantes para a realização de depósito de valores mobiliários escriturais junto a depositário central, observados os procedimentos prévia e expressamente estabelecidos pelo escriturador e pelo depositário central; e (xvi) criar mecanismos a fim de assegurar a completa segregação de atividades e o sigilo sobre as posições detidas.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as

disposições específicas do artigo 9.1 do Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

15.3. Tributação

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

15.3.1. Tributação Aplicável ao Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas 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.

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, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

15.3.2. Tributação Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o

imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprido ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Conforme previsão do art. 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

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

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em regra, não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no art. 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de no mínimo, 50 cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tribuam a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), assim como aquele cuja legislação não permita o acesso a

informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727/08 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto nº 6.306/07**”), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Conforme o art. 29 e o art. 30 do Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.



genial



ANEXOS

- ANEXO I** REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO
- ANEXO II** ATO DO ADMINSITRADOR
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO
- ANEXO V** INFORME ANUAL DO FUNDO, CONFORME ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



genial



ANEXO I

REGULAMENTO CONSOLIDADO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**REGULAMENTO DO
GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Rio de Janeiro, 02 de maio de 2023.

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	10
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO	12
CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	12
CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	15
CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE....	15
CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO	17
CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL	19
CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR	19
CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	21
CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES	23
CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	25
CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES.....	26
CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	26
CAPÍTULO XV - RESGATES	30
CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	30
CAPÍTULO XVII - RISCOS	31
CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS.....	31
CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	32
CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	35
CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO	37
CAPÍTULO XXII - ASSEMBLEIA GERAL.....	37
CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES	45
CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO	46
CAPÍTULO XXV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	49
CAPÍTULO XXVI - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA	49
CAPÍTULO XXVII - FORO	49
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	50



CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

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

<u>“Administrador”</u>	BANCO GENIAL S.A. , instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, Rio de Janeiro/RJ - CEP 22.250-040, regularmente inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 15.455, emitido em 13 de janeiro de 2017.
<u>“ANBIMA”</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que,

	<p>temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, aplicada em:</p> <p>(i) 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; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) LH; (vii) LCI; (viii) LIG; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.</p>
<p>“<u>Ativos Imobiliários</u>”</p>	<p>Significam: (i) os Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido</p>

	objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vi) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
“ <u>Auditor Independente</u> ”	A empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
“ <u>BACEN</u> ”	Banco Central do Brasil.
“ <u>B3</u> ”	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
“ <u>Capital Autorizado</u> ”	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).
“ <u>CNPJ/MF</u> ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
“ <u>Código Civil Brasileiro</u> ”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”	Significa o “ <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de administração da carteira de Ativos Financeiros, e de Ativos Imobiliários que sejam

	títulos e valores mobiliários, do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
“ <u>Cotas</u> ”	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
“ <u>Cotistas</u> ”	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“ <u>Custodiante</u> ”	Instituição de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo.
“ <u>CVM</u> ”	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
“ <u>Data de Início</u> ”	A data da primeira integralização de Cotas por qualquer Cotista, que deverá ocorrer na Primeira Liquidação.
“ <u>Data de Liquidação</u> ”	Significa a data da integralização de Cotas do Fundo, que deverá ocorrer no 1º (primeiro) Dia Útil contado da data em que forem subscritas Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Primeira Emissão.
“ <u>Despesas Extraordinárias</u> ”	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais;

	e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“ <u>Escriturador</u> ”	Instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.
“ <u>Formador de Mercado</u> ”	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.6 deste Regulamento.
“ <u>Fundo</u> ”	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
“ <u>Gestor</u> ”	GENIAL GESTÃO LTDA. (atual denominação da BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda.), sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conj.91 parte, Itaim Bibi, CEP: 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.119.959/0001-83.
“ <u>Instituições Financeiras Autorizadas</u> ”	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
“ <u>Imóveis</u> ”	Empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de <i>shopping centers, strip malls, outlet centers, power centers</i> , imóveis comerciais, e outros tipos de ativos, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, que o Administrador e o Gestor, em conjunto, julguem adequados para atender ao objetivo do Fundo.
“ <u>IPCA</u> ”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

“ <u>Instrução CVM nº 472/08</u> ”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM nº 494/11</u> ”	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 516/11</u> ”	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 8.668/93</u> ”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
“ <u>Lei nº 11.196/05</u> ”	Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada.
“ <u>Montante Mínimo da Primeira Emissão</u> ”	Corresponde a 1.860.000 (um milhão oitocentas e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 186.000.000,00 (cento e oitenta e seis milhões) para a manutenção da Oferta Pública da Primeira Emissão.
“ <u>Oferta Pública</u> ”	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
“ <u>Oferta Restrita</u> ”	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
“ <u>Ofertas</u> ”	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
“ <u>Pessoas Ligadas</u> ”	Significa:

	<p>I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas;</p> <p>II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e</p> <p>III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>
“ <u>Patrimônio Líquido do Fundo</u> ”	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“ <u>Política de Investimento</u> ”	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
“ <u>Primeira Emissão</u> ”	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo I desse Regulamento.
“ <u>Prospecto</u> ”	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
“ <u>Regulamento</u> ”	O presente regulamento do Fundo.
“ <u>SELIC</u> ”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia, gerido e operado pelo BACEN em parceria com a ANBIMA.
“ <u>Suplemento</u> ”	É o suplemento constante do Anexo I deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Distribuição no Mercado Primário</u> ”	A taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, com exceção da Primeira Emissão de Cotas, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de Ofertas, equivalente a um percentual

	fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas.
<u>“Termo de Adesão”</u>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

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

2.2. GESTOR

2.2.1. A gestão da carteira de Ativos Financeiros, e de Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

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

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

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

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

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

2.4.1. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

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

2.6. FORMADOR DE MERCADO

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

2.7. DISTRIBUIDOR

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

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

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

CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR

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

- i) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação ou aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de interesses, Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à administração e ao monitoramento dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, e à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;



- vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis que compõem, ou venham a compor, o patrimônio do Fundo;
- viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- x) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e sugerir (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- xi) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e sugerir (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xiv) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- xv) indicar empresas para elaboração de laudo de avaliação dos Imóveis;



- xvi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- xvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- xviii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://genialgestao.com.br/>.

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

4.2. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este indique ao Fundo os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, conforme a Política de Investimento do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

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

6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários.

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

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

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

6.1.4. O Administrador pode, conforme orientações do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro, estejam de acordo com a Política de Investimento, observado que tais quantias serão arcadas somente com os recursos do Fundo, e os Cotistas não serão chamados a aportar mais recursos no Fundo.

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

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

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

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

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

6.6. O Gestor selecionará os investimentos a serem realizados pelo Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a seleção de investimentos em Ativos Imobiliários que não sejam títulos ou valores mobiliários deverá ser objeto de análise e aprovação pelo Administrador.

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

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

CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo.

7.1.1. Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% (cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor demercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.

7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.3. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

7.5. O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas.

7.6. O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

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

- a) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e



que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;

- d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XVIII;
- f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliário que sejam títulos e valores mobiliários, adquiridos com recursos do Fundo;
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento;
- h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na e regulamentação aplicável;
- i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA;
- k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- m) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observadas as atribuições do Gestor nos termos deste Regulamento;

- n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- p) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
- (i) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova Oferta;
 - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
 - (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos “i”, “ii” e “iii” da alínea “p” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR



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

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

10.3. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que compoñham o portfólio do Fundo.

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

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

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



10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES

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

- i) receber depósito em sua conta corrente;



- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;



xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO XII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

12.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo e/ou este Regulamento.

12.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “b” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

12.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

12.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

12.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

13.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses. A restrição prevista neste artigo aplica-se apenas às matérias que envolvam a situação de Conflito de Interesses em questão.

CAPÍTULO XIV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

14.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

14.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

14.3. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova



emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

14.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XIV.

14.4.1. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

14.5. Observado o disposto no item 14.8, abaixo, fica estabelecido que na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, em montante superior ao Capital Autorizado do Fundo, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre tal nova emissão irá decidir sobre a eventual outorga aos Cotistas do direito de preferência na subscrição das novas Cotas e sobre eventual possibilidade de cessão do direito de preferência. Caso seja outorgado o direito de preferência, caberá também à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o prazo para seu exercício, a posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício, o percentual de subscrição e o direito das novas Cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos.

14.6. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, bem como após o encerramento da Primeira Emissão, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).

14.6.1. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

14.6.2. A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será comunicada aos Cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador, ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a nova emissão de Cotas, deverá dispor sobre as características



da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

14.7. Na hipótese de emissão de novas Cotas, até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

14.8. No âmbito de novas emissões de Cotas do Fundo, realizadas até o limite do Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

14.9. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

14.10. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

14.11. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

14.12. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

14.13. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

14.14. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

14.15. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta.

14.15.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

14.15.2. A cada nova Oferta, conforme recomendação do Gestor, o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições aprovados em Assembleia Geral e estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

14.16. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.



14.16.1. Para efeitos do disposto neste item 14.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

14.17. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XV - RESGATES

15.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVI - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

16.1. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.2. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

16.3. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.

16.4. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

16.5. Caberá ao Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 16.4., acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

CAPÍTULO XVII - RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS

18.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) Taxa de Administração; (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e 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 no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iv) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (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, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo; (vii) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (viii) custos com a contratação de formador de mercado para as Cotas do Fundo; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (xi) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;

(xiv) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xvii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

18.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

18.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; e (iii) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO XIX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

19.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores “<https://www.bancogenial.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect>” e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

19.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

19.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

BANCOGENIAL.COM

RIO DE
JANEIRO

PHONE:
55 21 3923-3000
3500-3000

SÃO
PAULO

PHONE:
55 11 3206-8000
2920-8000

MIAMI
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

NEW YORK
AFFILIATE

PHONE:
1 212 388-5600

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II - trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

19.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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

II - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com



exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI - em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

19.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia do Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

19.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

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

19.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física.

19.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.1.1. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

20.2. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

20.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 20.1 acima, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.2.2. O Administrador, conforme recomendação do Gestor, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a

partir do investimento em Imóveis e Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

20.2.3. O percentual mínimo a que se refere o item 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 20.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 14.3 acima.

20.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

20.4. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

20.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários do Fundo.

20.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 20.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e Ativos Imobiliários do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XXI - TRIBUTAÇÃO

21.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

21.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

21.3. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXII - ASSEMBLEIA GERAL

22.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

22.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze)

dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

22.2.1. Para efeito do disposto no item 22.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

22.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

22.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

22.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I - em sua página na rede mundial de computadores;

II - no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
e

III - na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

22.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 22.5, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.



22.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 22.5 incluem:

I - declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II - as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

22.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

22.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração do Regulamento;
- c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;

- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Pessoa Ligada, observado o quórum de aprovação previsto no item 22.12.7., abaixo;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

22.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

22.10. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

22.11. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

22.11.1. O pedido de que trata o item 22.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º

do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

22.11.2. O percentual de que trata o item 22.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

22.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 22.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 22.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 22.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

22.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

22.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.2. Os representantes dos Cotistas terão prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

22.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I - ser Cotista;

II - não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

22.12.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

22.12.5. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

22.12.6. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 22.12.7, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos

Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

22.12.7. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” do item 22.9, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II - metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

22.12.8. Os percentuais de que trata o item 22.12.7, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

22.13. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

22.13.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 22.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

22.13.2. Nas hipóteses previstas no 22.13, o Administrador pode exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

22.13.3. É vedado ao administrador do Fundo:

I - exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 22.13;

II - cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III- condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 22.13.2.

22.13.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

22.13.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador ou Gestor;

II - os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III - empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV - os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

22.13.6. Não se aplica a vedação prevista no item 22.13.5., acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 22.13.5., acima;

II - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III - todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIII - ATOS E FATOS RELEVANTES

23.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XIX deste Regulamento.

23.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I - na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II - na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III - na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

23.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II - o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III - a paralização das atividades dos Imóveis;

IV - o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII - a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII - alteração do Gestor ou Administrador;

IX - fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X - alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas do Fundo;

XI - cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII - desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

XIII - emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXIV - LIQUIDAÇÃO

24.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

24.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o Fundo passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da Primeira Emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação do Fundo; e
- c) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

24.3. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

24.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

24.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

24.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 24.3, acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 24.4.1, acima.

24.5.1. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

24.5.2. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada

Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

24.5.3. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

24.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

24.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

24.6.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

24.7. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e



c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

CAPÍTULO XXV - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

25.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXVI - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

26.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXVII - FORO

27.1. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 02 de maio de 2023.

BANCO GENIAL S.A.

Administrador



ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Primeira Emissão do Fundo.

Montante Total da Primeira Emissão:	R\$ 336.000.000,00 (trezentos e trinta e seis milhões de reais).
Quantidade de Cotas:	3.360.000 (três milhões trezentas e sessenta mil) Cotas.
Preço de Subscrição:	R\$ 100,00.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:	Será admitida a distribuição parcial, observado o Montante Mínimo da Primeira Emissão correspondente a 1.860.000 (um milhão oitocentas e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 186.000.000,00 (cento e oitenta e seis milhões) para a manutenção da Primeira Emissão.
Aplicação Mínima Inicial por Investidor:	50 (cinquenta) Cotas, equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	A Primeira Oferta Pública é destinada à investidores em geral (exceto clubes de



investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11), sejam eles pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Período de Colocação:

Até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão.

Coordenador Líder:

Geração Futuro Corretora De Valores S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Candelária, nº 65, Conjunto 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



genial



ANEXO II

ATO DO ADMINSTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR PARA REGISTRO DO SUPLEMENTO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 5ª EMISSÃO
DE COTAS DO GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32**

Por este instrumento particular, **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para realizar o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários e de fundos de investimento imobiliário, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.385/76"), nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ nº 26.499.833/0001-32 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, conforme instrumento particular de constituição, celebrado pelo Administrador em 19 de outubro de 2016 e registrado em conjunto com o regulamento no 1º Ofício de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob nº 1888413, em 24 de outubro de 2016, alterado pela última vez em 02 de maio de 2023 ("Regulamento"),

Considerando que:

1. O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08");
2. Nos termos do Regulamento, o Administrador pode deliberar pela emissão de Cotas da 5ª Emissão até o limite do capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais);
3. O Administrador pretender realizar nova emissão de cotas do Fundo ("5ª Emissão"), que compreenderá a emissão de até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) novas cotas ("Cotas da 5ª Emissão"), totalizando um montante de emissão correspondente a R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), considerando o preço de emissão de R\$119,50 (cento e dezenove reais e cinquenta centavos) por Cota da 5ª Emissão, definido com base no valor patrimonial das Cotas até então emitidas pelo Fundo em 31 de agosto de 2023, contemplando um desconto de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento) e sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), de modo que, somado ao valor da Taxa de Distribuição, tem-se o montante de R\$ 123,06 (cento e vinte e três reais e seis centavos) por Cota da 5ª Emissão, que serão distribuídos por meio de oferta primária de cotas, nos termos das disposições da Instrução CVM nº 472/08, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160/22") e demais normas aplicáveis ("Oferta");



4. Os custos decorrentes da emissão das Cotas da 5ª Emissão serão arcados pelos investidores que venham a adquirir as Cotas da 5ª Emissão, por meio do pagamento da Taxa de Distribuição prevista nos termos do item 7.4. do Regulamento, observado que, caso os recursos arrecadados em decorrência da Taxa de Distribuição sejam insuficientes para o pagamento da totalidade dos custos da Oferta, os custos que não sejam vinculados ao pagamento de comissões devidas ao Coordenador Líder serão arcadas diretamente pelo Fundo;
5. Será assegurado aos cotistas do Fundo ("Cotistas"), cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do anúncio de início relativo à 5ª Emissão, o direito de preferência na subscrição das Cotas da 5ª Emissão inicialmente ofertadas no âmbito da 5ª Emissão, observado o fator de proporção a ser aplicado sobre o número de cotas do Fundo detidas por cada Cotista na Data Base (conforme abaixo definido). Adicionalmente, será permitida a cessão, a título oneroso ou gratuito, do direito de preferência acima referido, nos termos do item 14.8. do regulamento do Fundo, a outros Cotistas ou terceiros, total ou parcialmente, no ambiente do Escriturador, conforme procedimentos do Escriturador e descritos nos documentos da Oferta. Os prazos para o exercício do direito de preferência e sua cessão estarão previstos no cronograma da Oferta a ser divulgado nos documentos da Oferta; e
6. O Fundo emitirá, para distribuição pública, as Cotas da 5ª Emissão, em classe única e em até 2 (duas) séries, de acordo com as condições descritas no respectivo suplemento, na forma do Anexo I a este instrumento ("Suplemento").

Resolve:

1. Registrar o Suplemento correspondente à 5ª Emissão de cotas do Fundo, para distribuição pública, de acordo com as condições constantes do Anexo I a este instrumento.

Este instrumento e o Suplemento deverão ser registrados à margem do registro do Regulamento no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2023.

DocuSigned by:
 Júlia Santana de Moraes
 Assinado por: CINTIA SANT'ANA DE OLIVEIRA/088555722
 CPF: 0265450722
 Hora de Assinatura: 20/10/2023 | 10:07:53 PDT
 ICP-Brasil
 990043808889427BARCADN55C1A5A4FF

DocuSigned by:
 João Manoel de Moraes
 Assinado por: FABIO VILSIA DE MORAES/2643817618
 CPF: 26445917934
 Hora de Assinatura: 02/10/2023 | 16:41:41 PDT
 ICP-Brasil
 990043808889427BARCADN55C1A5A4FF

BANCO GENIAL S.A.

Administrador do Fundo

**ANEXO I****SUPLEMENTO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS DO GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

- Volume Total da Oferta:** O valor total da emissão será de até R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais) ("Volume Total da Oferta"), considerando o Valor da Cota da 5ª Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição, podendo o montante total da emissão ser (i) aumentado em decorrência da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).
- Quantidade de Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas da 5ª Emissão, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão (conforme abaixo definido), perfazendo o montante de até R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, podendo tal quantidade ser (i) aumentada em decorrência da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Volume Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
- Valor da Cota da 5ª Emissão** O preço de emissão das Cotas da 5ª Emissão corresponderá a R\$ 119,50 (cento e dezenove reais e cinquenta centavos) ("Valor da Cota da 5ª Emissão"), correspondente ao valor patrimonial das Cotas até então emitidas pelo Fundo em 31 de agosto de 2023, contemplando um desconto de 0,26% (vinte e seis centésimos por cento), e sem considerar a Taxa de Distribuição, de modo que, somado ao valor da Taxa de Distribuição, tem-se o montante de R\$ 123,06 (cento e vinte e três reais e seis centavos) por Cota da 5ª Emissão ("Preço de Subscrição").
- Direito de Preferência** Será assegurado aos Cotistas do Fundo detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a publicação do respectivo anúncio de início ("Data Base") e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição das Cotas da 5ª Emissão, com as características descritas nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência").



O fator de proporção para subscrição de Cotas da 5ª Emissão, durante o período do Direito de Preferência, equivalente a 0,460291174, a ser aplicado sobre o número de cotas do Fundo detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Direito de Subscrição de Sobras

Caso existam Cotas da 5ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência, o direito de subscrição de Sobras, equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período do Direito de Preferência e início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da 5ª Emissão remanescentes após o encerramento do período do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas da 5ª Emissão subscritas durante o período do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Valor Mínimo de Investimento

No âmbito da Oferta, excluído no Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 5 (cinco) Cotas da 5ª Emissão, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão, no montante equivalente, excluída a Taxa de Distribuição, a R\$ 597,50 (quinhentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos).

Taxa de Distribuição

Taxa de distribuição no mercado primário, devida pelos investidores quando da subscrição e integralização das Cotas da 5ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas da 5ª Emissão no âmbito do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras, em um percentual fixo de 2,98% (dois inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 5ª Emissão



integralizado pelo investidor, equivalente ao valor de R\$ 3,56 (três reais e cinquenta e seis centavos) por Cota da 5ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta. Caso os recursos arrecadados em decorrência da Taxa de Distribuição sejam insuficientes para o pagamento da totalidade dos custos da Oferta, os custos que não sejam vinculados ao pagamento de comissões devidas ao Coordenador Líder serão arcadas diretamente pelo Fundo. Os eventuais recursos remanescentes do pagamento pelos Investidores da Taxa de Distribuição, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição das Cotas da 5ª Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo.

Distribuição Parcial e Volume Mínimo da Oferta:

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da 5ª Emissão, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 840.000 (oitocentos e quarenta mil) Cotas da 5ª Emissão, correspondente ao montante de R\$ 100.380.000,00 (cem milhões, trezentos e oitenta mil reais) ("Volume Mínimo da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição, nos termos do artigos 73 da Resolução CVM nº 160/22 ("Distribuição Parcial"). As Cotas da 5ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

Cotas Adicionais

A quantidade de Cotas da 5ª Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da 5ª Emissão inicialmente ofertadas, representado por até 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas da 5ª Emissão.



Número de Séries:	Até 2 (duas) Séries.
Forma de Distribuição:	Pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160/22.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:	As Cotas da 5ª Emissão serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Cotas da 5ª Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Cota da 5ª Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição, na data de liquidação do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e nas datas de liquidação da Oferta, conforme o caso, observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores das Cotas da 5ª Emissão mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Público Alvo:	<p>A Oferta será destinada aos investidores em geral, divididos entre Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, observado que: (i) no âmbito da 1ª Série serão aceitos Boletins de Subscrição formalizados por Investidores Não Institucionais e por Investidores Institucionais, e (ii) no âmbito da 2ª Série, serão aceitos Boletins de Subscrição formalizados, exclusivamente, por Investidores Institucionais.</p> <p>Consideram-se Investidores Institucionais, os 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 que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM nº 27, incluindo pessoas físicas que formalizem Boletim de Subscrição, no âmbito da 1ª Série ou da 2ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou</p>



superior a R\$ 1.000.095,50 (um milhão, noventa e cinco reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade mínima de 8.369 (oito mil, trezentos e sessenta e nove) Cotas da 5ª Emissão, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento ("Investidores Institucionais").

Consideram-se Investidores Não Institucionais os investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Boletim de Subscrição no âmbito da 1ª Série, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.976,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, que equivale à quantidade máxima de 8.368 (oito mil, trezentos e sessenta e oito) Cotas da 5ª Emissão, observado o Valor Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento ("Investidores Não Institucionais" e quando em conjunto com os Investidores Institucionais, e indistintamente referidos, simplesmente "Investidores").

Adicionalmente, e sem prejuízo e observadas as disposições do art. 56 da Resolução CVM nº 160, será admitida a colocação de Cotas da 5ª Emissão para Pessoas Vinculadas.

Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11.

Coordenador Líder:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913 (parte), CEP 22.250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62.

Demais Termos e Condições

Os demais termos e condições da 5ª Emissão serão descritos no Fato Relevante e nos documentos da Oferta.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 9E4DE60268454921807440955EC13491

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Ato do Administrador - MALL11 5a Emissão - i2a 021023 Versão 06 (limpa...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 7

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Andrê Rheydner Pereira de Sousa

Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12o andar

nil

São Paulo, BR-SP 05407-003

arps@i2a.legal

Endereço IP: 67.159.251.150

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Andrê Rheydner Pereira de Sousa

Local: DocuSign

02/10/2023 15:31:35

arps@i2a.legal

Eventos do signatário

Cíntia Sant'ana de Oliveira

cintia.santana@genial.com.vc

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

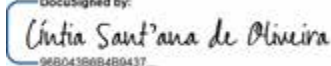
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 02/10/2023 16:07:24

ID: f139d7d6-a55a-43d9-894f-e799351339b0

Assinatura

DocuSigned by:

 96B043B0B4B9437

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.30

Registro de hora e data

Enviado: 02/10/2023 15:36:45

Visualizado: 02/10/2023 16:07:24

Assinado: 02/10/2023 16:07:58

Fábio Vilela de Moraes

fabio.morais@genial.com.vc

Procurador

Banco Genial S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:


Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 02/10/2023 16:40:42

ID: ea1feef-0a51-421f-baee-3a37ac29932b

DocuSigned by:

 CC33ADB8E8794A3

Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada

Usando endereço IP: 163.116.233.33

Enviado: 02/10/2023 15:36:46

Reenviado: 02/10/2023 15:53:44

Visualizado: 02/10/2023 16:40:42

Assinado: 02/10/2023 16:41:45

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Felipe Canoas fesc@i2a.legal i2a Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 02/10/2023 15:36:47
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
--------------------------------	-------------------	--------------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
----------------------------	-------------------	--------------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	02/10/2023 15:36:47
Envelope atualizado	Segurança verificada	02/10/2023 15:53:43
Envelope atualizado	Segurança verificada	02/10/2023 15:53:43
Entrega certificada	Segurança verificada	02/10/2023 16:40:42
Assinatura concluída	Segurança verificada	02/10/2023 16:41:45
Concluído	Segurança verificada	02/10/2023 16:41:47

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: administrativo@i2a.legal

To advise Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini during the course of your relationship with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini.



genial



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade (“**Estudo de Viabilidade**”) foi elaborado pela **GENIAL GESTÃO LTDA**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, conjunto 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83 (“**Genial Gestão**” ou “**Gestor**”) em 02 de outubro de 2023, com o objetivo de analisar a viabilidade da 5ª Emissão de Cotas do **Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário** (“**Fundo**”), veículo de investimento que tem por objetivo a obtenção de renda para seus cotistas, por meio da exploração dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos Imobiliários. Todas as informações financeiras, estimativas e dados de mercado contidos neste Estudo de Viabilidade tiveram como base a data de 30 de agosto de 2023.

Para a realização dessa análise foram usados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa da Genial Gestão existente à época do estudo. Assim sendo, esse estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade. A Genial Gestão não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto, abaixo definido, em especial o fator de risco “Risco da Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor”, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do portfólio atual de ativos do Fundo, além do investimento de parte dos recursos provenientes da 5ª Emissão na aquisição de participação em outros Ativos Imobiliários. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Genial Gestão não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas,

pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Genial Gestão não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Genial Gestão.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 5ª Emissão do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário” (“**Prospecto**”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

As análises contidas neste Estudo de Viabilidade irão contemplar a análise das distribuições de rendimento esperadas para os cotistas bem como da taxa interna de retorno (TIR).

O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO GESTOR, 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.

Genial Gestão

A Genial Gestão Ltda. (antiga BRPP Gestão de Produtos Estruturados) é a gestora do Grupo Genial focada em ativos ilíquidos, atuando, principalmente, em fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em participação (private equity e distressed assets) e fundos de investimento em direitos creditórios. Os principais segmentos atuantes são: real estate, energia solar, energia eólica, bioenergia, agronegócio, sustentabilidade e óleo e gás.

A Gestora iniciou suas atividades em setembro de 2015, e devido a sua capacidade de execução e entrega, viu seu AUM (assets under management) crescer exponencialmente, saindo de

R\$ 707,7 milhões de AUM em dezembro de 2016 para aproximadamente R\$ 44,3 bilhões em julho de 2023, de acordo com os dados CVM e Ranking de Gestão Anbima, os quais estão distribuídos em 117 fundos de investimentos de diversas classes (FII, FIP, FIDC, FIM e Renda Fixa), incluindo 5 dos fundos de investimentos imobiliários listados na B3, que contam com mais de 160 mil cotistas, e 120 cotistas institucionais, colocando a Gestora entre as maiores do Brasil. Atualmente a Genial é a 6ª maior gestora do Brasil, no ranking de Fundos Imobiliários em relação a AuM (Asset under management).

A Genial Gestão conta com um time de gestão completo, com mais de 30 profissionais, dedicados aos fundos geridos, além do apoio das áreas de compliance, jurídico, risco, backoffice e TI. Sendo assim, os processos decisórios da Genial Gestão incluem a análise das áreas supracitadas, além de passarem por comitês internos, que contam com a presença de diretores e sócios das áreas envolvidas. A Genial Gestão busca refletir os altos padrões de integridade e valores éticos da alta administração, assegurar a conformidade com leis e regulamentos emanados por órgãos supervisores nacionais e estrangeiros, a aderência às políticas e procedimentos internos estabelecidos e garantir estrutura de controles internos que conduza à compreensão dos principais riscos decorrentes de fatores internos e externos incorridos pela organização, com vistas a assegurar que sejam identificados, avaliados, monitorados, controlados e testados de forma eficiente e eficaz.

A Gestora ainda conta com a sinergia de outras áreas do Grupo Genial, como Investment Banking e Research, permitindo um apoio operacional estratégico e diferenciado para os negócios da Gestora. Em especial, em operações de mercado de capitais, o Grupo Genial possui ampla experiência tendo realizado ao longo de sua história mais de R\$185 bilhões em operações. Portanto, entendemos que a nossa Gestora consegue se beneficiar da sinergia com diversas áreas do Grupo Genial para realizar operações de investimento e desinvestimento de modo mais eficiente e rápido.

A Gestora possui experiência de geração de valor ao longo de toda a cadeia, que vai desde a estruturação até a gestão de fundos de investimentos, passando por processos de captações junto a investidores, sejam eles pessoas físicas ou institucionais. A equipe multidisciplinar de profissionais experientes confere ampla capacidade de atuação sobretudo na gestão e estruturação de fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em participação e fundos de investimento em direitos creditórios com experiência e track record comprovados nessa área.

Genial Gestão

Principais linhas de atuação da Gestora

A **Genial Gestão**, gestora de ativos alternativos do Grupo Genial, possui expertise na gestão de fundos estruturados, principalmente nas seguintes linhas de negócio: (i) fundos de investimento imobiliário, (ii) fundos de investimento em participação e (iii) fundos de investimento em direitos creditórios.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Profissionais dedicados ao setor imobiliário, preparados para atuar em toda a cadeia de valor, desde a estruturação e negociação da oportunidade, captação, investimento, gestão da propriedade e desinvestimento. Atua nos mais diferentes segmentos, sendo os principais: shopping centers, galpões logísticos, renda urbana, residencial e corporativo.

FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÃO

Aproximadamente uma década de experiência em distressed assets e reestruturação de fundos com empresas em situações especiais, nos mais diferentes segmentos, entre eles: imobiliários, energia, óleo & gás, agro e sustentabilidade. Além disso, também faz gestão de fundo de private equity, estruturados e captados pela equipe da gestora.

FUNDOS DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

Expertise na recuperação de direitos creditórios estressados, com histórico comprovado de recuperação de valor para os cotistas, além de possuir veículos de créditos estruturados voltados para o setor agro e de home equity.



R\$ 44,3 bilhões¹ sob gestão



+ 160.000 Clientes em FIIs listados



+ 120 Cotistas Institucionais



+ 117 Fundos sob gestão



5 Fundos imobiliários listados na B3

**COM MAIS DE R\$ 44 BILHÕES EM FUNDOS ESTRUTURADOS
A GENIAL GESTÃO É UMA DAS MAIORES GESTORAS
DE ALTERNATIVE INVESTMENTS DO PAÍS¹**

Genial Gestão

Destaques em Fundos Imobiliários

Ranking Anbima agosto/2023

#	Gestor	AuM (R\$ MM)
1	BTG PACTUAL	26.741
2	KINEA INVESTIMENTO LTDA	25.961
3	XP ASSET MANAGEMENT	15.247
4	BRL DTVM	14.825
5	CREDIT SUISSE	11.937
6	GENIAL GESTÃO	10.515
7	RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA	8.604
8	HEDGE INVESTMENTS	8.061
9	RBR ASSET MANAGEMENT	6.103
10	VINCI PARTNERS	6.077

Principais fundos imobiliários da Genial Gestão



Com mais de R\$ 10 bilhões sob gestão em 23 fundos imobiliários (sendo 5 listados na B3), a Genial Gestão é uma das maiores gestoras de fundos imobiliários do país.

Fonte: Gestor; Ranking Anbima (agosto/2023)
Data-base agosto/2023

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO FUNDO E DA OFERTA

Fundo	Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado com prazo indeterminado
Gestão	Ativa
Administradora	Banco Genial S.A.
Coordenador Líder	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
Participantes Especiais	Outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários que venham a aderir à Oferta
Gestor	Genial Gestão Ltda.
Escriturador	Banco Genial S.A.
Taxa de Administração	O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo. Caso as cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% (cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo.

Volume Total da Oferta	Será de, inicialmente, até R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais), sem considerar as Cotas Adicionais e a Taxa de Distribuição.
Quantidade de Cotas da 5ª Emissão	Será de inicialmente, até 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas da 5ª Emissão, sem considerar as Cotas Adicionais.

Racional da Oferta Pública de Cotas

Tese de Investimentos

O Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário focado na aquisição/gestão de participação em shopping centers pelo Brasil, com o objetivo de promover renda imobiliária a seus cotistas. Sua tese de investimentos consiste nos seguintes pilares: (i) Ativos Estratégicos; (ii) Consolidação do Setor; (iii) Expertise da Gestão.

- **Ativos Estratégicos:** Prospecção de ativos com cap rates na ordem de 7-10% a.a., já consolidados, com dominância regional e com gestão profissional.
- **Consolidação do Setor:** O mercado de shoppings é altamente competitivo e fragmentado além de possuir vasto potencial de uma consolidação no setor.
- **Expertise da Gestão:** equipe de gestão e Consultoria altamente qualificadas, com foco no setor imobiliário e qualidade reconhecida de gestão, com melhores práticas de governança.

Fonte: Gestor

Timeline do Fundo

O Fundo teve início em dez/17 captando cerca de R\$ 186 milhões para aquisição de 54,2% do Maceió Shopping. Mais tarde, em dez/18, realizou um *follow-on* captando R\$ 75 milhões para novas aquisições.

O Fundo contratou, em jul/19, uma Consultoria Especializada para fomentar as atividades do Fundo no mercado de shopping centers que é exercida pelo Sr. Henrique Christino Cordeiro Guerra Neto através da One Bridge Capital Administração e Gestão de Carteira de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Ainda em jul/19, o Fundo finalizou a aquisição de participação no Shopping Tacaruna.

Em out/19, o Fundo realizou um *follow-on* captando R\$ 499 milhões¹ para novas aquisições. No final do ano de 2019, o Fundo realizou a aquisição de participação nos ativos Suzano Shopping, Shopping Taboão, Boulevard Shopping Feira de Santana, Shopping Park Lagos e Shopping Park Sul. Passando a ter 7 (sete) ativos no portfólio.

Em dez/21, o Fundo realizou a aquisição de 100% do Madureira Shopping, no montante de aproximadamente R\$ 286 milhões.

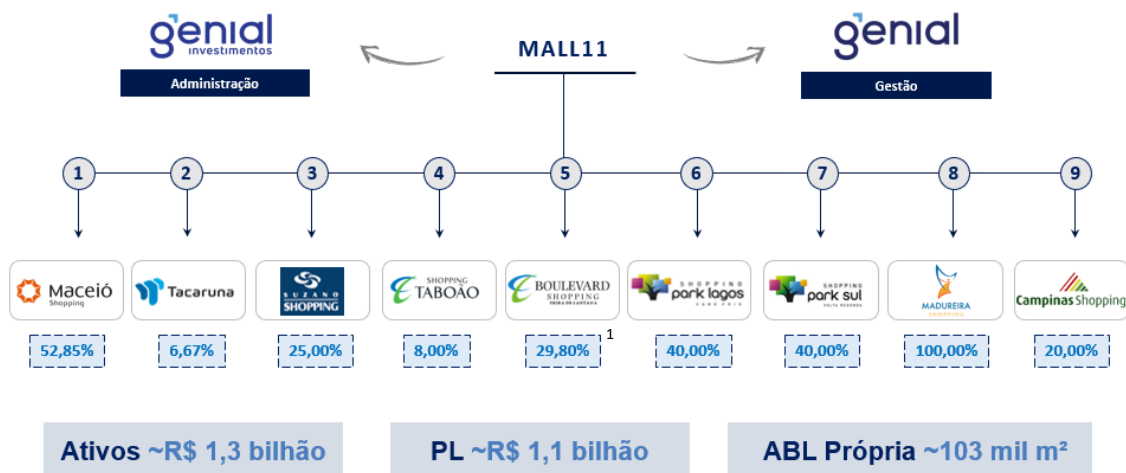
Em dez/22, o fundo realizou um *follow-on* captando R\$ 170 milhões para realizar a compra de participação no Campinas Shopping.

¹ Considerando os valores referentes a taxa de distribuição.



Fonte: Gestor

Composição atual do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário

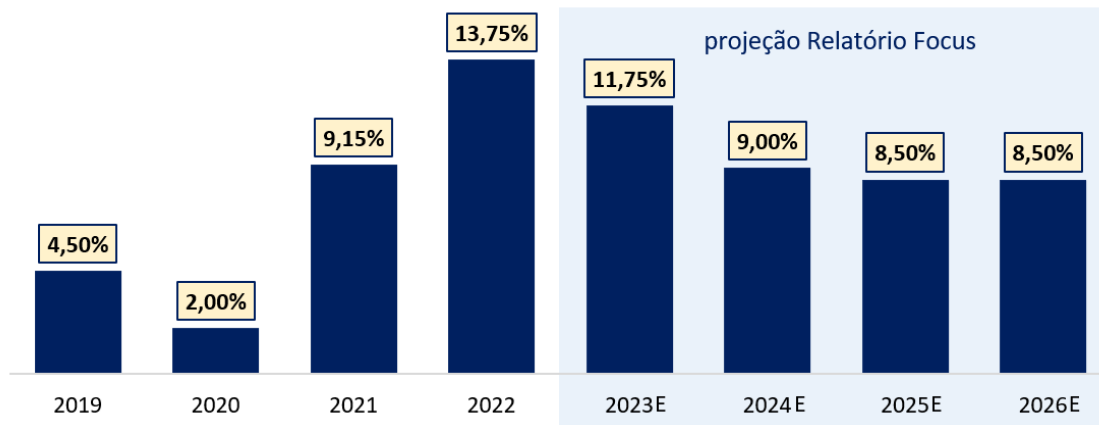


Fonte: Gestor – Data base (31/08/2023). Nota 1: Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m².

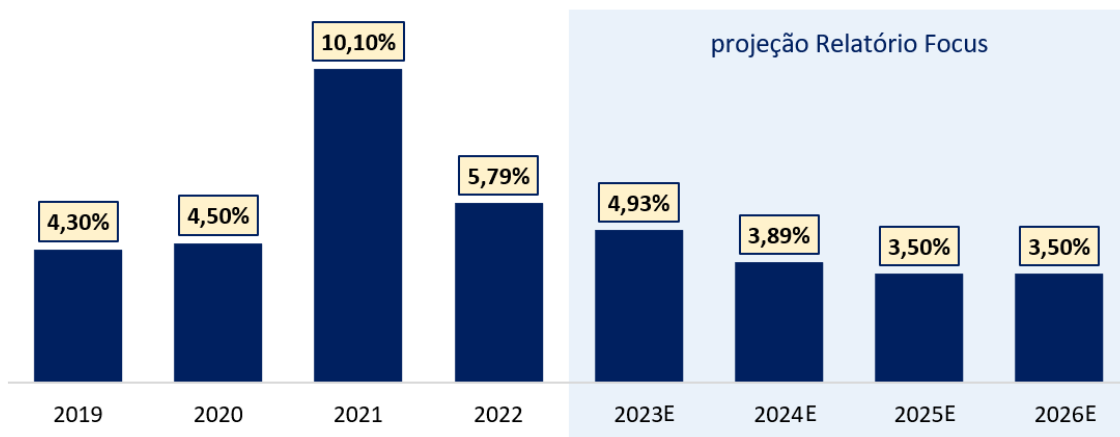
Condições Macroeconômicas

Na visão do Gestor, as condições macroeconômicas apontam sinais de recuperação e de possíveis melhorias para o crescimento econômico interno. Observa-se que fatores relevantes como a projeção de queda da Taxa Selic e do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), acrescido do crescimento do PIB no médio e longo prazo e a queda da Taxa de Desemprego são fatores que corroboram para a recuperação econômica interna.

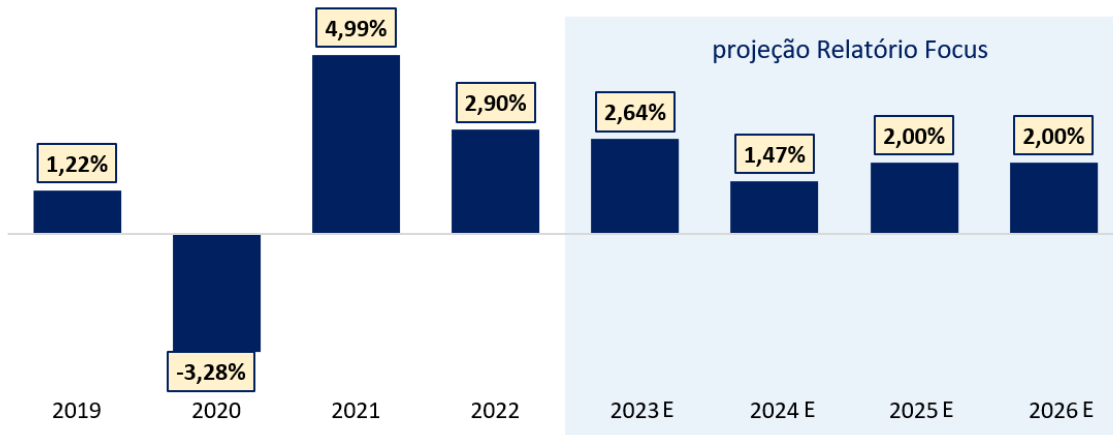
Selic: Realizado mais projeção Relatório Focus



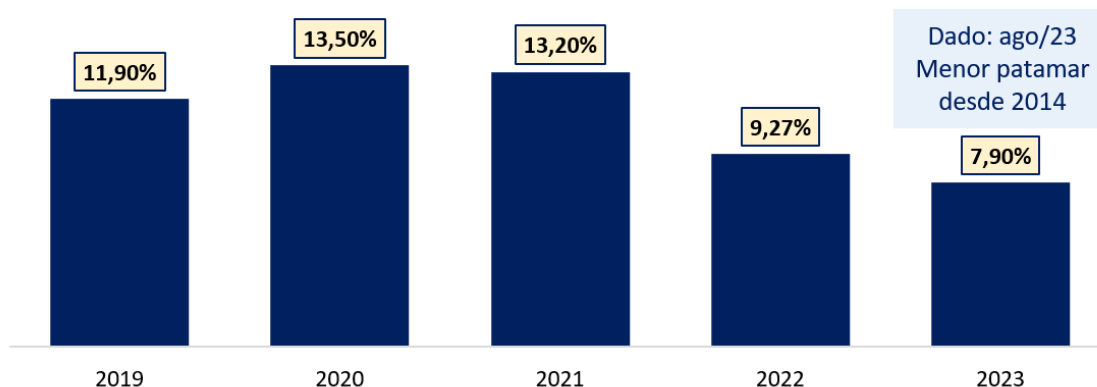
IPCA: Realizado mais projeção Relatório Focus



PIB (variação % contra ano anterior)



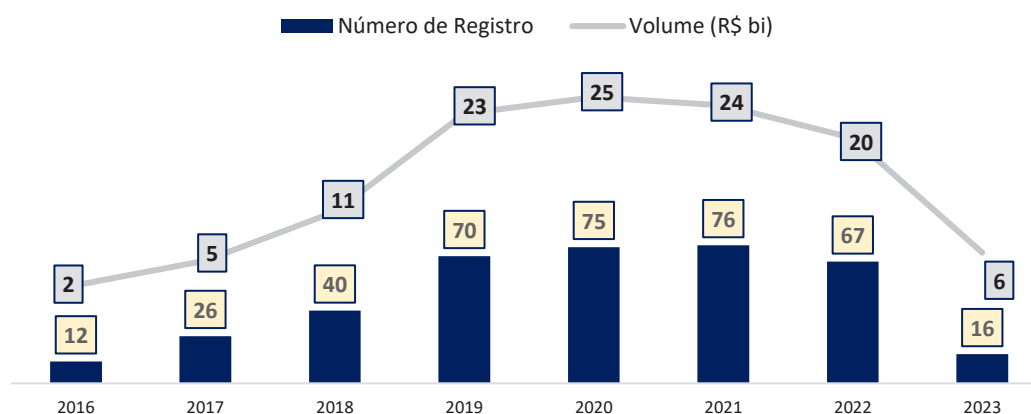
Taxa de Desemprego



Fonte: IBGE.

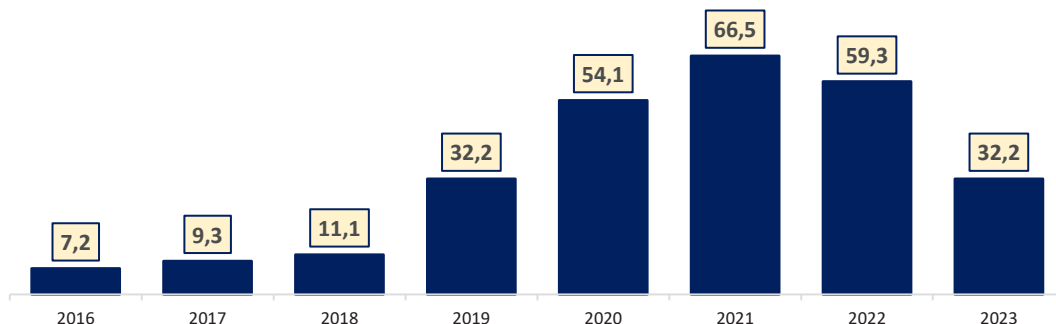
Mercado de Fundos de Investimento Imobiliários

De 2016 a 2022, o volume captado por FIIs apresentou aumento expressivo e para o segundo semestre de 2023, depois das sinalizações de corte da taxa de juros, as perspectivas se tornaram favoráveis para o mercado de FIIs. Tal cenário também se reflete no volume de cotas negociadas no mercado secundário da B3, de tal forma que também houve um crescimento da negociação dos ativos, conforme podemos observar nos gráficos a seguir, e para 2023 a perspectiva é superar os números de 2022. Em complemento, a quantidade de investidores de FIIs cresceu mais de 12% de 2022 para 2023, o que reforça o aumento da procura por esse mercado.



Fonte: Boletim Imobiliário B3 - Jul/23.

Volume de Negociação (R\$ bi)



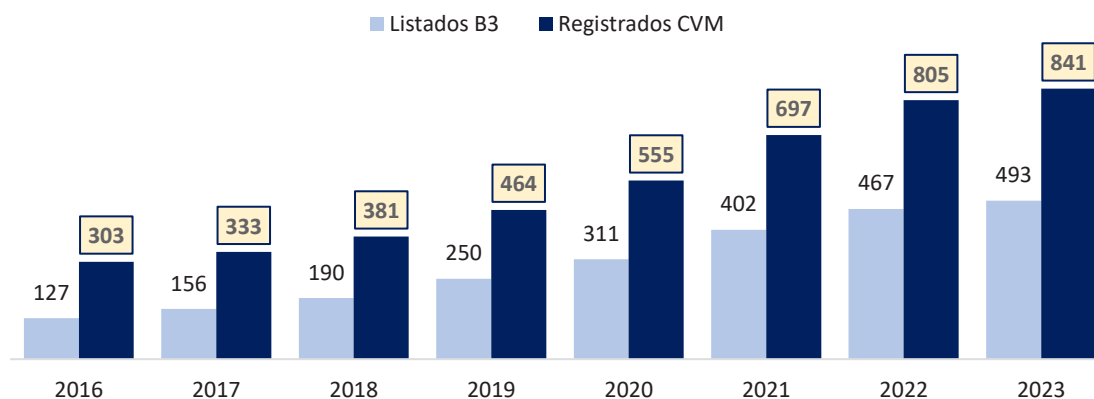
Fonte: Boletim Imobiliário B3 - Jul/23

Número de investidores de FIIs (mil)

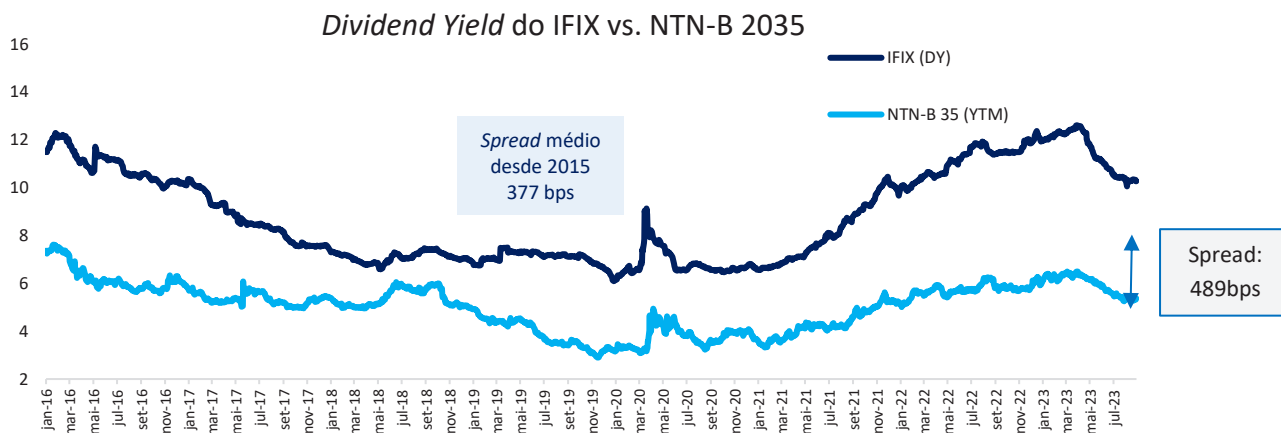


Fonte: Boletim Imobiliário B3 - Jul/23

Quantidade de FIIs Listados



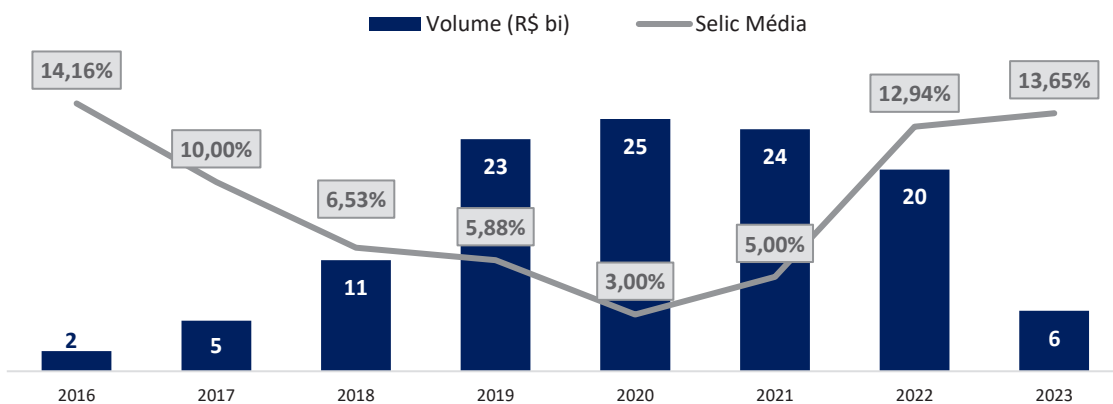
Analisando o histórico de *Dividend Yield* dos fundos que compõem o IFIX (índice de mercado de referência para FIIs) e o YTM (*Yield-to-Maturity*) das NTN-Bs com vencimento em maio de 2035, observa-se que o *spread* entre as duas curvas ainda está elevado, considerando que a média histórica do prêmio do IFIX sobre as NTN-Bs desde 2015 é de 377 bps (gráfico abaixo). Em um cenário de possíveis cortes na Taxa de Selic, estima-se que poderá ocorrer o fechamento desse *spread* com potencial valorização dos FIIs.



Fonte: Bloomberg (31/08/2023)

Comparando a captação do mercado de FIIs com taxa de juros do mercado, é possível observar que existe uma correlação inversa entre as duas variáveis. Com o cenário de possíveis cortes da taxa Selic a partir do segundo semestre de 2023, estima-se que haverá maior atratividade para os FIIs, resultando no maior volume de captações.

Volume de captação de FIIs vs. Selic média do período



Fonte: Bloomberg (31/08/2023); Boletim Imobiliário B3 - Jul/23

Mercado de Varejo e Shopping Centers

As vendas dos shopping centers vêm apresentando crescimento consistente ao longo dos anos, de acordo com a curva histórica desde 2007. O setor se mostrou resiliente e apresentou rápida retomada no volume de vendas no período pós-pandemia (Covid-19). Em 2023, a projeção da Associação Brasileira de Shoppings Centers (Abrasce), é que o setor supere o volume de vendas de 2019.

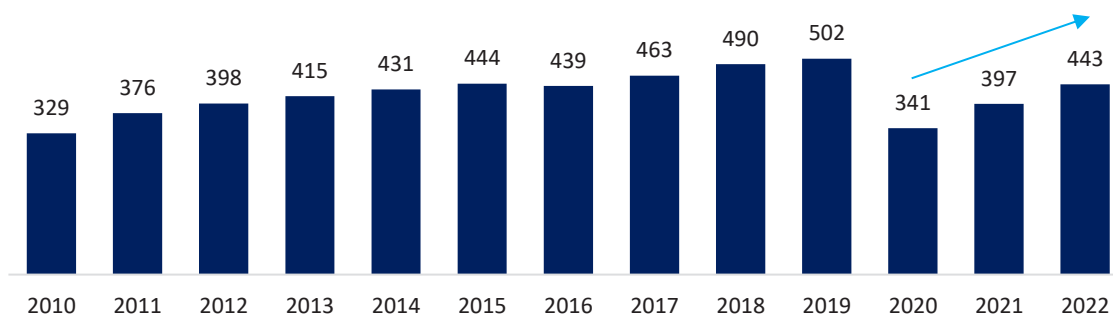
Vendas no Segmento de Shopping Centers (R\$ Bi)



Fonte: Abrasce

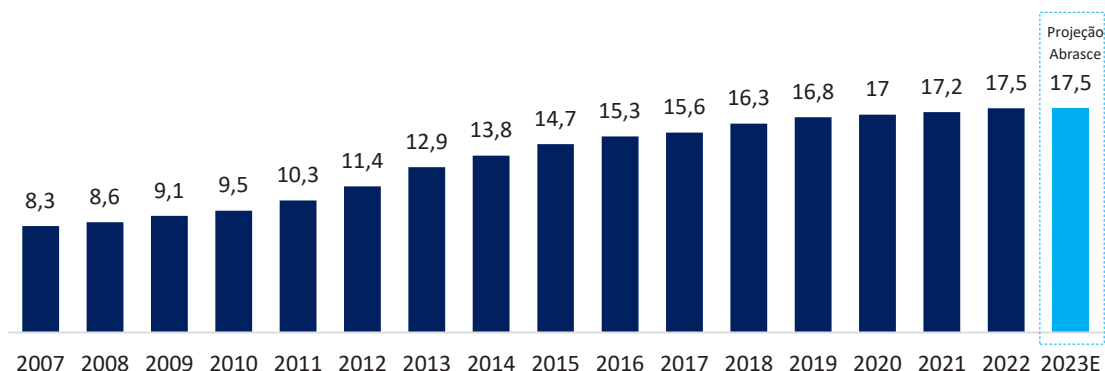
Além das vendas, o fluxo de pessoas nos shoppings centers também apresenta recuperação e deverá atingir níveis pré-pandemia a partir de 2023.

Crescimento de visitantes médio mensal de Shopping Centers (em milhões)



Fonte: Abrasce

Evolução do ABL Total – Shoppings (em milhões de m²)



Investimento em Fundos de Investimento Imobiliários

Dentre as principais vantagens de se investir em FII's, destacam-se:

Acesso ao Mercado: Fundos de investimento imobiliário possuem maior flexibilidade em termos de aplicação mínima, quando comparado ao investimento em imóveis diretamente, o que permite ao investidor a opção de adquirir o número de cotas que melhor se adequa à sua carteira, podendo assim diversificar os seus investimentos.

Diversificação de Investimentos: Maior parte dos fundos tendem a diversificar os seus investimentos em diferentes tipos de imóveis e em títulos de renda fixa. Os investidores deverão assim ler o Regulamento/Prospecto e outros documentos relevantes para assim analisar a estratégia do fundo.

Gestão Ativa: O fundo conta com profissionais qualificados, dedicados à gestão e à administração do Fundo e de seus investimentos. Além disso, possui um Consultor Especializado para auxiliar a gestão dos investimentos do Fundo.

Isenção Tributária: O cotista pessoa física terá os rendimentos distribuídos pelo Fundo isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas. A isenção tributária é aplicável ao Fundo.

Liquidez: Cotas de FII's listados são bem mais líquidos que investimentos em imóveis realizados diretamente, o que contribui também para a valorização do investimento.

Proteção contra Inflação: Os valores dos aluguéis das lojas dos shoppings são corrigidos por algum índice de preços, como o IGP-M ou o IPCA.

Crescimento do Mercado de FII's: Com a queda de juros na economia, investidores buscam investimentos mais atraentes em termos de rentabilidade, com determinado grau de risco. O volume captado por FII's vem aumentando ano a ano, assim como o número de investidores de FII's na bolsa.

Características do Fundo

Considerando a distribuição de dividendos, a rentabilidade acumulada do Fundo está acima do IFIX. Nos últimos 12 meses, a distribuição por cota foi de R\$ 9,49, mantendo-se na média um patamar de distribuição mensal na ordem de aproximadamente R\$ 0,79 por cota. O Fundo está se tornando cada vez mais líquido na bolsa, possuindo uma liquidez média diária de R\$ 3 milhões.

- **Dados Gerais**
 - Taxa de Administração²: 0,5% a.a.
 - Taxa de Performance: Não possui
 - Valor de Mercado³: R\$ 1.070 bilhão
 - Preço da Cota a Mercado⁴: R\$ 117,31

² Inclusa a Taxa de Consultoria Especializada

³ Fonte: Bloomberg (Valor de fechamento de mercado em 31/08/2023)

⁴ Fonte: Bloomberg. (Valor de fechamento de mercado em 31/08/2023)

- Valor Patrimonial da Cota⁵: R\$ 119,81
- Ofertas Públicas: 1ª Emissão (dez/17), 2ª Emissão (dez/18), 3ª Emissão (ago/19) e 4ª Emissão (dez/22).

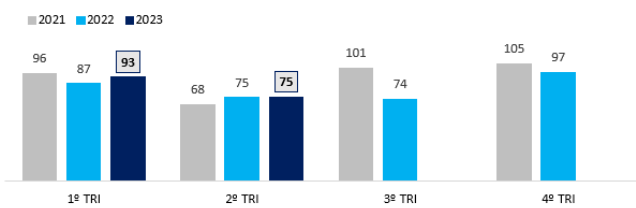
Diversificação Regional e por Administrador



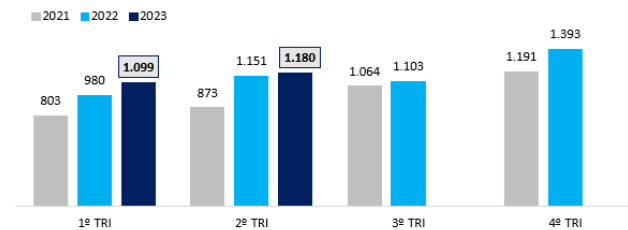
Fonte: Gestor

Indicadores do Portfólio – Mall11

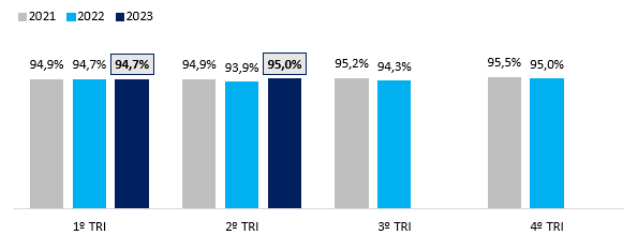
NOI/m²



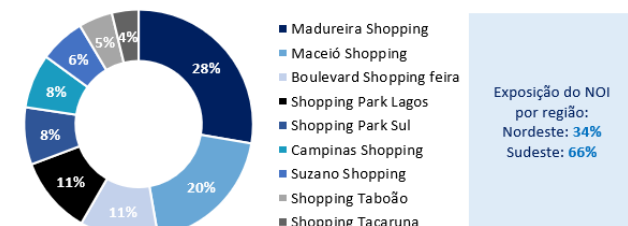
Vendas/m²



Taxa de Ocupação (%)



Participação (%) no NOI por Ativo



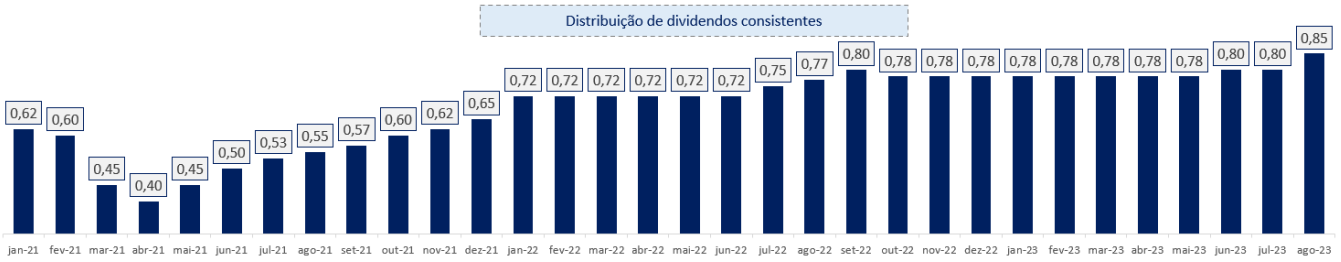
Exposição do NOI por região:
Nordeste: 34%
Sudeste: 66%

Fonte: Gestor

⁵ Fonte: Administrador (Carteira Mensal de 31/08/2023)

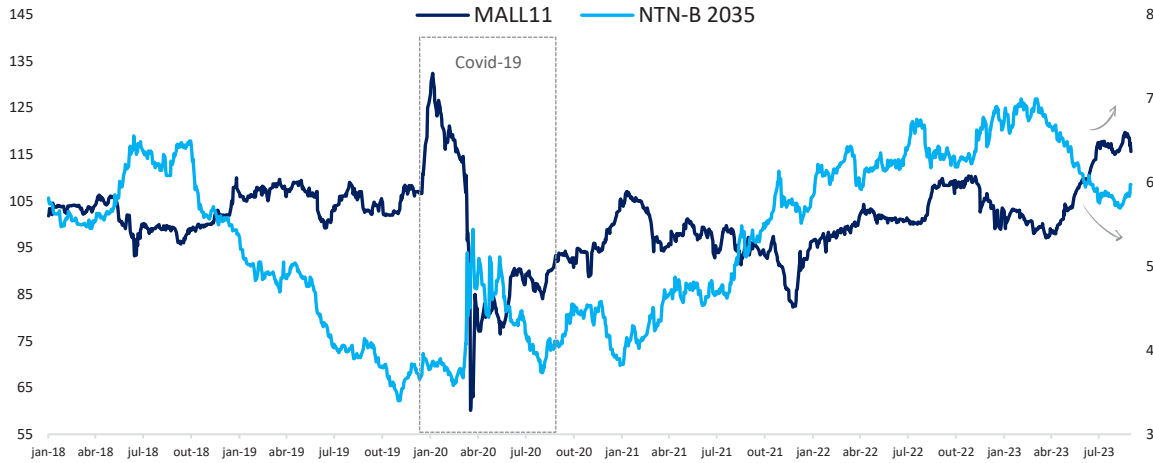
Distribuição de Dividendos (R\$/cota)

Distribuição: R\$ 9,49¹



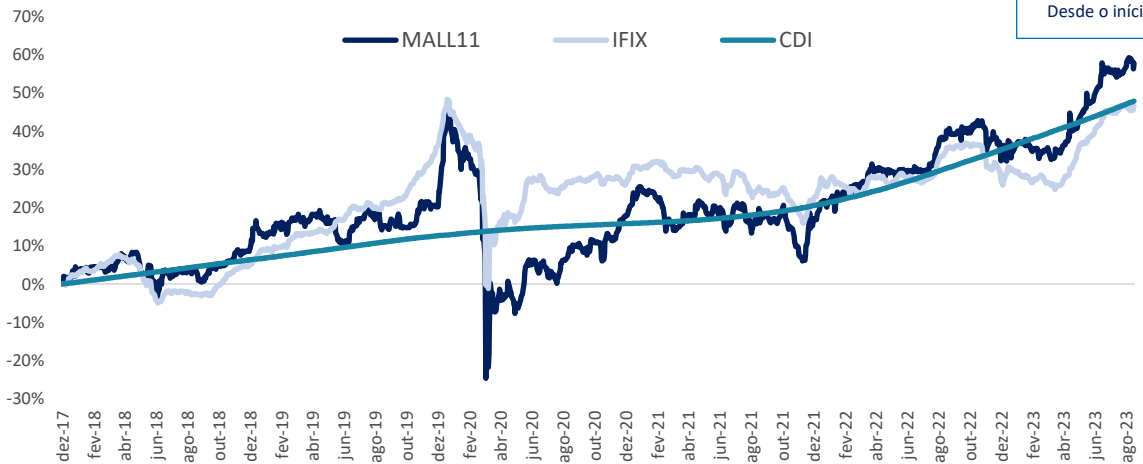
Fonte: Bloomberg; Nota 1: Somatória dos dividendos distribuídos nos últimos 12 meses

Correlação do Mall11 x NTN-B 2035



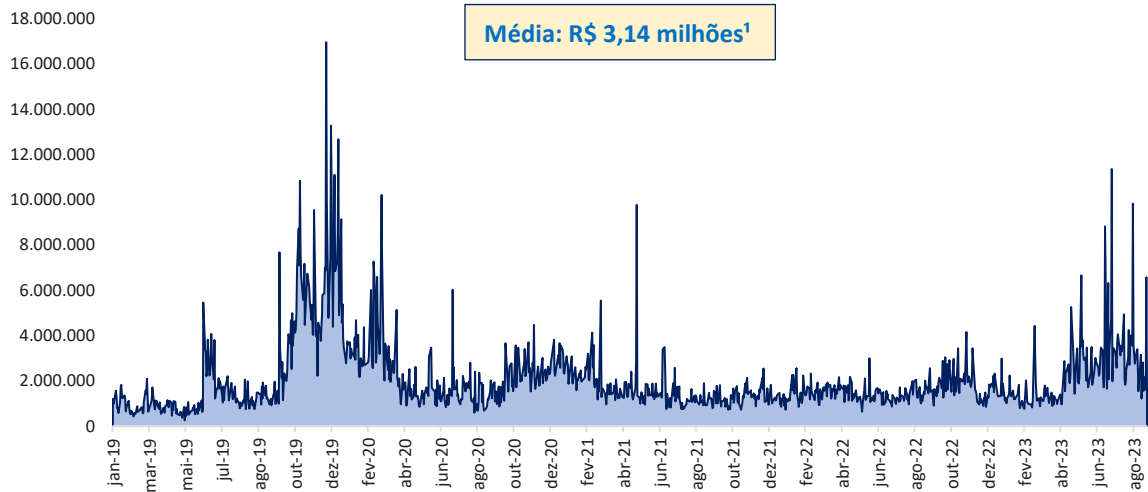
Rentabilidade Acumulada (início do Fundo – dez/17) ²

Rentabilidade – MALL11
2023: 19,48%
Últimos 12m: 16,12%
Desde o início: 57,67%



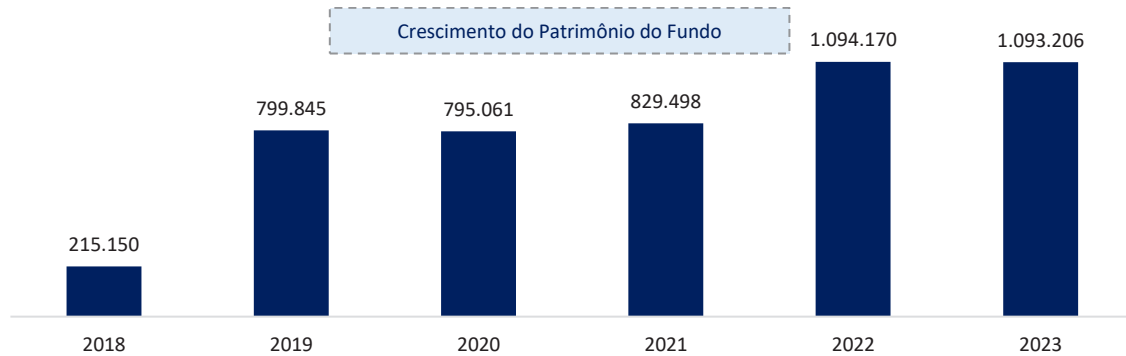
Fonte: Bloomberg (31/08/2023); Nota 2: Rentabilidade considera ganho de capital e distribuição de dividendos

Volume Diário de Negociação (R\$)



Fonte: Bloomberg (31/08/2023); Nota 1: Média do mês de agosto 2023.

Evolução do Valor Patrimonial (R\$ mil)



Fonte: Gestor; Data base 31/08/2023.

RENTABILIDADE E RESULTADOS PASSADOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVE SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Composição Atual do Fundo

O Fundo conta com participação em 9 (nove) shopping centers em diferentes regiões do Brasil, totalizando uma Área Bruta Locável (ABL) própria de 103.715 m², conforme detalhado na tabela abaixo:

	Localização	Administração	Participação	Valor de Aquisição	Data do Investimento	ABL (m ²)	
						Total	Próprio
Maceió Shopping	Maceió, AL	Proshopping	52,85%	R\$ 170.150.000	dez/17	32.398	17.122
Shopping Tacaruna	Recife, PE	Tmall	6,67%	R\$ 42.100.000	set/19	49.898	3.329
Suzano Shopping	Suzano, SP	HBR Realty	25,0%	R\$ 77.500.000	nov/19	24.994	6.249
Shopping Taboão	Taboão da Serra, SP	Aliansce Sonae	8,0%	R\$ 55.329.032	dez/19	37.078	2.966
Boulevard Shopping Feira¹	Feira de Santana, BA	Aliansce Sonae	29,8%	R\$ 109.007.298	dez/19	23.054	7.271
Shopping Park Lagos	Cabo Frio, RJ	Argo	40,0%	R\$ 92.150.000	dez/19	27.088	10.835
Shopping Park Sul	Volta Redonda, RJ	Argo	40,0%	R\$ 111.150.000	dez/19	28.839	11.536
Madureira Shopping	Rio de Janeiro, RJ	Ancar Ivanhoe	100,0%	R\$ 286.176.604	dez/21	37.177	37.177
Campinas Shopping	Campinas, SP	Argo	20,0%	R\$ 82.280.000	dez/22	36.148	7.230
R\$ 1.025.842.934						296.675	103.715

Nota 1: Além da participação no shopping, o Fundo possui 48,83% da Loja C&A Feira, de 2.108 m².

Portfólio do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário



Maceió Shopping

- Participação: 52,85%
- Localização: Maceió, AL
- ABL: 32.398 m²
- Administradora: Proshopping
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 213
- Endereço: Av. Comendador Gustavo Paiva, 2990 – Mangabeiras, Maceió - AL, 57032-901



Shopping Tacaruna

- Participação: 6,67%
- Localização: Recife, PE
- ABL: 49.898 m²
- Administradora: Tmall
- Inauguração: 1997
- Número de Lojas: 252
- Endereço: Av. Gov. Agamenon Magalhães, 153 – Santo Amaro, Recife - PE, 50110-000





Suzano Shopping

- Participação: 25,0%
- Localização: Suzano, SP
- ABL: 24.994 m²
- Administradora: HBR Realty
- Inauguração: 2000
- Número de Lojas: 105
- Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Jardim dos Ipês, Suzano - SP, 08674-210




Shopping Taboão

- Participação: 8,0%
- Localização: Taboão da Serra, SP
- ABL: 37.078 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 2002
- Número de Lojas: 206
- Endereço: Rod. Régis Bittencourt, 2643 – Jardim Helena, Taboão da Serra - SP, 06768-200




Boulevard Shopping Feira

- Participação: 29,8%
- Localização: Feira de Santana, BA
- ABL: 23.054 m²
- Administradora: Aliansce Sonae
- Inauguração: 1999
- Número de Lojas: 122
- Endereço: Av. João Durval Carneiro, 3665 – Caseb, Feira de Santana - BA, 44052-064




Shopping Park Lagos

- Participação: 40,0%
- Localização: Cabo Frio, RJ
- ABL: 27.088 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2013
- Número de Lojas: 124
- Endereço: Av. Henrique Terra, 1700 – Palmeiras, Cabo Frio - RJ, 28911-320




Shopping Park Sul

- Participação: 40,0%
- Localização: Volta Redonda, RJ
- ABL: 28.839 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 2018
- Número de Lojas: 83
- Endereço: Rod. dos Metalúrgicos, 1189 – São Geraldo, Volta Redonda - RJ, 27253-005




Madureira Shopping

- Participação: 100,0%
- Localização: Madureira, RJ
- ABL: 37.177 m²
- Administradora: Ancar Ivanhoe
- Inauguração: 1989
- Número de Lojas: 170
- Endereço: Estr. do Portela, 222 - Madureira, RJ - RJ, 21351-050




Campinas Shopping

- Participação: 20,0%
- Localização: Campinas, SP
- ABL: 36.148 m²
- Administradora: Argo
- Inauguração: 1994
- Número de Lojas: 150
- Endereço: R. Jacy Teixeira de Camargo, 940 - Jardim do Lago, Campinas - SP, 13050-913



Potenciais Aquisições

A proposta do Fundo é adquirir participações em shoppings pelo Brasil com *cap rates* na ordem de 7-10% a.a., almejando maximizar sua ótica de risco vs. retorno. A equipe de gestão possui um pipeline de ativos em estágio avançado de negociações para potenciais aquisições.

A prospecção de oportunidades está em linha com a estratégia do Fundo: diversificação do portfólio de ativos e investimentos que apresentem rentabilidades atrativas ao Fundo e a seus cotistas.

Consolidando todas as oportunidades em análise, alcançamos o volume potencial para alocação de, aproximadamente, R\$ 360 milhões. Atualmente no pipeline de negociações avançadas, o time de gestão possui 4 (quatro) ativos-alvo. Esses ativos são shoppings maduros, com bons indicadores operacionais, alinhados a estratégia do Fundo, e contam com uma administração profissional de empresas especializadas no setor.

Alocação dos Recursos da 5ª Emissão de Cotas

Considerando o montante total de R\$ 501.900.000,00, da 5ª Emissão de Cotas do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário, o time de gestão estima alocar os recursos conforme tabela abaixo, em oportunidades de aquisição de novos ativos imobiliários, na otimização da estrutura de capital do Fundo através da amortização antecipada de parte das obrigações do Fundo e no investimento em expansão/melhorias dos ativos atuais do portfólio do Fundo, priorizando as oportunidades com maior rentabilidade do Fundo.

Para efeitos desse Estudo de Viabilidade, o evento de amortização de parte da obrigação financeira e seus impactos foram calculados no Ano 1.



ESTA É APENAS UMA SUGESTÃO DE ALOCAÇÃO E PODERÁ SER REAVALIADA CONFORME AS OPORTUNIDADES E A EVOLUÇÃO DAS NEGOCIAÇÕES DE AQUISIÇÃO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE DESTA FORMA.

Caso haja distribuição parcial, a alocação percentual dos recursos captados poderá ser diferente dos valores acima. A equipe de gestão pode alterar a alocação a seu exclusivo critério e em qualquer cenário.

ATÉ A DATA DESTA ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO

QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NA SUGESTÃO DE ALOCAÇÃO ACIMA.

Premissas

O presente estudo considera um período de análise de 10 anos, assumindo a liquidação da oferta em dezembro de 2023, sendo janeiro de 2024 o primeiro mês após a captação dos recursos da 5ª Emissão de Cotas. Foram realizadas projeções em termos nominais por 10 anos, a partir da data de liquidação. O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será resultante do recebimento do resultado operacional líquido dos ativos imobiliários, bem como eventuais rendimentos de aplicações financeiras, deduzidos das despesas financeiras do saldo devedor do Fundo e das despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, conforme regulamentação em vigor.

Para efeitos deste estudo, foram considerados como recursos líquidos obtidos com a 5ª Emissão de Cotas do Fundo o valor de R\$ 501.900.000,00 (quinhentos e um milhões e novecentos mil reais), considerando o Valor da Cota da 5ª Emissão de R\$ 119,50 por Cota da 5ª Emissão e a subscrição e integralização da totalidade das 4.200.000 (quatro milhões e duzentas mil) Cotas da 5ª Emissão emitidas. Os custos de distribuição da oferta são de R\$ 3,56 por nova cota, a serem acrescidos ao Valor da Cota da 5ª Emissão e, por não serem destinados ao Fundo, não englobam e não impactam o resultado do presente estudo.

Premissas Gerais e Resultado dos Ativos

Como premissas gerais para o Estudo de Viabilidade foram considerados:

- **Moeda:** Reais (R\$) em termos nominais;
- **Data inicial do Fluxo de Caixa:** janeiro/24;
- **Prazo do Fluxo de Caixa:** 10 anos;
- **Premissas Macroeconômicas:** Para os dados de PIB, IPCA e Selic foram considerados os dados do Relatório Focus com data base de 08/09/2023.
- **Preço de Aquisição dos Ativos:** Foram estimados preços de aquisição para ativos que se encaixam na política do Fundo. A média ponderada dos *cap rates* estimados de aquisição dos ativos é de 8,9%, considerando o NOI Caixa dos primeiros 12 meses após a compra do ativo. Aos valores estimados de aquisição foram incluídos os custos com pagamento de ITBI e despesas de transação, como diligências, cartório e outros, que totalizam, aproximadamente, 4,0% do valor de aquisição.
- **Resultado Operacional Líquido dos Imóveis (NOI Caixa):** Foram adotados como base de valores históricos (2023) o orçamento de cada ativo investido pelo Fundo.

Para as projeções, a partir de 2024, utilizou-se a expectativa da equipe de gestão do crescimento de NOI para cada ativo investido pelo Fundo, bem como uma projeção para eventuais ativos adquiridos com recursos da Oferta; e para os anos posteriores, foi projetado um crescimento real com base no PIB somado à expectativa do IPCA, segundo o Relatório Focus (em 08/09/2023).

- **Receita Financeira:** Considerou-se que o caixa disponível e não alocado em investimentos imobiliários, será aplicado em Letras Financeiras do Tesouro, com remuneração atrelada à taxa Selic e alíquota de imposto de 22,5%. A expectativa das taxas Selic foi considerada a partir dos dados do Relatório Focus com data base de 08/09/2023. No fluxo não foi considerada a distribuição das receitas financeiras, o valor foi utilizado para recomposição de caixa.
- **Despesas Financeiras:** Após a aquisição do Madureira Shopping, em dez/21, o Fundo passou a ter obrigações a prazo, referentes a um CRI (com duas séries) no valor total de R\$ 250 milhões ao custo de IPCA + 6,50% a.a. No mês de out/22, o Fundo realizou uma amortização extraordinária de R\$ 72,7 milhões. Atualmente o montante atualizado destas obrigações totaliza aproximadamente R\$ 200,6 milhões. No Estudo de Viabilidade foi considerada uma amortização extraordinária em jan/24 de, aproximadamente, R\$ 85 milhões e além disso, o pagamento de despesas financeiras de, aproximadamente, R\$ 12 milhões. Também foram considerados no Estudo de Viabilidade os pagamentos referentes aos juros, amortizações e correção monetária das duas series do CRI de acordo com sua curva contratual.
- **Capex:** Para 2023 foi considerado o orçamento de cada ativo investido pelo Fundo e para os anos posteriores foi considerado 2,0% do NOI Caixa de cada ativo para investimentos em Capex, este valor engloba gastos como manutenção e outras benfeitorias dos empreendimentos.

Principais Custos e Despesas

Após o recebimento do fluxo de caixa líquido dos ativos a serem potencialmente adquiridos com os recursos da oferta, existem custos para manutenção do Fundo, conforme seu Regulamento e demais contratos firmados para o funcionamento das operações correntes, dentro os quais valem ser destacados:

- Taxa de Administração
- Custodiante
- Auditoria
- Avaliação Anual

Cálculo do Valor de Avaliação dos Ativos no 10º ano do Estudo de Viabilidade (Cálculo do Valor Terminal)

A fim de calcular o retorno potencial a ser obtido no prazo de análise adotado no presente estudo, estipulou-se como premissa a venda hipotética dos ativos do Fundo no 10º ano de projeção. Para efeitos dessa venda considerou-se uma avaliação utilizando os 12 meses de projeção de Resultado Líquido Operacional (NOI na sigla em inglês) para os ativos do Fundo, e um *Cap Rate* de saída de 8,0%, estimado com base na dinâmica verificada pela

equipe de gestão do mercado de shopping centers, com relação à liquidez de seus ativos e ao cenário econômico adotado nas projeções deste estudo.

Distribuição de Rendimentos

Admite-se no presente Estudo de Viabilidade que os rendimentos gerados pelos ativos integrantes da carteira do Fundo serão distribuídos aos cotistas mensalmente, conforme previsto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

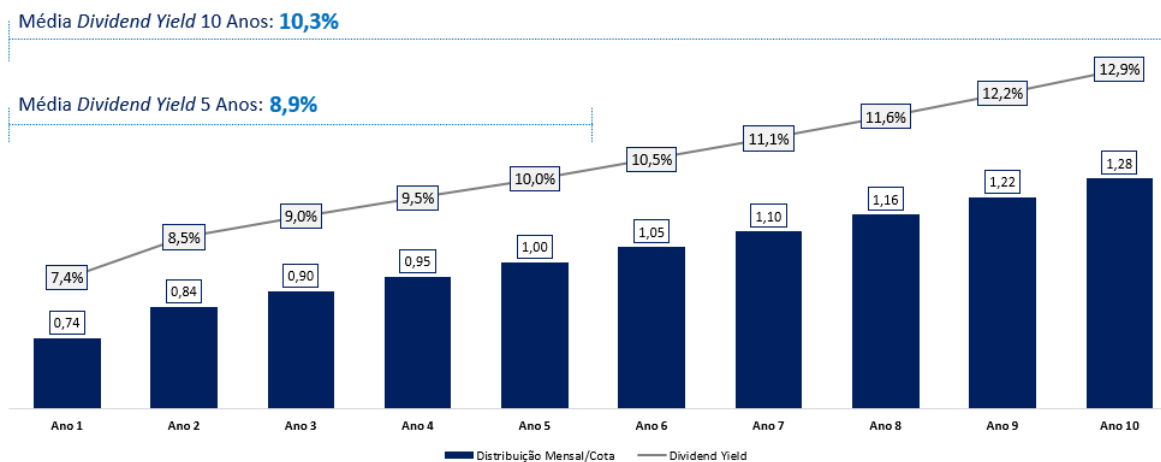
Resultados do Estudo de Viabilidade

Com base nas projeções elaboradas tendo em vista as premissas acima descritas, estima-se a possibilidade de alcançar um *Dividend Yield* com as distribuições de rendimento de, aproximadamente, 7,4% a.a. em termos nominais nos 12 primeiros meses após a Oferta.

Considerando a distribuição dos rendimentos advindos dos ativos ao longo do tempo e a venda dos imóveis no ano 10, estima-se também uma Taxa Interna de Retorno (TIR) nominal de aproximadamente 13,8% a.a.

As estimativas foram feitas com base no valor de cota equivalente ao Valor da Cota da 5ª Emissão, de R\$ 119,50.

Projeção de Resultados



Dividend Yield médio projetado 5 anos: 8,9% a.a.



TIR nominal estimada para 10 anos: 13,8% a.a.

A EXPECTATIVA DE RENTABILIDADE PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2023.



(Página de assinatura do Estudo de Viabilidade elaborado pela Genial Gestão Ltda. para a 5ª Emissão de Cotas do Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário)

<p>DocuSigned by: <i>Rafael Vasconcelos</i> Signed By: RAFAEL ESPINOLA DE VASCONCELOS:02395768707 CPF: 02395768707 Signing Time: 02/10/2023 18:13:05 PDT  AFE2E39BF3744811AF28D8174B8BBDD9</p>	<p>DocuSigned by: <i>Rodrigo Selles</i> Assinado por: RODRIGO NELSON BRUM SELLES:07501674752 CPF: 07501674752 Data/Hora da Assinatura: 02/10/2023 17:31:50 PDT  034D1FCA27B24498AEABC377EB9CC8CB</p>
---	---

GENIAL GESTÃO LTDA

Anexo 1 – Fluxo de Caixa do Estudo de Viabilidade (R\$ milhão)

RESULTADO DO FUNDO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Entradas de Caixa										
Fluxo de Caixa Líquido dos Ativos Imobiliários	145,3	151,3	159,0	166,5	174,1	182,0	190,2	198,9	207,9	217,3
Total Entradas de Caixa	145,3	151,3	159,0	166,5	174,1	182,0	190,2	198,9	207,9	217,3
Saídas de Caixa										
Taxa de Administração	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)	(8,0)
Demais Custos e Despesas	(0,7)	(0,7)	(0,8)	(0,8)	(0,8)	(0,9)	(0,9)	(0,9)	(0,9)	(1,0)
Despesa Financeira	(18,5)	(7,5)	(6,5)	(6,3)	(6,0)	(5,6)	(5,2)	(4,7)	(4,1)	(3,4)
Total Saídas de Caixa	(27,2)	(16,2)	(15,2)	(15,0)	(14,8)	(14,4)	(14,0)	(13,6)	(13,0)	(12,3)
Resultado Operacional	118,1	135,1	143,8	151,5	159,3	167,6	176,2	185,3	194,9	205,0
Fluxo Distribuível do FII	118,1	135,1	143,8	151,5	159,3	167,6	176,2	185,3	194,9	205,0
Fluxo Distribuível do FII - (R\$/cota)	8,87	10,14	10,79	11,37	11,96	12,57	13,22	13,91	14,63	15,38
Dividend Yield Anual @ R\$ 119,50	7,4%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%	10,5%	11,1%	11,6%	12,2%	12,9%

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: E865EF020203498BA9BE0294F225F727

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Estudo de Viabilidade_MALL11 - i2a 021023 Versão Final (limpa).pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 23

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Andrê Rheydner Pereira de Sousa

Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12o andar

nil

São Paulo, BR-SP 05407-003

arps@i2a.legal

Endereço IP: 67.159.251.150

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Andrê Rheydner Pereira de Sousa

Local: DocuSign

02/10/2023 15:17:44

arps@i2a.legal

Eventos do signatário

Rafael Vasconcelos

rafael.vasconcelos@genial.com.vc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

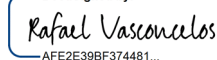
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 02/10/2023 18:05:27

ID: b57a92a4-8cda-40bc-a345-aaf10649ef8e

Assinatura

DocuSigned by:



AFE2E39BF374481...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.56

Registro de hora e data

Enviado: 02/10/2023 15:25:52

Reenviado: 02/10/2023 17:43:23

Visualizado: 02/10/2023 17:44:16

Assinado: 02/10/2023 18:13:09

Rodrigo Selles

Rodrigo.Selles@genial.com.vc

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC BR RFB G4

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 02/10/2023 17:31:17

ID: cd50bdae-ead9-4e9d-a6d4-d3c367bce183

DocuSigned by:



034D1FCA27B2449...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.44

Enviado: 02/10/2023 15:25:53

Visualizado: 02/10/2023 17:31:17

Assinado: 02/10/2023 17:31:55

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Felipe Canoas

fesc@i2a.legal

i2a Advogados

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Copiado

Enviado: 02/10/2023 15:25:54

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Natalia Parente Natalia.Parente@genial.com.vc Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 02/10/2023 15:25:55 Visualizado: 02/10/2023 15:34:36
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através do DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	02/10/2023 15:25:56
Entrega certificada	Segurança verificada	02/10/2023 17:31:17
Assinatura concluída	Segurança verificada	02/10/2023 17:31:55
Concluído	Segurança verificada	02/10/2023 18:13:12

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: administrativo@i2a.legal

To advise Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini during the course of your relationship with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini.



genial



ANEXO IV

MINUTA DO TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO GENIAL MALLS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ Nº 26.499.833/0001-32**

Nome do Cotista: [.]		CPF ou CNPJ: [.]	
Endereço (nº, complemento): [.]		Cidade: [.]	Estado: [.]
Agência nº: [.]	Conta nº: [.]	Valor Total Subscrito (R\$): [.]	Data: [.]
E-mail: [.]		Telefone / Fax: [.]	

Na condição de subscritor, acima qualificado, das cotas emitidas no âmbito da 5ª Emissão Genial Malls Fundo se Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.499.833/0001-32 (respectivamente, "Cotas da 5ª Emissão", "Fundo" e "Oferta"), administrado pelo BANCO GENIAL S.A., instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, CEP 22.250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 ("Administrador") e gerido pela GENIAL GESTÃO LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, conj. 91 parte, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83 ("Gestor"), declaro:

1. Quanto ao Regulamento e Prospecto

Foi-me disponibilizado o Regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento") e o Prospecto de Distribuição Pública Primária das Cotas de Emissão do Fundo ("Prospecto"), o qual li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os seus termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não ter nenhuma dúvida.

Tenho ciência da Política de Investimento e dos riscos dela decorrentes, dos critérios de avaliação dos Ativos

Imobiliários e dos Ativos Financeiros, da composição e diversificação da carteira de investimentos do Fundo, da Taxa de Administração devida ao Administrador, da Taxa de Distribuição, das condições para realização dos investimentos, dos riscos inerentes ao investimento no Fundo e da solução amigável de litígios por meio de atendimento comercial, conforme descritos no Regulamento e no Prospecto, com os quais expressamente concordo.

Declaro, ainda, que todos esses termos e condições estão de acordo com a minha situação financeira, o meu perfil de risco e a minha estratégia de investimento.

Tenho ciência de que todos os termos e expressões, em sua forma singular ou plural, utilizados neste Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento Genial Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("Termo de Adesão") e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Regulamento. O termo "Cotas", quando utilizado neste Termo de Adesão, refere-se à totalidade de cotas emitidas pelo Fundo, inclusive, portanto, as Cotas da 5ª Emissão.

2. Quanto ao Objetivo do Fundo

Tenho ciência de que o Fundo tem o objetivo obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de

recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários, quais sejam: (i) os Imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais; (ii) as ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) as cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) as cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (v) os certificados de recebíveis imobiliários, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) os certificados de potencial adicional de construção (CEPAC), caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis; ou (vii) outros títulos e valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, sem necessidade específica de diversificação de investimentos (“Ativos Imobiliários”).

Tenho ciência de que o objetivo do Fundo, a rentabilidade alvo, bem como os procedimentos de distribuição de rendimentos e de amortização de Cotas estabelecidos no Regulamento não constituem, sob qualquer hipótese, garantia ou promessa de rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar serviços de distribuição de Cotas), consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Gestor.

3. Quanto aos riscos associados ao investimento no Fundo

Tenho ciência de que os principais riscos associados ao investimento no Fundo estão descritos no Prospecto do Fundo e no Informe Anual do Fundo, não havendo garantias (i) de que o capital integralizado será remunerado conforme esperado, existindo a possibilidade de o Fundo apresentar perda do capital investido e a necessidade da realização de aportes adicionais de recursos no Fundo superiores ao valor do capital por mim comprometido; e (ii) do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Tenho ciência, ainda, de que o registro da presente oferta pública de distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do regulamento do fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou de seu Administrador, Gestor e demais prestadores de serviço, bem como sobre as cotas a serem distribuídas.

Riscos: O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e aos riscos que podem gerar depreciação dos Ativos Imobiliários e perdas para os Cotistas. Os Ativos Imobiliários, os Ativos Financeiros e as operações do fundo estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos, dependendo dos mercados em que atuarem:

(A) RISCO DE CRÉDITO – OS BENS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AO INADIMPLEMENTO DOS DEVEDORES E COBRIGADOS, DIRETOS OU INDIRETOS, DOS ATIVOS QUE INTEGRAM A CARTEIRA DO FUNDO, OU PELAS CONTRAPARTES DAS OPERAÇÕES DO FUNDO, ASSIM COMO À INSUFICIÊNCIA DAS GARANTIAS OUTORGADAS EM FAVOR DE TAIS ATIVOS, PODENDO OCASIONAR, CONFORME O CASO, A REDUÇÃO DE GANHOS OU MESMO PERDAS FINANCEIRAS ATÉ O VALOR DAS OPERAÇÕES CONTRATADAS, O QUE PODE AFETAR NEGATIVAMENTE

O PATRIMÔNIO DO FUNDO, A RENTABILIDADE E O VALOR DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.

ENQUANTO VIGORAREM CONTRATOS DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO DOS IMÓVEIS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO, ESTE ESTARÁ EXPOSTO AOS RISCOS DE CRÉDITO DOS LOCATÁRIOS. ENCERRADO CADA CONTRATO DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO, A PERFORMANCE DOS INVESTIMENTOS DO FUNDO ESTARÁ SUJEITA AOS RISCOS INERENTES À DEMANDA POR LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS. O ADMINISTRADOR NÃO É RESPONSÁVEL PELA SOLVÊNCIA DOS LOCATÁRIOS E ARRENDATÁRIOS DOS IMÓVEIS, BEM COMO POR EVENTUAIS VARIAÇÕES NA PERFORMANCE DO FUNDO DECORRENTES DOS RISCOS DE CRÉDITO ACIMA APONTADOS. ADICIONALMENTE, OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E OS ATIVOS FINANCEIROS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AO RISCO DE CRÉDITO DE SEUS EMISSORES E CONTRAPARTES, ISTO É, ATRASO E NÃO RECEBIMENTO DOS JUROS E DO PRINCIPAL DESSES ATIVOS E MODALIDADES OPERACIONAIS. CASO OCORRAM ESSES EVENTOS, O FUNDO PODERÁ: (I) TER REDUZIDA A SUA RENTABILIDADE, (II) SOFRER PERDAS FINANCEIRAS ATÉ O LIMITE DAS OPERAÇÕES CONTRATADAS E NÃO LIQUIDADAS E/OU (III) TER DE PROVISIONAR DESVALORIZAÇÃO DE ATIVOS, O QUE AFETARÁ O PREÇO DE NEGOCIAÇÃO DE SUAS COTAS.

(B) RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO – O PREÇO DOS IMÓVEIS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E DOS ATIVOS FINANCEIROS RELACIONADOS AO SETOR IMOBILIÁRIO SÃO AFETADOS POR CONDIÇÕES ECONÔMICAS NACIONAIS E INTERNACIONAIS E POR FATORES EXÓGENOS DIVERSOS, TAIS COMO INTERFERÊNCIAS DE AUTORIDADES GOVERNAMENTAIS E ÓRGÃOS REGULADORES DOS MERCADOS, MORATÓRIAS E ALTERAÇÕES DA POLÍTICA MONETÁRIA, O QUE PODE CAUSAR PERDAS AO FUNDO. A REDUÇÃO DO PODER AQUISITIVO DA POPULAÇÃO PODE TER CONSEQUÊNCIAS NEGATIVAS SOBRE O VALOR DOS IMÓVEIS, DOS ALUGUÉIS E DOS VALORES RECEBIDOS PELO FUNDO EM DECORRÊNCIA DE ARRENDAMENTOS, AFETANDO OS ATIVOS DO FUNDO, O QUE PODERÁ PREJUDICAR O SEU RENDIMENTO E O PREÇO DE

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS E CAUSAR PERDAS AOS COTISTAS. NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR OU PELO CUSTODIANTE QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER DANO OU PREJUÍZO RESULTANTE DE QUALQUER DAS REFERIDAS CONDIÇÕES E FATORES.

(C) RISCO DE DESVALORIZAÇÃO - COMO OS RECURSOS DO FUNDO DESTINAM-SE PREPONDERANTEMENTE À APLICAÇÃO EM IMÓVEIS, UM FATOR QUE DEVE SER PREPONDERANTEMENTE LEVADO EM CONSIDERAÇÃO COM RELAÇÃO À RENTABILIDADE DO FUNDO É O POTENCIAL ECONÔMICO, INCLUSIVE A MÉDIO E LONGO PRAZO, DA REGIÃO ONDE ESTÃO LOCALIZADOS OS IMÓVEIS. A ANÁLISE DO POTENCIAL ECONÔMICO DA REGIÃO DEVE SE CIRCUNSCREVER NÃO SOMENTE AO POTENCIAL ECONÔMICO CORRENTE, COMO TAMBÉM DEVE LEVAR EM CONTA A EVOLUÇÃO DESTES 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.

(D) RISCO TRIBUTÁRIO - A LEI Nº 9.779/1999 ESTABELECE QUE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DEVEM DISTRIBUIR, PELO MENOS, 95% (NOVENTA E CINCO POR CENTO) DOS LUCROS AUFERIDOS AOS SEUS COTISTAS, APURADOS SEGUNDO O REGIME DE CAIXA, COM BASE EM BALANÇO OU BALANCETE SEMESTRAL ENCERRADO EM 30 DE JUNHO E EM 31 DE DEZEMBRO DE CADA ANO.

NOS TERMOS DA 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, SUJEITA-SE À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL ÀS PESSOAS JURÍDICAS PARA FINS DE INCIDÊNCIA DA TRIBUTAÇÃO CORPORATIVA

CABÍVEL (IRPJ, CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO – CSLL, CONTRIBUIÇÃO AO PROGRAMA DE INTEGRAÇÃO SOCIAL – PIS E CONTRIBUIÇÃO AO FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL – COFINS). OS RENDIMENTOS E GANHOS LÍQUIDOS AUFERIDOS PELO FUNDO EM APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE RENDA FIXA E RENDA VARIÁVEL SUJEITAM-SE À INCIDÊNCIA DO IR RETIDO NA FONTE DE ACORDO COM AS MESMAS NORMAS APLICÁVEIS ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS DE PESSOAS JURÍDICAS, EXCETO EM RELAÇÃO ÀS APLICAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES A LETRAS HIPOTECÁRIAS, CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, LETRAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ADMITIDAS EXCLUSIVAMENTE EM BOLSA DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA, PODENDO TAL IMPOSTO SER COMPENSADO COM AQUELE RETIDO NA FONTE PELO FUNDO QUANDO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E GANHOS DE CAPITAL AOS COTISTAS. AINDA, DE ACORDO COM A LEI Nº 9.779/1999, OS RENDIMENTOS E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS QUANDO DISTRIBUÍDOS AOS COTISTAS SÃO TRIBUTADOS NA FONTE PELA ALÍQUOTA DE 20% (VINTE POR CENTO). NÃO OBSTANTE, DE ACORDO COM O ART. 3º, PARÁGRAFO ÚNICO, INCISO II, DA LEI Nº 11.033/2004, ALTERADA PELA LEI Nº 11.196, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2005, HAVERÁ ISENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DAS PESSOAS FÍSICAS COM RELAÇÃO AOS RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS PELO FUNDO AO COTISTA PESSOA FÍSICA, DESDE QUE OBSERVADOS, CUMULATIVAMENTE, OS SEGUINTE REQUISITOS: (I) O COTISTA PESSOA FÍSICA SEJA TITULAR DE MENOS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS EMITIDAS PELO FUNDO E TAIS COTAS LHE DERM O DIREITO AO RECEBIMENTO DE RENDIMENTO IGUAL OU INFERIOR A 10% (DEZ POR CENTO) DO TOTAL DE RENDIMENTOS AUFERIDOS PELO FUNDO; (II) O FUNDO CONTE COM NO MÍNIMO 50 (CINQUENTA) COTISTAS; E (III) AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE EM BOLSAS DE VALORES OU NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. DESSA FORMA, CASO SEJA REALIZADA UMA DISTRIBUIÇÃO DE

RENDIMENTOS PELO FUNDO EM QUALQUER MOMENTO EM QUE TAIS REQUISITOS NÃO TENHAM SIDO ATENDIDOS, OS COTISTAS ESTARÃO SUJEITOS À TRIBUTAÇÃO A ELES APLICÁVEL, NA FORMA DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

ADICIONALMENTE, CASO OCORRA ALTERAÇÃO NA LEGISLAÇÃO QUE RESULTE EM REVOGAÇÃO OU RESTRIÇÃO À REFERIDA ISENÇÃO, OS RENDIMENTOS E OS GANHOS DE CAPITAL AUFERIDOS PODERÃO VIR A SER TRIBUTADOS NO MOMENTO DE SUA DISTRIBUIÇÃO AOS COTISTAS, AINDA QUE A APURAÇÃO DE RESULTADOS PELO FUNDO TENHA OCORRIDO ANTERIORMENTE À MUDANÇA NA LEGISLAÇÃO.

ASSIM, O RISCO TRIBUTÁRIO ENGLOBA O RISCO DE PERDAS DECORRENTE DA CRIAÇÃO DE NOVOS TRIBUTOS, EXTIÇÃO DE BENEFÍCIO FISCAL, MAJORAÇÃO DE ALÍQUOTAS, INTERPRETAÇÃO DIVERSA DA LEGISLAÇÃO VIGENTE SOBRE A INCIDÊNCIA DE QUAISQUER TRIBUTOS OU A REVOGAÇÃO DE ISENÇÕES VIGENTES, SUJEITANDO O FUNDO OU SEUS COTISTAS A NOVOS RECOLHIMENTOS NÃO PREVISTOS INICIALMENTE.

ADICIONALMENTE, NOS CASOS DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO (“EVENTO”), TODOS OS COTISTAS SÃO TRIBUTADOS À ALÍQUOTA DE 20% (NOS TERMOS DA LEI Nº 9.779), CABENDO AO ADMINISTRADOR A RESPONSABILIDADE DA APURAÇÃO E A RETENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA NA FONTE. PARA TANTO É NECESSÁRIA A INFORMAÇÃO DO RESPECTIVO CUSTO DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, PELOS COTISTAS, QUANDO DO MOMENTO DE AQUISIÇÃO DAS REFERIDAS COTAS, SEJA EM OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DO FUNDO, SEJA POR MEIO DE AQUISIÇÃO DE COTAS DO FUNDO EM MERCADO SECUNDÁRIO, MEDIANTE DOCUMENTO E/OU INFORMAÇÃO SISTÊMICA IDÔNEA, SENDO TAIS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS PARA A APURAÇÃO DE GANHO DE CAPITAL PELOS COTISTAS, FORNECENDO SUBSÍDIO PARA O CÁLCULO CORRETO DO VALOR A SER RETIDO A TÍTULO DE IMPOSTO DE RENDA NO MOMENTO DO EVENTO. NA AUSÊNCIA DO ENVIO DAS REFERIDAS INFORMAÇÕES, PELO COTISTA, QUANDO SOLICITADAS, O VALOR DE AQUISIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO PODERÁ SER CONSIDERADO O

VALOR DE AQUISIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO, O MENOR VALOR DE NEGOCIAÇÃO SECUNDÁRIA DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO OU O VALOR DE R\$ 0,00 (ZERO), CONFORME O CASO, IMPLICANDO EM TRIBUTAÇÃO INCLUSIVE 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, AO GESTOR, AO CUSTODIANTE OU AO ESCRITURADOR, SOB O ARGUMENTO DE RETENÇÃO E RECOLHIMENTO INDEVIDO DE IR, NÃO SENDO DEVIDA PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR, PELO CUSTODIANTE OU PELO ESCRITURADOR QUALQUER MULTA OU PENALIDADE, A QUALQUER TÍTULO, EM DECORRÊNCIA DESSE FATOS.

(E) RISCO DO INVESTIMENTO EM SHOPPING CENTER - O FUNDO TEM POR OBJETO O INVESTIMENTO EM IMÓVEIS, SENDO SEU PRINCIPAL ENFOQUE O INVESTIMENTO EM SHOPPING CENTERS. OS RESULTADOS DO FUNDO DEPENDERÃO DAS VENDAS EFETIVAMENTE GERADAS PELAS LOJAS INSTALADAS NOS SHOPPING CENTERS. O AUMENTO DAS RECEITAS DO FUNDO E O AUMENTO DOS LUCROS OPERACIONAIS RESULTANTE DO INVESTIMENTO EM SHOPPING CENTERS DEPENDEM DO CONSTANTE CRESCIMENTO DA DEMANDA POR PRODUTOS OFERECIDOS PELAS LOJAS DOS SHOPPING CENTERS. EVENTUAL QUEDA NOS GASTOS PELOS CONSUMIDORES EM PERÍODOS DE DESAQUECIMENTO ECONÔMICO GERAL PODE CAUSAR PREJUÍZOS AO FUNDO. CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS NA ÁREA QUE CADA SHOPPING CENTER ESTÁ LOCALIZADO TAMBÉM PODEM AFETAR ADVERSAMENTE OS NÍVEIS DE OCUPAÇÃO E LOCAÇÃO E, CONSEQUENTEMENTE, OS SEUS RESULTADOS OPERACIONAIS, AFETANDO OS RESULTADOS DO FUNDO. O SETOR DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL É ALTAMENTE COMPETITIVO, O QUE PODERÁ OCASIONAR UMA REDUÇÃO NO VALOR DOS ALUGUÉIS NO SHOPPING CENTER. UMA SÉRIE DE EMPREENDEDORES DO SETOR DE SHOPPING CENTERS CONCORRE COM O FUNDO NA BUSCA DE COMPRADORES E LOCATÁRIOS POTENCIAIS. O

SHOPPING CENTER PODE TER OUTROS INVESTIDORES, E PARA TOMADA DE DETERMINADAS DECISÕES SIGNIFICATIVAS PODERÁ SER NECESSÁRIA SUA ANUÊNCIA. É POSSÍVEL QUE OS DEMAIS INVESTIDORES DO SHOPPING CENTER TENHAM INTERESSES ECONÔMICOS DIVERSOS DOS INTERESSES DO FUNDO, O QUE PODE LEVÁ-LOS A VOTAR EM PROJETOS DE FORMA CONTRÁRIA AOS OBJETIVOS DO FUNDO, IMPEDINDO A IMPLEMENTAÇÃO DAS ESTRATÉGIAS, O QUE PODERÁ CAUSAR UM EFEITO ADVERSO RELEVANTE NO PATRIMÔNIO DO FUNDO. AINDA, OS CONTRATOS DE LOCAÇÃO NO SETOR DE SHOPPING CENTER POSSUEM CARACTERÍSTICAS PECULIARES E PODEM GERAR RISCOS À CONDUÇÃO DOS NEGÓCIOS DO FUNDO EM RELAÇÃO A ESSES INVESTIMENTOS E IMPACTAR DE FORMA ADVERSA OS SEUS RESULTADOS OPERACIONAIS.

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.

(F) LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS - O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FII APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DAS COTAS,

BEM COMO EM OBTER O REGISTRO PARA UMA OFERTA SECUNDÁRIA DE SUAS COTAS JUNTO À CVM. ADICIONALMENTE, DURANTE O PERÍODO ENTRE A DATA DE DETERMINAÇÃO DO BENEFICIÁRIO DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PELO FUNDO, DA DISTRIBUIÇÃO ADICIONAL DE RENDIMENTOS OU DA AMORTIZAÇÃO DE PRINCIPAL E A DATA DO EFETIVO PAGAMENTO, O VALOR OBTIDO PELO COTISTA EM CASO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO PODERÁ SER AFETADO.

(G) FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES - O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DIRETA OU INDIRETAMENTE, ÀS VARIAÇÕES E CONDIÇÕES DOS MERCADOS DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, QUE SÃO AFETADOS PRINCIPALMENTE PELAS CONDIÇÕES POLÍTICAS E ECONÔMICAS NACIONAIS E INTERNACIONAIS. VARIÁVEIS EXÓGENAS, TAIS COMO A OCORRÊNCIA, NO BRASIL OU NO EXTERIOR, DE FATOS EXTRAORDINÁRIOS OU SITUAÇÕES ESPECIAIS DE MERCADO, OU, AINDA, DE EVENTOS DE NATUREZA POLÍTICA, ECONÔMICA OU FINANCEIRA QUE MODIFIQUEM A ORDEM ATUAL E INFLUENCIEM O MERCADO FINANCEIRO E/OU DE CAPITAIS BRASILEIRO, INCLUINDO VARIAÇÕES NAS TAXAS DE JUROS, EVENTOS DE DESVALORIZAÇÃO DA MOEDA E MUDANÇAS LEGISLATIVAS, PODERÃO RESULTAR EM PERDAS PARA OS COTISTAS. NÃO SERÁ DEVIDO PELO FUNDO OU POR QUALQUER PESSOA, INCLUINDO O ADMINISTRADOR, O GESTOR, O ESCRITURADOR E O CUSTODIANTE, QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER DANO OU PREJUÍZO RESULTANTE DE QUAISQUER DE TAIS EVENTOS.

4. Tributação

Tenho ciência de que para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas.

Para propiciar tributação favorável às pessoas físicas Cotistas, principalmente por meio de isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, o Administrador envidará os melhores esforços para que **(i)** o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas; **(ii)** as respectivas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o Fundo receba investimentos de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Não obstante o previsto acima, caso haja alteração na legislação que estabelece a referida isenção no sentido de revogá-la ou restringi-la, poderá vir a incidir tributação sobre os rendimentos eventualmente auferidos no momento de sua distribuição aos cotistas, ainda que a mudança na legislação em questão ocorra após a apuração dos resultados pelo Fundo.

5. Quanto aos Conflitos de Interesse

Tenho ciência que os atos que caracterizam situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do art. 18 da Instrução CVM nº 472/08.

Tenho ciência de que antes da obtenção do registro de funcionamento do Fundo, o Gestor, entidade pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador, foi contratado para prestação dos serviços de gestão do Fundo, nos termos do art. 29, inciso VI e parágrafos primeiro e segundo da Instrução CVM nº 472/08.

6. Quanto à responsabilidade do Administrador e do Gestor

Tenho ciência de que o Administrador e o Gestor, em hipótese alguma, excetuados os prejuízos resultantes, comprovadamente, de seus atos dolosos ou culposos, serão responsáveis por quaisquer prejuízos relativos aos

ativos do Fundo, ou em caso de liquidação do Fundo ou resgate de Cotas.

7. Declarações do Cotista da Oferta

Tenho ciência de que poderei ser chamado para realizar aportes adicionais de recursos nos termos do art. 62 do Regulamento.

Por meio da assinatura do presente Termo de Adesão, a qual poderá ser realizada por meio eletrônico, declaro que me foi disponibilizado o Regulamento e o Prospecto, os quais li e entendi integralmente os seus respectivos conteúdos, em especial os riscos descritos no Anexo I ao Regulamento, sendo que concordo e manifesto minha adesão, irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições ou ressalvas, a todos os termos, cláusulas e condições, sobre os quais declaro não possuir nenhuma dúvida.

8. Quanto à Taxa de Administração e à Taxa de Custódia

Tenho ciência de que pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador e do Gestor, O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo ("Taxa de Administração").

Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% (cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de

fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo. A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Especializado e ao Escriturador, não incluindo valores correspondentes ao Custodiante aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no artigo 18.1 do Regulamento e na regulamentação vigente.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme essa definição, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento, conforme as Cotas estejam eletronicamente custodiadas na B3.

9. Taxa de Distribuição e outras taxas

Os investidores que aderirem à Oferta pagarão, pela integralização de cada Cota da 5ª Emissão, o Valor da Cota da 5ª Emissão. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas da 5ª Emissão, inclusive pelos

Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras ou cessionários do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras, será devido pelos investidores o pagamento de uma taxa de distribuição, por Cota da 5ª Emissão subscrita, equivalente a um percentual fixo de 2,98% (dois inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Valor da Cota da 5ª Emissão, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição das cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição das cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a divulgação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta; e (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se for o caso; e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição")

A cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das novas cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não terá taxa de saída.

10. Foro e solução amigável de conflitos

Fica eleito o Foro da sede ou domicílio do Cotista. Para a solução amigável de conflitos relacionados ao Regulamento, reclamações ou pedidos de esclarecimentos poderão ser direcionados ao atendimento comercial.

11. Quanto à divulgação das informações

Autorizo o Administrador a encaminhar as comunicações relativas ao Fundo para o e-mail informado no quadro acima indicado.

ASSINATURA DO COTISTA



genial



ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO, CONFORME ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	26.499.833/0001-32
Data de Funcionamento:	14/12/2017	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRMALLCTF007	Quantidade de cotas emitidas:	9.124.659,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	27.652.684/0001-62
Endereço:	PRAIA DE BOTAFOGO, 228, SALA 907- BOTAFOGO- RIO DE JANEIRO- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3206-8000 (21) 3923-3000
Site:	WWW.GENIALINVESTIMENTOS.COM.BR	E-mail:	MIDDLEADM@GENIAL.COM.BR
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: GENIAL GESTÃO LTDA.	22.119.959/0001-83	Av. Brg. Faria Lima, 3400 - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04538-132	11 3206-8000
1.2	Custodiante: BANCO GENIAL S.A.	45.246.410/0001-55	PRAIA DE BOTAFOGO, Nº 228, SALA 907 (PARTE), BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO / RJ	(11) 3206-8000
1.3	Auditor Independente: DELOITTE TOUCHE TOHMATSU	49.928.567/0002-00	Rua São Bento, 18 15º e 16º andares Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20.090.010	(21)3981-0500
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.	27.652.684/0001-62	PRAIA DE BOTAFOGO, Nº 228, SALA 907 (PARTE), BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO / RJ	(11) 3206-8000
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			

2.1	Descrição dos negócios realizados no período						
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos			
	IMÓVEL - SHOPPING MADUREIRA	AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS CONFORME POLÍTICAS DE INVESTIMENTOS	286.950.645,92	REDUÇÃO DE CAPITAL SPE - DBGZIBEN			
	IMÓVEL - CAMPINAS SHOPPING	AQUISIÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS CONFORME POLÍTICAS DE INVESTIMENTOS	82.280.000,00	INTEGRALIZAÇÃO DE COTISTAS			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:						
	O Fundo tem gestão ativa e sua política de investimentos consiste no investimento direto e indireto em Ativos Imobiliários, segundo previsto na Instrução CVM nº 472/08, podendo adquirir Imóveis localizados em todo o território brasileiro. Atualmente, o Fundo dispõe de R\$ 30MM em caixa e R\$ 3MM em cotas de fundos imobiliários, além de sua posição em imóveis. O programa de investimentos para os exercícios seguintes, tem como objetivo realizar o pagamento da parcela retida em função da última aquisição realizada (Madureira Shopping), fazer frente a investimentos (expansões, renovações etc.) nos atuais ativos do portfólio, e eventualmente aproveitar oportunidades estratégicas de expansão.						
4.	Análise do administrador sobre:						
4.1	Resultado do fundo no exercício findo						
	O fundo obteve resultado patrimonial no exercício de 2022 de aproximadamente R\$ 166 MM, impactado principalmente pelo rendimento de aluguel e pelo ajuste a valor de mercado da propriedade para investimento. O total da distribuição no exercício foi de aproximadamente R\$ 70 MM, considerando seu resultado caixa.						
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo						
	O ano de 2022 foi marcado pela retomada do consumo, reflexo do controle da pandemia do Covid-19, em função da vacinação e a queda de contágio do vírus. O setor de shoppings apresentou crescimento de vendas de 5,9%, segundo a ABRASCE. Ademais, o recuo de 3,9% do desemprego e aumento de 2,9% do PIB contribuíram para o bom resultado do setor. Neste cenário, o portfólio apresentou melhoria significativa nos indicadores operacionais ao longo do ano, superando os indicadores de 2019.						
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira						
	O ano de 2022 foi positivo para o setor de shoppings, apresentando crescimento de vendas e forte recuperação do fluxo de pessoas pós pandemia de Covid-19. O cenário de 2023 ainda exige cautela e acompanhamento em função de algumas incertezas no âmbito macroeconômico, que podem ter reflexo direto no setor de varejo. Decisões do novo governo podem gerar reflexos relevantes em temas como taxa Selic, desemprego, inflação, crédito, entre outros determinantes para o segmento de shoppings. Contudo, a diversificação e qualidade do portfólio do Fundo, formado por ativos dominantes, com elevadas taxas de ocupação e 24% da ABL com renda (NOI) mínima garantida até 2024, devem garantir a resiliência do portfólio ao longo do ano, assim como demonstrado historicamente.						
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:						
	Ver anexo no final do documento. Anexos						
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período			
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)					
	IMÓVEL - MACEIÓ SHOPPING	235.390.600,00	SIM	2,38%			
	IMÓVEL - SHOPPING PARK SUL	108.566.117,00	SIM	0,87%			
	IMÓVEL - SHOPPING PARK LAGOS	135.057.613,74	SIM	13,66%			
	IMÓVEL - SHOPPING SUZANO	86.975.000,00	SIM	7,78%			
	IMÓVEL - SHOPPING TACARUNA	45.127.691,40	SIM	7,96%			
	SPE - DBGZIBEN PARTICIPAÇÕES LTDA.	5.331.882,57	SIM	11,70%			
	IMÓVEL - SHOPPING TABOÃO	69.776.000,00	SIM	7,96%			
	IMÓVEL - BOULEVARD FEIRA	131.656.400,00	SIM	13,25%			
	IMÓVEL - LOJA C&A FEIRA DE SANTANA	6.592.050,00	SIM	4,65%			
	IMÓVEL - SHOPPING MADUREIRA	350.400.000,00	SIM	0,00%			
	IMÓVEL - CAMPINAS SHOPPING	84.917.147,38	SIM	0,00%			
	COTAS FII - FII MOGNO HOTEIS	1.190.433,00	SIM	0,00%			
	COTAS FII - RBR ALPHA FUNDOS DE FII	2.082.630,84	SIM	-13,32%			
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação						
	O valor de mercado dos imóveis e da empresa investida correspondente a propriedade para investimento está suportado por avaliação externa elaborada por empresa especializada. As cotas de FII estão pela variação do valor de mercado.						
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes						
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R\$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível)

						ou remota)
5027040-79.2020.4.03.6100	7ª Vara Cível Federal de São Paulo	1ª Instância	28/12/2020	200.000,00	Autor: MALLS BRASIL PLURAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO e outros Réu: Delegado da Delegacia Especial da Receita Federal do Brasil de Instituições Financeiras - DEINF	possível
Principais fatos						
Trata-se de Mandado de Segurança objetivando o reconhecimento do direito líquido e certo dos Fundos de Investimentos de não se sujeitar ao recolhimento de IR e IR-Fonte sobre o ganho que os Fundos de Investimentos Imobiliários auferem na alienação de cotas de outros Fundos de Investimentos, reconhecendo-se o direito de compensar os valores que foram, ou vierem a ser indevidamente pagos a título desses impostos, devidamente atualizados mediante a aplicação da taxa SELIC, desde a data dos pagamentos indevidos realizados.						
Análise do impacto em caso de perda do processo						
N/A						
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes					
Não possui informação apresentada.						
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:					
N/A						
10.	Assembleia Geral					
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:					
Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 – Parte, Botafogo, CEP 22.250-906, Rio de Janeiro/RJ https://www.genialinvestimentos.com.br/						
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.					
(i) e-mail: assembleia@genial.com.vc; (ii) telefones: (11) 2137-8888, (21) 2169-9999; (iii) endereço: Praia de Botafogo, nº 228, sala 907, CEP: 22.250-040 - Rio de Janeiro – RJ (aos cuidados da Sra. Cíntia Sant'ana de Oliveira)						
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.					
Nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação vigente, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da assembleia geral, o Administrador disponibilizará, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, todas as informações para a participação dos Cotistas na assembleia geral e todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas. i) Para comprovação da qualidade de cotista e representação de cotista em assembleia, independentemente do voto ser proferido presencialmente ou a distância, o Administrador deverá receber cópia do documento de identificação, com validade em todo o território nacional (Considera-se “documentação de identificação” qualquer documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado do estatuto/contrato social ou do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto, estar com firma reconhecida e ter sido outorgada há menos de 1 (um) ano. ii) Conforme o Regulamento do Fundo, as deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por escrito, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, cuja resposta deverá ser enviada pelos Cotistas ao Administrador no prazo máximo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias, conforme se trate de assembleia geral ordinária ou extraordinária, respectivamente, observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472. iii) Para a participação à distância na assembleia geral, os cotistas enviarão o voto, juntamente com a documentação de identificação, para o endereço eletrônico indicado no edital de convocação, dentro do prazo limite nele estabelecido. Os cotistas poderão, conforme o caso e se previsto no edital de convocação, proferir o voto em sistema eletrônico de assembleia virtual disponibilizado pelo Administrador. Todos os procedimentos, regras e prazos para a participação nas assembleias gerais estarão sempre dispostos no edital de convocação.						
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
A assembleia por meio eletrônico poderá ocorrer (i) por meio de plataforma digital desenvolvida para este fim específico, sendo certo que todas as regras e procedimentos para a participação dos cotistas e para o regular exercício do direito de voto pelos cotistas serão previamente informadas pelo Administrador através do edital de convocação; e/ou (ii) por meio de aplicativo de reunião on-line, através de link que será disponibilizado pelo Administrador através do edital de convocação, sendo certo que os procedimentos para o regular exercício do direito de voto pelos cotistas também serão previamente informadas pelo Administrador através do edital de convocação e, sempre que possível, a reunião será gravada e ficará arquivada na sede do Administrador.						
11.	Remuneração do Administrador					
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:					
7.1. O Administrador receberá remuneração fixa e anual, de forma escalonada, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo para os serviços de administração e gestão de Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), o qual será reajustado anualmente pela variação positiva do IPCA ou índice equivalente que venha a substituí-lo. 7.1.1. Caso as Cotas do Fundo passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, a Taxa de Administração passará a corresponder a 0,5% (cinco décimos por cento) à razão de 1/12 avos, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado						

o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). A forma de apuração da Taxa de Administração aqui prevista, passará a ser aplicável no mês seguinte àquele em que o Fundo passar a integrar referido índice de mercado. 7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador, não incluindo os valores correspondentes ao Custodiante e aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. 19 7.3. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. 7.4. Com exceção da Primeira Emissão de Cotas, cujos custos serão arcados pelo Fundo, a cada nova emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição no Mercado Primário, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição no Mercado Primário não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. 7.5. O Fundo não cobrará taxa de performance dos Cotistas. 7.6. O Fundo não terá taxa de saída.					
Valor pago no ano de referência (RS):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
3.840.400,31		0,35%		0,35%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	CINTIA SANT'ANA DE OLIVEIRA		Idade:	49 anos	
Profissão:	Diretora		CPF:	2665455722	
E-mail:	atendimentocvm@genial.com.br		Formação acadêmica:	Economista	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00		Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00		Data de início na função:	04/11/2014	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período		Cargo e funções inerentes ao cargo		Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.	2019/Atual		Diretora		Instituição Financeira
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal			N/A		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			N/A		
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	110.173,00	8.610.187,00	94,36%	80,56%	19,44%
Acima de 5% até 10%	1,00	514.472,00	5,64%	0,00%	100,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008
Não possui informação apresentada.	
15.	Política de divulgação de informações
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. A Política de Divulgação de Fato Relevante do Administrador estabelece diretrizes e procedimentos a serem por ele observados quando da divulgação de fato relevante. Vale destacar que a divulgação de fato relevante deve ocorrer imediatamente após a ciência, pelo Administrador, do fato que o motivou. No mesmo sentido, a divulgação dos fatos relevantes deverá ocorrer de modo a garantir aos cotistas e aos demais investidores o acesso às informações completas e tempestivas, assegurando a igualdade e a transparência da transmissão dessa informação a todos os interessados, sem privilegiar alguns em detrimento de outros. A divulgação dos fatos relevantes se dará por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página CVM, da página do Administrador na rede mundial de computadores, e, da entidade administradora de mercado organizado onde as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação, quando for o caso, sem prejuízo de outro meio que o Administrador entenda necessário.
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A política está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link abaixo: https://www.genialinvestimentos.com.br/administracao-fiduciaria/
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. A política de exercício do direito de voto está descrita no regulamento do Fundo, disponível no link: https://www.genialinvestimentos.com.br/administracao-fiduciaria/
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. O Administrador possui equipes direcionadas para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: As regras e prazos para chamada de capital do Fundo seguirão o disposto no regulamento do Fundo (https://www.genialinvestimentos.com.br/administracao-fiduciaria/) e na regulamentação vigente.

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



genial



PROSPECTO
DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª EMISSÃO DO
GENIAL MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

LUZ CAPITAL MARKETS