

PROSPECTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO

# HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.892.018/0001-31

na quantidade de até 9.030.613 (nove milhões, trinta mil e seiscentas e treze) novas cotas, perfazendo um montante total de até

## R\$ 885.000.074,00

(oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais)

Código ISIN: BRHSMCLTFO07

Código de negociação na B3: HSM11

**Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Shoppings**



**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 32.892.018/0001-31 (“**Fundo**”), representado por seu administrador **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“**Administrador**”), está realizando uma distribuição pública de até 9.030.613 (nove milhões, trinta mil e seiscentas e treze) novas cotas (“**Novas Cotas**”), e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, (“**Cotas**”), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo (“**Oferta**” ou “**Oferta Pública**” e “**Emissão**”, respectivamente), ao preço de emissão de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Nova Cota, definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 16 de agosto de 2019 e 13 de setembro de 2019, nos termos da alínea “I” do Art. 18 do Regulamento, com um desconto de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) (“**Preço por Cota**”), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo o montante de, até R\$ 885.000.074,00 (oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais) (“**Montante da Oferta**”). A quantidade de Novas Cotas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.806.122 (um milhão, oitocentas e seis mil e cento e vinte e duas) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério dos Coordenadores, definidos abaixo, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, em função do exercício, total ou parcial, de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, definida abaixo (“**Cotas Adicionais**”). Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 264.000.044,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões e quarenta e quatro reais), equivalente a 2.693.878 (dois milhões, seiscentas e noventa e três mil, oitocentas e setenta e oito) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**” ou “**XP Investimentos**”), do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 (“**Itaú BBA**”) e do **BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20 (“**Safra**”), e, em conjunto com o Itaú BBA e o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas contará, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (“**Participantes Especiais**”), e, em conjunto com os Coordenadores, as “**Instituições Participantes da Oferta**”). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Observados os termos e condições estabelecidos no Art. 19 do Regulamento, será devido pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (conforme definidos neste Prospecto), o custo unitário de distribuição primária em um percentual fixo de 4,0816% (quatro inteiros e oitocentos e dezesseis décimos de milésimos por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,00 (quatro reais) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) as comissões a serem pagas aos Coordenadores pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3 (sendo os itens “c” e “d”, em conjunto, “**Taxas**”), (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, arredondando para cima, (“**Custo Unitário de Distribuição**”), sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (i) insuficiente para cobrir os custos das Taxas previstos no item “i” acima, o Prospecto II FIP deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Com exceção do Custo Unitário de Distribuição não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Oferta	Preço por Cota (R\$)*	Custo Unitário de Distribuição (R\$)**	Total (R\$)***
Por Nova Cota	98,00	4,00	102,00
<b>Volume Total</b>	<b>885.000.074,00</b>	<b>36.122.452,00</b>	<b>921.122.526,00</b>

\* O valor do Preço por Cota, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.

\*\* O valor em reais do Custo Unitário de Distribuição.

\*\*\* Valor em reais equivalente ao somatório do Preço por Cota e do Custo Unitário de Distribuição.

A constituição do Fundo foi formalizada por meio do *Instrumento Particular de Constituição do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado pelo Administrador em 19 de fevereiro de 2018, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.338.628, em 20 de fevereiro de 2019. Em 06 de março de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do *Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário*, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.339.649, em 07 de março de 2019, a alteração do nome do Prato 08 Fundo de Investimento Imobiliário para HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário. Em 25 de abril de 2019, o Administrador aprovou, por ato próprio, por meio do *Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário*, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.342.678, em 25 de abril de 2019, a última versão do regulamento do Fundo, anexo ao referido instrumento (“**Regulamento**”).

A emissão das Novas Cotas objeto da presente Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, de 1º de outubro de 2019 e registrado perante o 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.354.601, em 02 de outubro de 2019, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o disposto no Art. 17 do Regulamento.

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 150 (cento e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais) por Investidor (“**Investimento Mínimo**”), o que não inclui o Custo Unitário de Distribuição, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas seções “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 91 deste Prospecto. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, sem prejuízo de eventuais Cotas Adicionais, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, 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 artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, 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 não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento 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. 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.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais (“**Procedimento de Alocação de Ordens**”). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta”, na seção “Fatores de Risco”, na página 152 deste Prospecto.

A carteira do Fundo é gerida pela **HSI - HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003 (“**Gestor**”).

**A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RF/2019/045, EM 18 DE OUTUBRO DE 2019.**

ADICIONALMENTE, A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E FOI CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE NOVAS COTAS DESTA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS.

AS NOVAS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO NA PÁGINA 129.

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

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

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

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



COORDENADORES



GESTOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>1. DEFINIÇÕES .....</b>	<b>5</b>
<b>2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA .....</b>	<b>33</b>
<b>3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA.....</b>	<b>55</b>
<b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....</b>	<b>61</b>
<b>Características da Oferta.....</b>	<b>63</b>
<i>A Oferta.....</i>	<i>63</i>
<i>Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas.....</i>	<i>63</i>
<i>Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta.....</i>	<i>63</i>
<i>Cotas Adicionais.....</i>	<i>63</i>
<i>Distribuição Parcial .....</i>	<i>64</i>
<i>Regime de distribuição das Novas Cotas .....</i>	<i>65</i>
<i>Preço por Cota .....</i>	<i>65</i>
<i>Custo Unitário de Distribuição .....</i>	<i>65</i>
<i>Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo.....</i>	<i>65</i>
<i>Características, vantagens e restrições das Cotas .....</i>	<i>67</i>
<i>Público Alvo da Oferta .....</i>	<i>67</i>
<i>Destinação dos Recursos.....</i>	<i>68</i>
<i>Impactos da Gestão Ativa nos Ativos Alvo da Oferta .....</i>	<i>74</i>
<i>Descrição dos Ativos Alvo da Oferta .....</i>	<i>74</i>
<i>Seguros.....</i>	<i>77</i>
<i>Demonstrações do Resultado e Medições Não Contábeis.....</i>	<i>78</i>
<i>Plano de Distribuição.....</i>	<i>83</i>
<i>Direito de Preferência.....</i>	<i>86</i>
<i>Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.....</i>	<i>88</i>
<i>Inadequação de investimento .....</i>	<i>89</i>
<i>Pedido de Subscrição .....</i>	<i>90</i>
<i>Período de Subscrição.....</i>	<i>90</i>
<i>Pessoas Vinculadas .....</i>	<i>90</i>
<i>Procedimento de Alocação de Ordens .....</i>	<i>91</i>
<i>Oferta Não Institucional .....</i>	<i>91</i>
<i>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....</i>	<i>91</i>
<i>Oferta Institucional .....</i>	<i>94</i>
<i>Critério de Colocação da Oferta Institucional.....</i>	<i>94</i>
<i>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....</i>	<i>95</i>
<i>Alocação e Liquidação da Oferta.....</i>	<i>96</i>
<i>Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas .....</i>	<i>97</i>
<i>Formador de Mercado.....</i>	<i>98</i>
<i>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.....</i>	<i>99</i>

<i>Negociação no mercado secundário</i> .....	101
<b>Contrato de Distribuição</b> .....	<b>102</b>
<i>Instituições Participantes da Oferta</i> .....	103
<b>Demonstrativo dos Custos da Oferta</b> .....	<b>105</b>
<b>Cronograma Indicativo da Oferta</b> .....	<b>107</b>
<b>Outras informações</b> .....	<b>108</b>
<i>Coordenadores</i> .....	109
 <b>5. SUMÁRIO DO FUNDO</b> .....	 <b>111</b>
<i>Base Legal</i> .....	113
<i>Objetivo</i> .....	113
<i>Duração</i> .....	113
<i>Gestão</i> .....	114
<i>Taxa de Administração</i> .....	119
<i>Taxa de Performance</i> .....	120
<i>Política de Investimento</i> .....	121
<i>Emissões Anteriores de Cotas do Fundo</i> .....	121
<i>Composição atual da carteira do Fundo</i> .....	121
<b>Shopping Pátio Maceió</b> .....	<b>122</b>
<b>Super Shopping Osasco</b> .....	<b>122</b>
<b>Shopping Granja Vianna</b> .....	<b>123</b>
<i>Valor Histórico de Negociação das Cotas</i> .....	123
<i>Características das Cotas</i> .....	124
<i>Taxa de ingresso e de saída</i> .....	124
<i>Demonstrações financeiras e auditoria</i> .....	124
<i>Formador de mercado</i> .....	124
<i>Assembleia Geral de Cotistas</i> .....	124
<i>Encargos do Fundo</i> .....	124
<i>Política de distribuição de resultados</i> .....	124
<i>Política de divulgação de informações relativas ao Fundo</i> .....	125
<i>Regras de tributação do Fundo</i> .....	125
<i>Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo</i> .....	125
<i>Tributação aplicável ao Fundo</i> .....	126
<i>Principais Fatores de Risco do Fundo</i> .....	126
 <b>6. FATORES DE RISCO</b> .....	 <b>129</b>
<b>Riscos de mercado</b> .....	<b>131</b>
<i>Fatores macroeconômicos relevantes</i> .....	131
<i>Demais riscos macroeconômicos</i> .....	132
<i>Risco imobiliário</i> .....	141
<i>Risco de regularidade dos imóveis</i> .....	142
<i>Risco de sinistro</i> .....	142
<i>Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público</i> .....	143



<i>Risco decorrente da ausência de anuência do Poder Concedente à Concessionária para aquisição de um dos Ativos Alvo da Oferta e/ou de caducidade da concessão do direito real de uso em decorrência da rescisão do Contrato de Concessão .....</i>	<i>143</i>
<i>Risco do incorporador/construtor.....</i>	<i>143</i>
<i>Risco de vacância.....</i>	<i>143</i>
<i>Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.....</i>	<i>144</i>
<i>Riscos ambientais.....</i>	<i>144</i>
<i>Riscos relacionados à regularidade de área construída .....</i>	<i>145</i>
<i>Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos shoppings e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB").....</i>	<i>145</i>
<i>Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings .....</i>	<i>146</i>
<i>Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.....</i>	<i>146</i>
<i>Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.....</i>	<i>146</i>
<i>Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.....</i>	<i>146</i>
<i>Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário .....</i>	<i>147</i>
<i>Riscos de despesas extraordinárias.....</i>	<i>147</i>
<i>Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção.....</i>	<i>148</i>
<b>Riscos referentes à Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta .....</b>	<b>150</b>
<i>Risco da não Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta.....</i>	<i>150</i>
<i>Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo.....</i>	<i>150</i>
<i>Risco do investimento em shopping center .....</i>	<i>150</i>
<i>Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel.....</i>	<i>151</i>
<i>Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta.....</i>	<i>151</i>
<b>Riscos relativos à Oferta.....</b>	<b>151</b>
<i>Risco de não concretização da Oferta.....</i>	<i>151</i>
<i>Risco de falha de liquidação pelos Investidores.....</i>	<i>152</i>
<i>Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas .....</i>	<i>152</i>
<i>Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....</i>	<i>152</i>
<i>Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....</i>	<i>152</i>
<i>Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.....</i>	<i>153</i>
<i>Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais. ....</i>	<i>153</i>
<b>7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>	<b>155</b>
<b>Relacionamento do Administrador com o Itaú BBA.....</b>	<b>157</b>
<b>Relacionamento do Administrador com o Safra.....</b>	<b>157</b>
<b>Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....</b>	<b>157</b>
<b>Relacionamento do Administrador com o Gestor.....</b>	<b>157</b>

<b>Relacionamento do Administrador com o Escriturador.....</b>	<b>157</b>
<b>Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente .....</b>	<b>158</b>
<b>Relacionamento do Itaú BBA com o Gestor.....</b>	<b>158</b>
<b>Relacionamento do Itaú BBA com o Escriturador .....</b>	<b>159</b>
<b>Relacionamento do Itaú BBA com o Auditor Independente.....</b>	<b>160</b>
<b>Relacionamento do Itaú BBA com o Coordenador Líder .....</b>	<b>160</b>
<b>Relacionamento do Itaú BBA com o Safra .....</b>	<b>160</b>
<b>Relacionamento do Gestor com o Safra.....</b>	<b>160</b>
<b>Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder .....</b>	<b>160</b>
<b>Relacionamento do Gestor com o Escriturador .....</b>	<b>160</b>
<b>Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente .....</b>	<b>161</b>
<b>Relacionamento do Safra com o Escriturador .....</b>	<b>161</b>
<b>Relacionamento do Safra com o Auditor Independente .....</b>	<b>166</b>
 <b>8. ANEXOS.....</b>	 <b>167</b>
<b>Anexo I - Instrumento de Constituição e Regulamento Vigente.....</b>	<b>169</b>
<b>Anexo II - Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão .....</b>	<b>239</b>
<b>Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....</b>	<b>259</b>
<b>Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....</b>	<b>263</b>
<b>Anexo V - Estudo de Viabilidade .....</b>	<b>267</b>
<b>Anexo VI - Laudo de Avaliação do Shopping Via Verde .....</b>	<b>287</b>
<b>Anexo VII - Laudo de Avaliação da REC Rio Branco .....</b>	<b>319</b>
<b>Anexo VIII - Laudo de Avaliação do Shopping Metrô Tucuruvi.....</b>	<b>383</b>
<b>Anexo IX - Laudo de Avaliação da REC 2016-VII .....</b>	<b>419</b>
<b>Anexo X - Demonstrações Financeiras da REC Rio Branco .....</b>	<b>477</b>
<b>Anexo XI - Demonstrações Financeiras da REC 2016-VII.....</b>	<b>515</b>

## **1. DEFINIÇÕES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. DEFINIÇÕES

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

<b>ABRASCE</b>	Associação Brasileira de Shopping Centers.
<b>Área Bruta Comercial ou ABC</b>	Corresponde ao somatório de todas as áreas comerciais de um shopping center, ou seja, a ABL somada às áreas comerciais de propriedade de terceiros (lojas vendidas).
<b>Área Bruta Locável ou ABL</b>	Soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para aluguel, com a exceção dos quiosques.
<b>Administrador</b>	<b>SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.</b> , instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010.
<b>Acionistas SPE</b>	O HSI V FIP e o Prosperitas II FIP, quando mencionados em conjunto.
<b>Administradora dos Shoppings</b>	<b>SAPHYR ADMINISTRADORA DE CENTROS COMERCIAIS LTDA.</b> , sociedade empresária limitada, com sede na Avenida dos Autonomistas, nº 1.828, 3º andar (parte), na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.910.126/0001-42, responsável pela administração do Shopping Metrô Tucuruvi e do Shopping Via Verde.
<b>AGC de Conflito de Interesses</b>	Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definida), a ser convocada após o encerramento da Oferta, para deliberar sobre <b>(i)</b> a aquisição das ações de emissão das sociedades detentoras <b>(a)</b> do Shopping Via Verde, <b>(b)</b> dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi (Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, conforme abaixo definido), cujos vendedores são entidades administradas pelo Gestor e <b>(c)</b> a aquisição das ações de emissão da REC 2016-VI (conforme abaixo definida), <b>(ii)</b> a ratificação da contratação da Administradora dos Shoppings, parte relacionada ao Gestor, como prestadora de serviços para o Fundo; e <b>(iii)</b> a autorização

para aplicação de recursos do Fundo, para atender às suas necessidades de liquidez, em cotas emitidas por fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou em títulos de renda fixa de emissão do Banco Santander (Brasil) S.A., parte relacionada ao Administrador, de modo que a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, a contratação da Administradora dos Shoppings, pelo Fundo e a aplicação de recursos do Fundo em cotas emitidas por fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou em títulos de renda fixa de emissão do Banco Santander (Brasil) S.A., parte relacionada ao Administrador, são consideradas situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Assim, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

**ANBIMA**

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

**Anúncio de Encerramento**

Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

**Anúncio de Início**

Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

**Apresentações para Potenciais Investidores**

Apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*), a serem realizadas após a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta.

**Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta**

A aquisição das ações de emissão das sociedades detentoras **(a)** do Shopping Via Verde; **(b)** dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi; e **(c)** aquisição das ações de emissão da REC 2016-VI.

**Assembleia Geral de Cotistas**

Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

<b>Ativos</b>	Os Ativos Alvo quando mencionados em conjunto com os Outros Ativos.
<b>Ativos Alvo</b>	(i) os Imóveis Alvo; (ii) ações ou cotas de SPE, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.
<b>Ativos Alvo da Oferta</b>	As ações de emissão das sociedades detentoras (a) do Shopping Via Verde, (b) dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi, e (c) ações de emissão da REC 2016-VI.
<b>Ativos Financeiros</b>	(i) as cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472, e (ii) os derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.
<b>Auditor Independente</b>	<b>KPMG AUDITORES INDEPENDENTES</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP 04.711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (anteriormente denominada BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros).
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta por cada Investidor.
<b>BR GAAP</b>	As Práticas Contábeis Adotadas no Brasil, regulamentadas através do Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

<b>Capital Autorizado</b>	O Capital máximo autorizado do Fundo para novas emissões de cotas do Fundo, de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais). Deste total, foi utilizado o montante de R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais) na 1ª emissão de cotas do Fundo, restando, portanto, R\$ 1.325.000.000,00 (um bilhão, trezentos e vinte e cinco milhões de reais) para a realização de emissões futuras para fins utilização do Capital Autorizado.
<b>CARF</b>	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>COFINS</b>	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
<b>Comissionamento</b>	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta.
<b>Companhia do Metrô</b>	Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, inscrita no CNPJ nº 62.070.362/0001 -06, na qualidade de Poder Concedente do Contrato de Concessão (abaixo definido).
<b>Companhia Metrô Norte</b>	Companhia Metrô Norte, inscrita no CNPJ sob o nº 07.486.185/0001-35, detentora de 100% (cem por cento) dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi, na qualidade de concessionária no Contrato de Concessão (abaixo definido).
<b>Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência</b>	Comunicado divulgado por meio das páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras e Montante Adicional, e de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
<b>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de</b>	Comunicado divulgado por meio das páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3,



<b>Subscrição das Sobras e Montante Adicional</b>	no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
<b>Concessionária</b>	A Companhia Metrô Norte.
<b>Contrato de Concessão</b>	<i>O Contrato de Concessão de Direito Real de Uso nº 4135428501, mediante Remuneração e Encargos, de Terrenos de Propriedade da Companhia do Metrô localizados junto à Estação Tucuruvi, para Construção, Administração e Exploração de Centro de Compras, Serviços e Lazer, na Configuração Administrativa de Shopping Center com Terminal de Ônibus Urbano, originalmente celebrado entre a Companhia do Metrô, na qualidade de Poder Concedente, e o Consórcio Tucuruvi, formado pelas sociedades Terra Alta Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 64.761.273/0001-31 e Parkbem Multiserviços Ltda., inscrita no sob o CNPJ nº 03.004.917/0001-52, e, atualmente, a Companhia Metrô Norte, na qualidade de única Concessionária, conforme celebrado em 16 de setembro de 2005 posteriormente aditado em 29 de dezembro de 2006, 06 de fevereiro de 2008, 14 de junho de 2010, 15 de janeiro de 2013, 31 de maio de 2016 e 14 de dezembro de 2016.</i>
<b>Contrato de Distribuição</b>	<i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores, o Gestor e o Prosperitas II FIP, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.</i>
<b>Contrato de Formador de Mercado</b>	<i>Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado, celebrada entre o Fundo, representado pelo Administrador e o Formador de Mercado, a qual, mediante o aceite pelo Fundo, converteu-se, automaticamente, em contrato.</i>
<b>Contrato de Gestão</b>	<i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário, celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.</i>
<b>Coordenador Líder ou XP Investimentos</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira com escritório na Cidade de

São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

**Coordenadores**

O Coordenador Líder, o Safra e o Itaú BBA, quando mencionados em conjunto.

**Cotas**

As cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo as Novas Cotas que vierem a ser emitidas no âmbito da Oferta.

**Cotas Adicionais**

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 176.999.956,00 (cento e setenta e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e seis reais), correspondente a 1.806.122 (um milhão, oitocentas e seis mil e cento e vinte e duas) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério dos Coordenadores, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive).

As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas".

**Cotistas**

Os titulares de Cotas do Fundo.

**Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições

para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

**Critérios de Elegibilidade**

Os seguintes critérios de elegibilidade, observada a Política de Investimento do Fundo: (i) Imóveis Alvo (abaixo definidos); (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) cotas de fundo de investimento imobiliário que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio da participação em sociedades de propósito específico, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iv) cotas de fundos de investimento em participação que invistam em sociedades de propósito específico, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (v) ativos dentre os listados nos itens (i) a (iv) acima que estejam localizados em qualquer região dentro do território nacional e serem relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários de shopping centers e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a *strip*

*malls, outlet centers e power centers.*

<b>CSLL</b>	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
<b>Custodiante</b>	<b>SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.</b> , acima qualificada.
<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	O custo unitário de distribuição primária em um percentual fixo de 4,0816% (quatro inteiros e oitocentos e dezesseis décimos de milésimos por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,00 (quatro reais) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) as comissões a serem pagas aos Coordenadores pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3 (sendo os itens "c" e "d", em conjunto, " <u>Taxas</u> "), (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, arredondando para cima, o qual será devido pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, nos termos estabelecidos no Art. 19 do Regulamento.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Início do Período do Direito de Preferência</b>	A partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
<b>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional</b>	A data informada no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
<b>Data de Liquidação</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada

está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 107 deste Prospecto.

**Data de Liquidação do Direito de Preferência** A data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, conforme indicada no Cronograma Indicativo da Oferta, constante na página 107 deste Prospecto.

**Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional** A data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, conforme indicada no Cronograma Indicativo da Oferta, constante na página 107 deste Prospecto.

**Decreto nº 6.306/07** Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.

**DDA** DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

**Dias Úteis** Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**Direito de Preferência** O direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, na proporção do número de Cotas que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

**Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional** O direito de subscrição das Sobras e Montante Adicional, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, na proporção do número de Novas Cotas subscritas pelo Cotista durante o Período do Direito de Preferência, limitado à quantidade de Novas Cotas objeto do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

**Distribuição Parcial** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.

Na hipótese de Distribuição Parcial em montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, as ações de

emissão da Companhia Metrô Norte e da REC 2016-VI poderão ser adquiridas parcialmente, de forma não obrigatória.

**Dívidas Shopping Centers**

Significam (i) os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, no valor de R\$ 193.783.145,35 (cento e noventa e três milhões, setecentos e oitenta e três mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos) (data base 31 de agosto de 2019), que são lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, objeto da segunda emissão da Companhia Metrô Norte; e (ii) a Cédula de Crédito Bancário nº FMS-G-154-10-0090/8, no valor de R\$ 23.823.131,49 (vinte três milhões, oitocentos e vinte três mil, cento e trinta e um reais e quarenta e nove centavos) (data base 31 de agosto de 2019), melhor descritas na seção “Descrição dos Ativos Alvo da Oferta” nas páginas 74 a 77 deste Prospecto. **Para mais informações acerca das Dívidas Shopping Centers, incluindo as taxas de juros, prazos e outras condições relativas a tais dívidas, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 68 deste Prospecto.**

**Emissão ou 2ª Emissão**

A presente 2ª emissão de Novas Cotas do Fundo.

**Encargos do Fundo**

Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.

**Escriturador**

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04.538-132, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ nº 61.194.353/0001-64.

**Estudo de Viabilidade**

O estudo de viabilidade elaborado pela Colliers Internacional do Brasil para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo V, na página 267 deste Prospecto.

**Exercício do Direito de Subscrição das Sobras**

Encerrado o Período do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotista que exercerem seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição

das Sobras e Montante Adicional será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas em decorrência do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, inclusive, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

**Exercício do Direito ao Montante Adicional**

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, sendo certo que em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante o Período do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. Após essa primeira alocação de Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição ao Montante Adicional.

**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**

Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,33786859259, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observando que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da

fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

**FII**

Fundo de Investimento Imobiliário.

**Formador de Mercado**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira contratada pelo Fundo para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação do Formador de Mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

**Fundo**

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (atual denominação do PRAT 08 Fundo de Investimento Imobiliário), fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31.

**Gestor**

**HSI - HEMISFERIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003.

**Governo**

Governo da República Federativa do Brasil.

**HSI V FIP**

HSI V Real Estate Fundo de Investimento em Participações – Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 21.598.815/0001-94, representando pelo Gestor (conforme definido abaixo), que atua como sua instituição administradora.

**IGP-M/FGV**

Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.

**Imóveis Alvo**

Imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers, localizados em qualquer região dentro



do território nacional e relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários de shopping centers e/ou correlatos, tais como, sem limitação, *strip malls*, *outlet centers*, e *power centers*.

<b>Instituição Financeira Autorizada</b>	Uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, após a aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
<b>Instrução CVM 384</b>	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 494</b>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 505</b>	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 516</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Investidores</b>	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
<b>Investidores Institucionais</b>	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 ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Subscrição da Oferta Não Institucional, junto a uma única

Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.

**Investimento Mínimo**

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 150 (cento e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais) por Investidor, o que não inclui o Custo Unitário de Distribuição, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 94 deste Prospecto. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

**IOF/Títulos**

Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

**IOF/Câmbio**

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

**IR**

Imposto de Renda.

**IRPJ**

Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.

**ISS**

Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

**Itaú BBA**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.

**Lei nº 6.404/76**

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

**Lei nº 8.668/93**

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

**Lei nº 9.779/99**

Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**Lei nº 11.033/04**

Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

**Montante Adicional**

Montante de Novas Cotas da Oferta, adicional ao pretendido no Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, indicado, de forma irrevogável, por

cada Cotista como de seu interesse para subscrição.

**Montante da Oferta**

Montante de até R\$ 885.000.074,00 (oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais), correspondente a, até 9.030.613 (nove milhões, trinta mil e seiscentas e treze) Novas Cotas, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de lote adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400, com emissão de Cotas Adicionais.

**Montante Mínimo da Oferta**

A captação mínima de R\$ 264.000.044,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões e quarenta e quatro reais) equivalente a 2.693.878 (dois milhões, seiscentas e noventa e três mil, oitocentas e setenta e oito) Novas Cotas.

**NOI Ajustado**

Resultado operacional líquido na sigla em inglês, Net Operating Income, representado pela soma das receitas com aluguel mínimo e variável, estacionamento, aluguel de espaço para propaganda e promoções de produtos e serviços, áreas comuns do shopping center (corredores) locadas para a colocação de stands, quiosques e similares, 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, e uma vez adquiridos pelo Fundo, ajustado para melhor refletir a expectativa do Fundo em relação à situação financeira e fiscal das sociedades detentoras do Shopping Metrô Tucuruvi (REC 2016-VII) e do Shopping Via Verde (REC Rio Branco) e sua geração de caixa.

**NOI Ajustado sem despesa de outorga**

É representado pelo NOI Ajustado deduzido das despesas incorridas com outorga.

**Novas Cotas**

Até 9.030.613 (nove milhões, trinta mil e seiscentas e treze) novas cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas Adicionais.

**Oferta ou Oferta Pública**

A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo.

**Oferta Institucional**

Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais a reserva antecipada e não sendo estipulados valores máximos de investimento.

#### **Oferta Não Institucional**

Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.

Durante o Período de Subscrição, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 903.061 (novecentas e três mil e sessenta e uma) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas Adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 64 deste Prospecto.

#### **Outros Ativos**

Significam: (i) letras de crédito imobiliário de emissão de Instituição

Financeira Autorizada, (ii) letras hipotecárias de emissão de Instituição Financeira Autorizada; (iii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo.

**Patrimônio Líquido**

É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.

**Participantes Especiais**

São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

**Pedido de Subscrição**

Pedido de subscrição das Novas Cotas formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Subscrição. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

A quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao

Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 94 deste Prospecto.

**Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional** Período compreendido entre os dias 11 de novembro de 2019 (inclusive) e 18 de novembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, nos termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional” na página 88 deste Prospecto.

**Período de Subscrição** O período compreendido entre os dias 28 de outubro de 2019 (inclusive) e 27 de novembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 107 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Subscrição.

**Período de Colocação** Sem prejuízo do Período de Subscrição, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Período do Direito de Preferência** Período compreendido entre os dias 28 de outubro de 2019 (inclusive) e 08 de novembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, nos termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência” na página 86 deste Prospecto.

**Pessoas Ligadas** Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou 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 consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

**Pessoas Vinculadas** Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo

1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto, sendo certo que as Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta na qualidade de Investidores Não Institucionais.

**PIS**

Contribuição para o Programa de Integração Social.

**Plano de Distribuição**

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 78 deste Prospecto.

**Poder Concedente**

A Companhia do Metrô.

**Política de Investimento**

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV

do Regulamento e na Seção “Sumário do Fundo - Política de Investimento”, na página 121 deste Prospecto.

**Política de Voto**

Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.hsinvest.com>.

**Preço por Cota**

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 98,00 (noventa e oito reais), definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 16 de agosto de 2019 e 13 de setembro de 2019, nos termos da alínea “I” do Art. 18 do Regulamento, com um desconto de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.

**Procedimento de Alocação de Ordens**

O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

**Procuração de Conflito de Interesse**

Procurações específicas outorgadas pelos Cotistas, com poderes para representá-los e votar em seu nome em Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, pela ratificação da contratação da Administradora dos Shoppings e pela autorização para aplicação de recursos do Fundo em cotas emitidas por fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou em títulos de renda fixa de emissão do Banco Santander (Brasil) S.A., parte relacionada ao Administrador que configuraram conflito de interesse, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo do Fundo, quais sejam, o Shopping Via Verde e



o Shopping Metrô Tucuruvi (incluindo as ações de emissão da REC 2016-VI), o Investidor possa concordar com a aquisição das ações das sociedades detentoras de direitos relativos a cada um dos Ativos Alvo da Oferta individualmente, ou seja, de 1 (um) e/ou de 2 (dois) ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição dos 2 (dois) ativos em conjunto.

**A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, mediante comunicação entregue ao administrador do Fundo em sua sede (Rua Amador Bueno, nº 474, 1º Andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, São Paulo – SP).**

**Prospecto**

Este prospecto da Oferta.

**Prosperitas II FIP**

Prosperitas II Real Estate FIP – Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 08.938.892/0001-88, representando pelo Gestor (conforme definido abaixo), que atua como sua instituição administradora.

**REC 2016-VI**

REC 2016 Empreendimentos e Participações VI S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 26.128.415/0001-39, titular das receitas decorrentes da taxa de administração, da fração de 60% (sessenta por cento) da receita decorrente da exploração comercial do serviço de estacionamento e da receita decorrente da exploração comercial do serviço de ar condicionado do Shopping Metrô Tucuruvi.

**REC 2016-VII**

REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.486.185/0001-35, sócia da REC 2016-VI e da Companhia Metrô Norte.

**REC Rio Branco**

REC Rio Branco S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.762.255/0001-01, sócia da REC Via Verde.

**REC Via Verde**

REC Via Verde Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.719.815/0001-37, proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde.

**Receita Ajustada**

Representa a Receita Operacional Líquida, ajustada pela linearização de

receitas e tributos sobre a receita pagos.

### **Regulamento**

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado por meio do *Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário*, celebrado em 25 de abril de 2019, o qual foi registrado junto ao 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1342678, em 25 de abril de 2019, sendo esta a versão do regulamento em vigor.

### **Representante dos Cotistas**

O(s) representante(s) dos Cotistas, a ser(em) eleito(s) e nomeado(s) pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de até 1 (um) ano, observado que os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 51 do Regulamento.

### **Reserva de Contingência**

Reserva contábil que poderá ser constituída para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- II. *tenant allowance*;
- III. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- IV. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- V. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- VI. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VII. despesas de decoração e paisagismo; ou

VIII. outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

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

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

**Safra**

**BANCO J. SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.150, Bela Vista, CEP 01310-300, inscrita no CNPJ sob o nº 03.017.677/0001-20.

**Shopping Granja Vianna**

O empreendimento comercial denominado “Shopping Granja Vianna”, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 105.843, da Serventia do Registro de Imóveis de Cotia, Estado de São Paulo.

**Shopping Pátio Maceió**

O empreendimento comercial denominado “Shopping Pátio Maceió”, construído sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 140.688, do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió, Estado de Alagoas.

**Shopping Metrô Tucuruvi**

O empreendimento comercial denominado “Shopping Metrô Tucuruvi”, construído sobre o imóvel objeto das matrículas de nº 3.496, 4.671, 14.917, 8.099, 15.172, 15.173, 21.337, 21.786, 22.591, 23.473, 24.544, 27.432, 28.791, 29.706, 30.656, 33.530, 34.062, 34.778, 36.002, 36.265, 36.940, 39.373, 41.116, 43.718, 44.318, 46.996, 47.928, 48.726, 49.857, 50.079, 55.276, 61.174, 62.359, 63.294, 65.310, 65.326, 65.831, 74.020, 74.460, 74.484, 76.444, 77.239, 78.137, 78.565, 78.654, 80.387, 82.929, 83.623, 85.270, 85.923, 102.276, 105.256, 105.848, 105.938, 106.896, 109.422, 109.843, 111.225, 111.226, 111.228, 111.559, 111.677, 111.752, 111.753, 111.755, 111.815, 112.827, 112.924, 113.260, 114.611, 114.701, 115.256, 115.651, 115.897, 116.014, 116.035, 117.810, 117.825, 118.153, 118.154, 118.156, 118.157, 118.158, 118.159, 118.160, 120.679, 121.963, 123.942,

127.650, 128.236, 129.902, 129.903, 131.243, 131.782, 133.267, 133.296, 134.254, 135.113, 136.592, 137.699, 138.413, 138.465, 138.579, 140.023, 140.552, 140.984, 141.528, 142.205, 142.666, 143.541, 144.343, 144.992, 145.738, 146.162, 146.231, 146.591, 146.593, 146.762, 146.896, 148.550, 148.553, 148.558, 149.242, 149.250, 149.406, 149.410, 150.061, 150.518, 150.805, 151.131, 152.432, 153.208, 55.348, 156.307, 157.630, 159.042, 160.947, 172.884, 59.351, 77.651, 155.220, 50.432, 150.517, 58.307, 93.491, 95.789, 93.490, 155.221, 110.195, 111.227, 156.131, 138.429, 91.353, 98.323, 86.871, 87.936, 39.729, 95.979, 123.142, 3.581, 142.346, 145.507, 146.506, 37.398, 118.155, 57.231, 7.009, 139.143, 124.210, 109.847, 109.848, 109.849, 109.850 e 111.754, todas do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, objeto do contrato de concessão de direito real de uso, mediante remuneração e encargos, de terrenos de propriedade da Companhia do Metrô localizados junto a estação Tucuruvi, para construção, administração e exploração de centro de compras, serviços e lazer, na configuração administrativa de shopping center com terminal de ônibus urbano.

**Shopping Via Verde**

O empreendimento comercial denominado “Shopping Via Verde”, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 2.141, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Branco, Estado do Acre.

**Sobras e Montante Adicional**

A diferença entre o montante de Novas Cotas objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência.

**SPE**

Sociedades de propósito específico.

**Super Shopping Osasco**

O empreendimento comercial denominado “Super Shopping Osasco”, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.344, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco, Estado de São Paulo.

**Taxa de Administração**

A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do artigo 27 do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração”, na página 119 deste Prospecto.

**Taxa de Performance**

A taxa de performance paga pelo Fundo ao Gestor, nos termos do artigo 28 do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Performance”, na página 120 deste Prospecto.

**Taxa de Vacância**

ABL no shopping disponível para ser alugada, dividida pela ABL do

shopping.

**Taxa de Ocupação**

ABL do shopping subtraída de sua ABL vaga, dividida pela ABL do shopping (100% – Taxa de Vacância).

**Taxa DI**

Taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, *“over extra-grupo”*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>).

**Vendas**

Vendas declaradas pelas lojas dos shoppings.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 129 a 153 deste Prospecto.*

<b>Fundo</b>	HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário
<b>Administrador</b>	Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
<b>Gestor</b>	HSI – Hemisfério Sul Investimentos Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Coordenadores</b>	Banco Itaú BBA S.A., Banco J. Safra S.A. e XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Participantes Especiais</b>	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
<b>Custodiante</b>	Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Formador de Mercado</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

<b>Autorização</b>	A realização da Emissão e da Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados no âmbito do Ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, de 1º de outubro de 2019 e registrado perante o 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1354601, em 02 de outubro de 2019, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o disposto no Art. 17 do Regulamento.
<b>Quantidade de Cotas da Oferta</b>	Até 9.030.613 (nove milhões, trinta mil e seiscentas e treze) Novas Cotas, sem prejuízo das Cotas Adicionais.
<b>Preço por Cota</b>	R\$ 98,00 (noventa e oito reais), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição. Para mais informações sobre o Preço por Cota, vide a seção “4 – Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Preço por Cota”, na página 65 deste Prospecto.
<b>Montante da Oferta</b>	Até R\$ 885.000.074,00 (oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Cota, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de lote adicional, nos termos do § 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400, com emissão de Novas Cotas adicionais.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 264.000.044,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões e quarenta e quatro reais), equivalente a 2.693.878 (dois milhões, seiscentas e noventa e três mil, oitocentas e setenta e oito) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	R\$ 4,00 (quatro reais) por Nova Cota.

## Ambiente da Oferta

A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.

## Destinação dos Recursos

Considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 105 deste Prospecto) serão destinados da seguinte forma: **(i)** o valor de R\$ 593.198.616,79 (quinhentos e noventa e três milhões, cento e noventa e oito mil, seiscentos e dezesseis reais e setenta e nove centavos) será destinado, nesta ordem de prioridade, **(a)** para a aquisição das ações de emissão da REC Via Verde, proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde; **(b)** para o pré-pagamento integral da dívida relacionada à Cédula de Crédito Bancário nº FMS-G-154-10-0090/8, vinculada ao Shopping Via Verde, no valor de R\$ 23.823.131,49 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e três mil, cento e trinta e um reais e quarenta e nove centavos), com a data base de 31 de agosto de 2019; **(c)** para a aquisição das ações de emissão **(c.1)** da Companhia Metrô Norte, detentora de 100% (cem por cento) dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do centro comercial denominado Shopping Metrô Tucuruvi, objeto do contrato de concessão de direito real de uso, mediante remuneração e encargos, de terrenos de propriedade da Companhia do Metrô localizados junto a estação Tucuruvi, para construção, administração e exploração de centro de compras, serviços e lazer, na configuração administrativa de shopping center com terminal de ônibus urbano nº 4135428501 celebrado em 16 de setembro de 2005, posteriormente aditado em 29 de dezembro de 2006, 06 de fevereiro de 2008, 14 de junho de 2010, 15 de janeiro de 2013, 31 de maio de 2016 e 14 de dezembro de 2016; e **(c.2)** da REC 2016-VI, titular das receitas decorrentes da taxa de administração, da fração de 60% (sessenta por cento) da receita decorrente da exploração comercial do serviço de estacionamento e da receita decorrente da exploração comercial do serviço de ar condicionado do Shopping Metrô Tucuruvi, sendo que as aquisições descritas nos itens (a) e/ou (c), se realizadas, corresponderão ao percentual de aproximadamente 67,03% (sessenta e sete inteiros e três centésimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta; e **(d)** para o pré-

pagamento integral da dívida relacionada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, vinculada ao Shopping Metrô Tucuruvi, no valor de R\$ 193.783.145,35 (cento e noventa e três milhões, setecentos e oitenta e três mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos) (data base 31 de agosto de 2019), que são lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, objeto da segunda emissão da Companhia Metrô Norte, sendo que os pré-pagamentos descritos nos itens (b) e/ou (d), se realizados, corresponderão ao percentual de aproximadamente 24,2% (vinte e quatro inteiros e dois décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta.

**EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA E/OU PARA O PRÉ-PAGAMENTO, INTEGRAL, DA TOTALIDADE DAS DÍVIDAS SHOPPING CENTERS.**

Em caso de Distribuição Parcial do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo destinará o valor de **(i)** R\$ 210.705.142,25 (duzentos e dez milhões, setecentos e cinco mil, cento e quarenta e dois reais e vinte e cinco centavos) para a aquisição das ações da sociedade proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde, desde que a auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória; e **(ii)** R\$ 23.823.131,49 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e três mil, cento e trinta e um reais e quarenta e nove centavos), com data-base de 31 de agosto de 2019, para o pré-pagamento, integral, da Dívida Shopping Center vinculada ao Ativo Alvo adquirido, o Shopping Via Verde.

Na hipótese de Distribuição Parcial em montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, as ações de emissão da Companhia Metrô Norte e da REC 2016-VI poderão ser adquiridas parcialmente, de forma não obrigatória.

Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 68 deste Prospecto.

**Direito de Preferência**

O direito de preferência conferido aos Cotistas que possuam Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento, na proporção do número de Cotas que possuem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

**Período do Direito de Preferência**

Período compreendido entre os dias 28 de outubro de 2019 (inclusive) e 08 de novembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, nos termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência” na página 86 deste Prospecto.

**Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional**

Direito de subscrição das Sobras e Montante Adicional, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, na proporção do número de Novas Cotas subscritas pelo Cotista durante o Período do Direito de Preferência, limitado à quantidade de Novas Cotas objeto do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

**Exercício do Direito de Subscrição das Sobras**

Encerrado o Período do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas em decorrência do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito

de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, inclusive, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

**Exercício do Direito ao Montante Adicional**

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, sendo certo que em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante o Período do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. Após essa primeira alocação de Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição ao Montante Adicional.

**Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional**

Período compreendido entre os dias 11 de novembro de 2019 (inclusive) e 18 de novembro de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, nos termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional” na página 88 do Prospecto.

**Características, vantagens e restrições das Cotas**

As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo

Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 17 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, ficando desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões que permitam a integralização em bens e direitos, conforme previsto no artigo 18, inciso II do Regulamento, e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Para mais informações sobre as características, vantagens e restrições das Cotas, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Características, vantagens e restrições das Cotas” na página 67 deste Prospecto.

**Número de séries**

Série única.

**Regime de distribuição das Novas Cotas**

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

**Público Alvo da Oferta**

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 91 deste Prospecto e da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 94 deste Prospecto.

Para maiores informações sobre o Público-Alvo da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Público-Alvo da Oferta” na página 67 deste Prospecto

### **Distribuição Parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese de Distribuição Parcial, a destinação do Montante Mínimo ou de montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta será feita conforme a “Destinação dos Recursos”.

Para mais informações sobre os riscos da distribuição parcial das Novas Cotas, veja as seções “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Distribuição Parcial” e “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não concretização da Oferta”, nas páginas 64 e 151 deste Prospecto, respectivamente.

### **Plano de Distribuição**

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 83 deste Prospecto.



**Pedido de Subscrição**

Durante o Período de Subscrição, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

**Período de Subscrição**

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 28 de outubro de 2019 (inclusive) e 27 de novembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 107 deste Prospecto.

**Pessoas Vinculadas**

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades

controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

#### **Procedimento de Alocação de Ordens**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as Cotas Adicionais), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 152 DESTE PROSPECTO.**

**Investimento Mínimo**

150 (cento e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais) por Investidor, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta”, na página 96 deste Prospecto.

**Oferta Não Institucional**

No mínimo, 903.061 (novecentas e três mil e sessenta e uma) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas Adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 64 deste Prospecto.

Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 91 deste Prospecto.

**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas

remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

#### **Oferta Institucional**

Após o término do Direito de Preferência, do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e os procedimentos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 94 deste Prospecto.

#### **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Para maiores informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional” na página 94 deste Prospecto.

#### **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as Cotas Adicionais), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODEM AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 152 DESTE PROSPECTO.**

Para maiores informações sobre as Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, inclusive sobre forma de distribuição de rendimentos, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 96 deste Prospecto.

#### **Período de Colocação**

Sem prejuízo do Período de Subscrição, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá

ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas** Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas. Será fomentada a liquidez das Novas Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto.

**Alocação e Liquidação da Oferta** As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, a liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Para maiores informações sobre a Alocação e a Liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta” na página 96 deste Prospecto.

#### **Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas**

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 94 deste Prospecto, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 95 deste Prospecto, respectivamente.

A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição, conforme aplicável.

Para mais informações sobre o Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas, inclusive sobre a hipótese de cancelamento de Novas Cotas não colocadas, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas” na página 97 deste Prospecto.

#### **Negociação**

As Novas Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas e, posteriormente, a realização da AGC de Conflito de Interesses, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

**Taxa de ingresso e taxa de saída**

Com exceção do Custo Unitário de Distribuição não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

**Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta**

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a



modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificarem-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data

de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a

Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### **Inadequação de investimento**

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 129 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

**Fatores de Risco**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 129 A 153 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**Informações adicionais**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 108 deste Prospecto.

**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DEMAIS  
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

**Administrador**

**SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**

Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro - CEP  
04752-005, São Paulo - SP  
At.: Marcelo Vieira Francisco  
Tel.: (11) 3012-5778  
E-mail: [mfrancisco@santander.com.br](mailto:mfrancisco@santander.com.br)/  
[helrodrigues@santander.com.br](mailto:helrodrigues@santander.com.br)  
Website: [www.s3dtvm.com.br](http://www.s3dtvm.com.br)

**Coordenador Líder**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º  
a 30º andares - CEP 04543-010  
São Paulo - SP  
At.: Fabio Fukuda / Departamento Jurídico  
Tel.: (11) 3526-1300  
E-mail: [dcn@xpi.com.br](mailto:dcn@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)  
Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

**Coordenadores**

**BANCO J. SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar - CEP 01310-930  
São Paulo - SP  
At.: João Paulo Torres  
Tel.: (11) 3175-4184  
E-mail: [joao.torres@safra.com.br](mailto:joao.torres@safra.com.br)  
Website: [www.safrabi.com.br](http://www.safrabi.com.br)

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º  
andares - CEP 04538-132, São Paulo - SP  
At.: Acauã Barbosa  
Tel.: (11) 3708-8539  
E-mail: [acauba.barbosa@itaubba.com](mailto:acauba.barbosa@itaubba.com)  
Website: [www.itaubba.com.br/itaubba-pt](http://www.itaubba.com.br/itaubba-pt)

**Gestor****HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar - CEP 04543-000  
São Paulo - SP  
At.: Felipe Gaiad  
Tel.: (11) 3127-5500  
E-mail: felipe.gaiad@hsinvest.com  
*Website:* <https://www.hsinvest.com/>

**Custodiante****SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**

Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro - CEP 04752-005, São Paulo - SP  
At.: Rafael Guazzelli Ferme  
Tel.: (11) 3553-3827  
E-mail: rferme@santander.com.br  
*Website:* [www.s3dtvm.com.br](http://www.s3dtvm.com.br)

**Escriturador****ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)  
São Paulo – SP  
Tel.: 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h).  
Website: [www.itaucorretora.com.br](http://www.itaucorretora.com.br)

**Assessor Legal do Gestor****LEFOSSE ADVOGADOS**

Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar - CEP 04533-014  
São Paulo - SP  
At.: Roberto Zarour  
Tel.: (11) 3024-6100  
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com

**Assessor Legal dos Coordenadores ISSAKA, ISHIKAWA, PEYSER, CORNACCHIA, ASSOLINI  
ADVOGADOS**

Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.365, 12º andar - CEP 05407-003  
São Paulo - SP  
At.: Ronaldo Ishikawa / Mariana Trica  
Tel.: (11) 5102-5400  
E-mail: [rish@i2a.legal](mailto:rish@i2a.legal) / [mtddf@i2a.legal](mailto:mtddf@i2a.legal)



**Assessor Legal do Administrador    BARCELLOS TUCUNDUVA ADVOGADOS**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1726, 4º andar - CEP 04543-000

São Paulo - SP

At.: Ricardo dos Santos de Almeida Vieira

Tel.: (11) 3069-9080

E-mail: [rvieira@btlaw.com.br](mailto:rvieira@btlaw.com.br)

**Auditores Independentes do  
Fundo**

**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105 - CEP 04711-904,

São Paulo – SP

At.: Eduardo Remedi Tomazelli

Tel.: 55 11 3940-1500

E-mail: [eremedi@kpmg.com.br](mailto:eremedi@kpmg.com.br)

*Website:* [www.kpmg.com.br](http://www.kpmg.com.br)

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos IV e III deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

##### **Características da Oferta**

###### *A Oferta*

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

###### *Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas*

A emissão das Novas Cotas objeto da presente Oferta foi aprovada por meio do Ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, de 1º de outubro de 2019 e registrado perante o 9º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1354601, em 02 de outubro de 2019, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, em consonância com o disposto no Art. 17 do Regulamento.

###### *Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta*

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de até 9.030.613 (nove milhões, trinta mil e seiscentas e treze) Novas Cotas, ao preço de R\$ 98,00 (noventa e oito reais) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o Montante da Oferta o total de até R\$ 885.000.074,00 (oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais), podendo esse Montante da Oferta ser (i) aumentado em função do exercício da opção de lote adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, com a emissão de Cotas Adicionais, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

###### *Cotas Adicionais*

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 176.999.956,00 (cento e setenta e seis milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e seis reais), correspondente a 1.806.122 (um milhão, oitocentas e seis mil e cento e vinte e duas) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério dos Coordenadores, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Cotas Adicionais ocorrerá até a data de conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens (inclusive).

As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas".

### *Distribuição Parcial*

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) de uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a

Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

Na hipótese de Distribuição Parcial, a destinação do Montante Mínimo ou de montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta será feita conforme Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 68 deste Prospecto.

Para mais informações sobre os riscos da distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não concretização da Oferta”, na página 151 deste Prospecto.

#### *Regime de distribuição das Novas Cotas*

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

#### *Preço por Cota*

O Preço por Cota no valor de R\$ 98,00 (noventa e oito reais), definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 16 de agosto de 2019 e 13 de setembro de 2019, nos termos da alínea “I” do Art. 18 do Regulamento, com um desconto de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 94 deste Prospecto e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 95 deste Prospecto, respectivamente.

#### *Custo Unitário de Distribuição*

Observado os termos e condições estabelecidos no Art. 19 do Regulamento, será devido pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, o custo unitário de distribuição primária em um percentual fixo

de 4,0816% (quatro inteiros e oitocentos e dezesseis décimos de milésimos por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,00 (quatro reais) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) as comissões a serem pagas aos Coordenadores pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, arredondando para cima, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos das Taxas previstos no item “i” acima, o Prosperitas II FIP deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Com exceção do Custo Unitário de Distribuição não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

#### *Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo*

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais), equivalentes a 150 (cento e cinquenta) Novas Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 94 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, sem prejuízo de eventuais Cotas Adicionais, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, 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 artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, 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 não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento 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. 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, se a demanda dos Investidores para subscrição das Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento válidos exceder o total de Novas Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

#### *Características, vantagens e restrições das Cotas*

As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 17 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, (viii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18 do Regulamento, poderão ou não, conforme deliberado, conferir aos seus titulares direito de preferência na subscrição das novas Cotas, ficando desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões que permitam a integralização em bens e direitos, conforme previsto no artigo 18, inciso II do Regulamento, e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Novas Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

#### *Público Alvo da Oferta*

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 96 deste Prospecto.

Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

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

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

#### *Destinação dos Recursos*

Observada a Política de Investimentos do Fundo, considerando a captação do Montante da Oferta, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 105 deste Prospecto, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados da seguinte forma: **(i)** o valor de R\$ 593.198.616,79 (quinhentos e noventa e três milhões, cento e noventa e oito mil, seiscentos e dezesseis reais e setenta e nove centavos) será destinado, nesta ordem de prioridade, **(a)** para a aquisição das ações de emissão da REC Via Verde, proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde; **(b)** para o pré-pagamento integral da dívida relacionada à Cédula de Crédito Bancário nº FMS-G-154-10-0090/8, vinculada ao Shopping Via Verde, no valor de R\$ 23.823.131,49 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e três mil, cento e trinta e um reais e quarenta e nove centavos), com a data base de 31 de agosto de 2019; **(c)** para a aquisição das ações de emissão **(c.1)** da Companhia Metrô Norte, detentora de 100% (cem por cento) dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do centro comercial denominado Shopping Metrô Tucuruvi, objeto do contrato de concessão de direito real de uso, mediante remuneração e encargos, de terrenos de propriedade da Companhia do Metrô localizados junto a estação Tucuruvi, para construção, administração e exploração de centro de compras, serviços e lazer, na configuração administrativa de shopping center com terminal de ônibus urbano nº 4135428501 celebrado em 16 de setembro de 2005, posteriormente aditado em 29 de dezembro de 2006, 06 de fevereiro de 2008, 14 de junho de 2010, 15 de janeiro de 2013, 31 de maio de 2016 e 14 de dezembro de 2016; e **(c.2)** da REC 2016-VI, titular das receitas

decorrentes da taxa de administração, da fração de 60% (sessenta por cento) da receita decorrente da exploração comercial do serviço de estacionamento e da receita decorrente da exploração comercial do serviço de ar condicionado do Shopping Metrô Tucuruvi, sendo que as aquisições descritas nos itens (a) e/ou (c), se realizadas, corresponderão ao percentual de aproximadamente 67,03% (sessenta e sete inteiros e três centésimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta; e **(d)** para o pré-pagamento integral da dívida relacionada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, vinculada ao Shopping Metrô Tucuruvi, no valor de R\$ 193.783.145,35 (cento e noventa e três milhões, setecentos e oitenta e três mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos) (data base 31 de agosto de 2019), que são lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, objeto da segunda emissão da Companhia Metrô Norte, sendo que os pré-pagamentos descritos nos itens (b) e/ou (d), se realizados, corresponderão ao percentual de aproximadamente 24,2% (vinte e quatro inteiros e dois décimos por cento) dos recursos captados pelo Fundo no âmbito da Oferta. Para fins da destinação dos recursos será considerada a data base de 31 de agosto de 2019 para apuração do valor devido em razão das Dívidas Shopping Centers.

As Dívidas Shopping Centers possuem as seguintes características:

**1. Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, que são lastreados em debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, objeto da segunda emissão da Companhia Metrô Norte**

- a) Valor Total: R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais), na data de sua respectiva emissão;
- b) Data de Emissão: 21 de dezembro de 2016;
- c) Prazo: 5.469 (cinco mil, quatrocentos e sessenta e nove) dias, contados da data de sua respectiva emissão;
- d) Data de Vencimento: 21 de dezembro de 2031;
- e) Saldo Devedor: R\$ 193.783.145,35 (cento e noventa e três milhões, setecentos e oitenta e três mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos), na data base de 31 de agosto de 2019;
- f) Taxa de juros: Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa equivalente a 2% (dois por cento) ao ano;
- g) Lastro: Debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, objeto da segunda emissão da Companhia Metrô Norte; e
- h) Destinação dos Recursos: Financiamento da revitalização e desenvolvimento do Shopping Metrô Tucuruvi.

**2. Cédula de Crédito Bancário nº FMS-G-154-10-0090/8**

- a) Valor Total: R\$ 60.921.129,51 (sessenta milhões, novecentos e vinte e um mil, cento e vinte e nove reais e cinquenta e um centavos), na data de sua respectiva emissão;
- b) Data de Emissão: 30 de dezembro de 2010;
- c) Prazo: 144 (cento e quarenta e quatro) meses, incluídos 36 (trinta e seis) meses de carência, contados a partir do primeiro dia 10 (dez) seguinte à data de sua respectiva emissão;
- d) Data de Vencimento: 10 de janeiro de 2023;

- e) Saldo Devedor: R\$ 23.823.131,49 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e três mil, cento e trinta e um reais e quarenta e nove centavos), na data base de 31 de agosto de 2019;
- f) Taxa de juros: 10% (dez por cento) ao ano;
- g) Destinação dos Recursos: Financiamento da construção do Shopping Via Verde.

**EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A TOTAL AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA E/OU PARA O PRÉ-PAGAMENTO, INTEGRAL, DA TOTALIDADE DAS DÍVIDAS SHOPPING CENTERS.**

Em caso de Distribuição Parcial do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo destinará o valor de **(i)** R\$ 210.705.142,25 (duzentos e dez milhões, setecentos e cinco mil, cento e quarenta e dois reais e vinte e cinco centavos) para a aquisição das ações da sociedade proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde, desde que a auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória; e **(ii)** R\$ 23.823.131,49 (vinte e três milhões, oitocentos e vinte e três mil, cento e trinta e um reais e quarenta e nove centavos), com data-base de 31 de agosto de 2019, para o pré-pagamento, integral, da Dívida Shopping Center vinculada ao Ativo Alvo adquirido, o Shopping Via Verde.

Em caso de Distribuição Parcial acima do Montante Mínimo da Oferta e abaixo do Montante da Oferta, os recursos remanescentes, após a aquisição da REC Via Verde e pré-pagamento da dívida relacionada ao Shopping Via Verde, poderão ser destinados a aquisição de ativos em observância aos Critérios de Elegibilidade, havendo inclusive a opção, sem obrigatoriedade, de aquisição parcial das ações de emissão da Companhia Metrô Norte e da REC 2016-VI.

Após a liquidação da Oferta, a depender de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, será celebrado entre o Fundo e os Acionistas SPE um contrato de compra e venda de ações para a aquisição, pelo Fundo, de ações de emissão **(a)** da REC Via Verde, proprietária da fração ideal correspondente a 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde e **(b)** da Companhia Metrô Norte, detentora de 100% (cem por cento) dos direitos de concessão de uso do Shopping Metrô Tucuruvi e da REC 2016-VI, titular das receitas decorrentes da taxa de administração, da fração de 60% (sessenta por cento) da receita decorrente da exploração comercial do serviço de estacionamento e da receita decorrente da exploração comercial do serviço de ar condicionado do Shopping Metrô Tucuruvi, conforme o caso, nos termos do qual os Acionistas SPE farão jus ao recebimento do respectivo preço de aquisição pela venda das ações.

Na hipótese de Distribuição Parcial em montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, as ações de emissão da Companhia Metrô Norte e da REC 2016-VI poderão ser adquiridas parcialmente, de forma não obrigatória.

A tabela abaixo apresenta, para cada um dos cenários, os valores relativos a cada um dos itens da destinação dos recursos captados no âmbito da Oferta, bem como o percentual em relação ao montante distribuído:

#	Ativo Alvo	Aquisição dos Ativos Alvo em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	Pagamento de Dívidas Shopping em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	Despesas de Transação em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído	Caixa do Fundo em R\$	% em Relação ao Montante Distribuído
Cenário 1	Shopping Via Verde	210.705.142,25	23,81%	23.823.131,49	2,69%	23.278.864,07	2,63%	50.916.242,30	5,75%
	Shopping Metrô Tucuruvi	382.493.474,54	43,22%	193.783.145,35	21,90%				
Cenário 2	Shopping Via Verde	210.705.142,25	79,81%	23.823.131,49	9,02%	4.990.565,47	1,89%	24.481.160,79	9,27%
Cenário 3	Shopping Via Verde	210.705.142,25	19,84%	23.823.131,49	2,24%	23.278.864,07	2,19%	227.916.242,30	21,46%
	Shopping Metrô Tucuruvi	382.493.474,54	36,02%	193.783.145,35	18,25%				

Cenário 1: Considerando a captação do Montante da Oferta

Cenário 2: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

Cenário 3: Considerando a captação do Montante da Oferta, acrescido do montante captado em decorrência das Cotas Adicionais, caso haja.

Os recursos também serão utilizados no pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Ativos Alvo.

As Aquisições dos Ativos Alvo pretendidas pelo Fundo estão condicionadas à: **(i)** conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta; **(ii)** conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta; **(iii)** anuência da Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô e de credores dos vendedores; **(iv) aprovação das aquisições em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação a Ativos Alvo da Oferta (conforme abaixo descrita)**; e **(v)** captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

**Atualmente, os vendedores das sociedades detentoras do Shopping Via Verde e dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi são entidades administradas pelo Gestor. Além disso, a Administradora dos Shoppings é parte relacionada do Gestor. Dessa forma, a Aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, a contratação da Administradora dos Shoppings e a aplicação de recursos do Fundo em cotas emitidas por fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou em títulos de renda fixa de emissão do Banco Santander (Brasil) S.A., parte relacionada ao Administrador são consideradas situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição das ações das sociedades detentoras dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição das ações das sociedades detentoras de tais Ativos Alvo pelo Fundo. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma**

**minuta de Procuração de Conflito de Interesse, uma procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Subscrição ou da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para representá-lo e votar em seu nome na referida Assembleia Geral de Cotista, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo ou parte a ele vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que, dentre os Ativos Alvo do Fundo, quais sejam, o Shopping Metrô Tucuruvi e o Shopping Via Verde, o Investidor possa concordar com a aquisição das ações da(s) sociedade(s) detentora(s) de cada um dos ativos individualmente, ou seja, de 1 (um) ou de 2 (dois) ativos, não sendo obrigatória a concordância com a aquisição dos 2 (dois) ativos em conjunto. PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DAS PÁGINAS 138 E 139 DESTE PROSPECTO.**

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo de participação no Shopping Metrô Tucuruvi e no Shopping Via Verde dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a Aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas conforme quórum acima previsto.**

Após a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, inclusive em decorrência da distribuição de Cotas Adicionais, em Ativos Financeiros ou na aquisição de Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo e os Critérios de Elegibilidade.

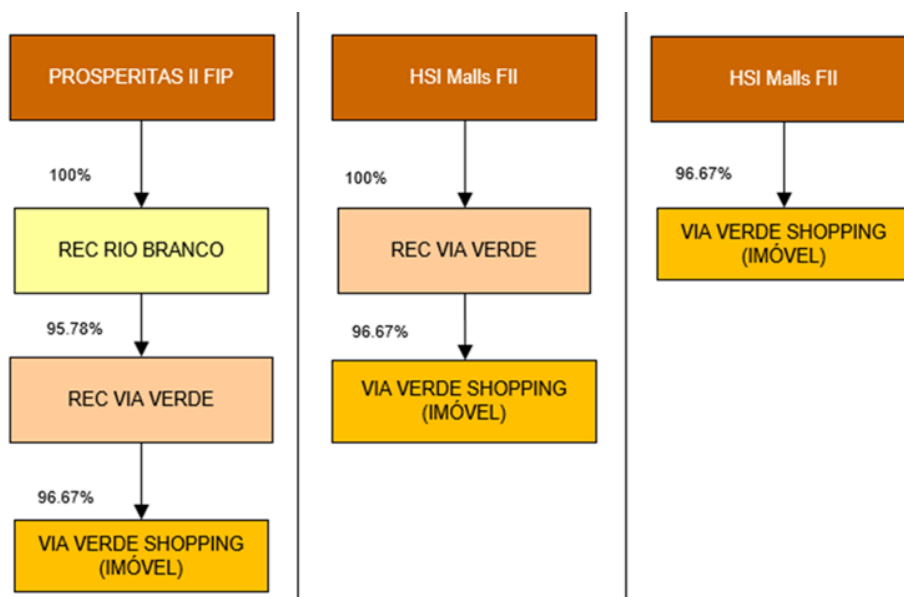
Tais Critérios de Elegibilidade deverão ser observados, inclusive, em caso de Distribuição Parcial, na hipótese em que haja recursos remanescentes após a aquisição da REC Via Verde e pré-pagamento da dívida relacionada ao Shopping Via Verde em montante que não seja suficiente para a aquisição das ações de emissão da Companhia Metrô Norte e da REC 2016-VI.

Tais ativos poderão ou não, a exclusivo critério do Administrador e do Gestor, pertencer a sociedade(s) relacionada ao Gestor, observado que, nesta hipótese, a aquisição somente será realizada mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e **(ii)** no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Oferta, elaborados pela Colliers International do Brasil e os laudos de avaliação das sócias das sociedades detentoras dos Ativos Alvo, elaborados pela Apsis Consultoria Empresarial Ltda., constam como Anexos VI e VIII e VII e IX deste Prospecto, respectivamente.

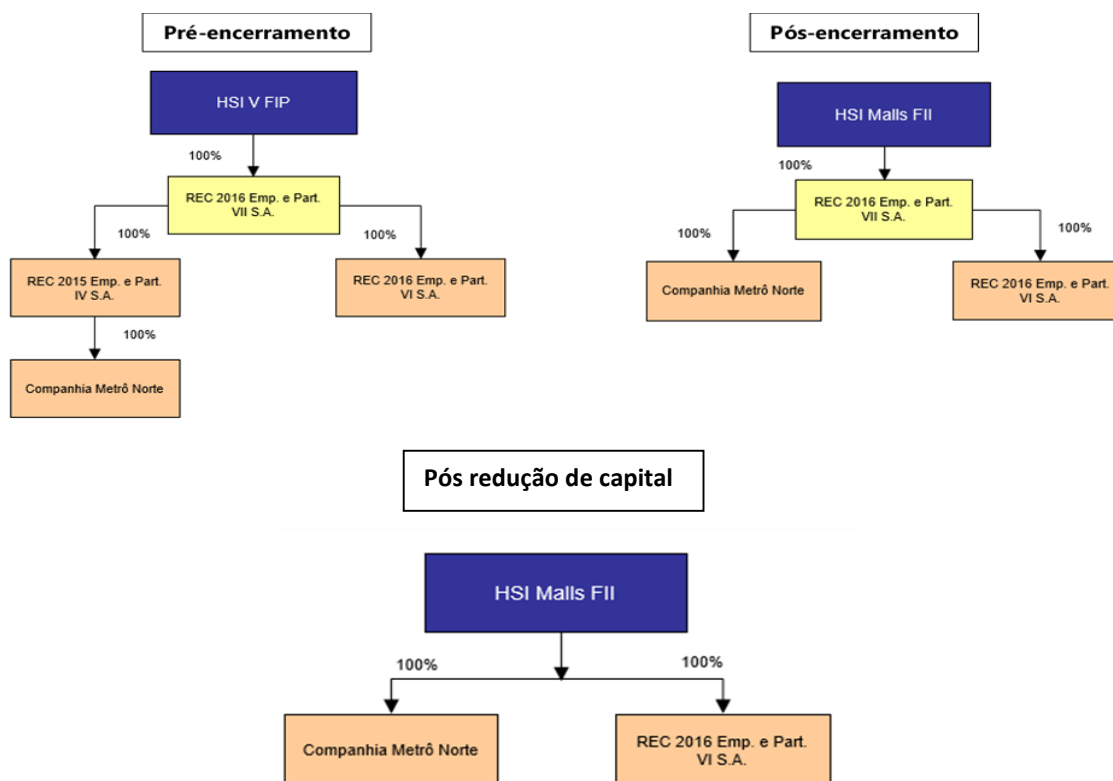
Os quadros esquemáticos abaixo demonstram, de forma detalhada, a propriedade dos Ativos Alvo antes e após o encerramento da Oferta.

### Shopping Via Verde



\*O fluxograma de aquisição acima é meramente indicativo e pode sofrer alterações.

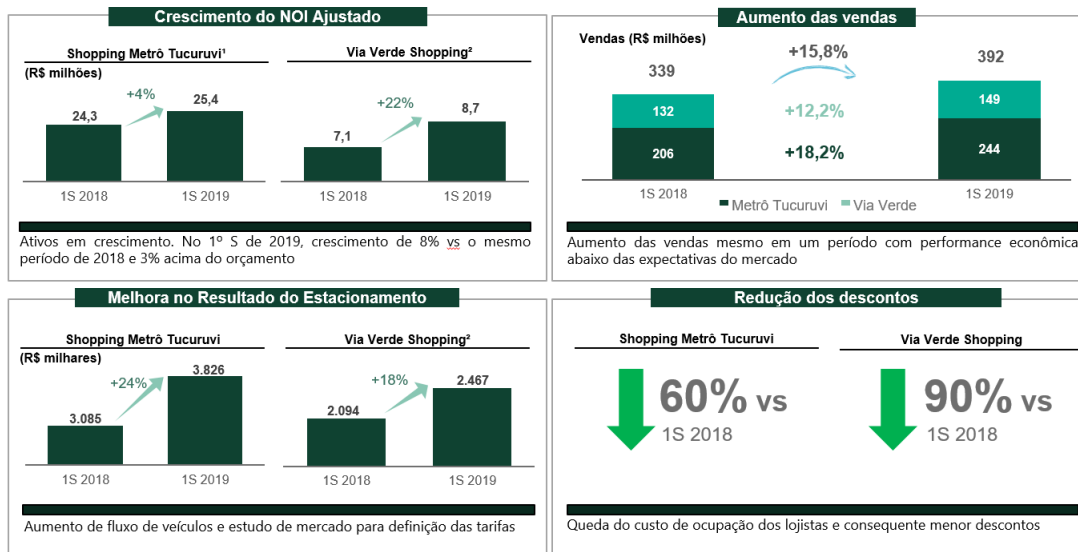
### Shopping Metrô Tucuruvi



\*O fluxograma de aquisição acima é meramente indicativo e pode sofrer alterações.

## Impactos da Gestão Ativa nos Ativos Alvo da Oferta

O portfólio a ser adquirido pelo fundo apresentou melhora significativa nos indicadores operacionais e financeiros no 1º semestre de 2019, conforme se pode verificar pelos gráficos abaixo:



1S 2018 se refere ao primeiro semestre do ano de 2018, período findo em 30/06/2018.

1S 2019 se refere ao primeiro semestre do ano de 2019, período findo em 30/06/2019.

"Redução dos descontos" se refere aos descontos de locação.

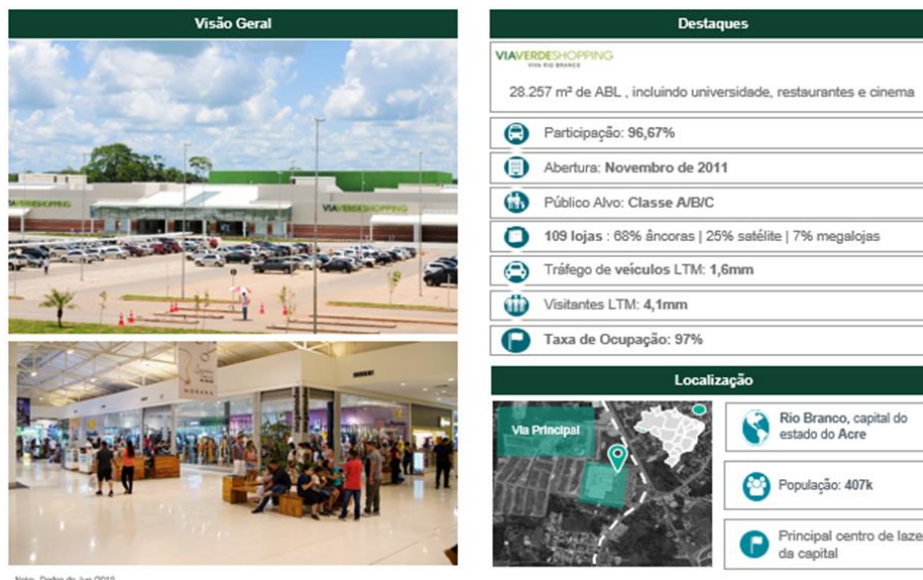
<sup>1</sup> Para o Shopping Metrô Tucuruvi, NOI Ajustado sem despesa de outorga.

<sup>2</sup> Proporcional ao percentual da REC Rio Branco.

## Descrição dos Ativos Alvo da Oferta

### Shopping Via Verde

Assumindo a distribuição do Montante Mínimo da Oferta ou do Montante da Oferta, o Fundo pretende adquirir 96,6665% (noventa e seis inteiros e seis mil, seiscentos e sessenta e cinco décimos de milésimos por cento) do Shopping Via Verde.





O Shopping Via Verde está localizado na Cidade de Rio Branco, capital do Estado do Acre, com população de mais de 400 mil habitantes, atraindo um público que busca por compras e lazer.















Inaugurado em 2011, o Shopping Via Verde possui 28.257 m² de ABL. Possui uma variedade de lojas de marcas nacionais, regionais e locais, com um total de 109 lojas, sendo 68% de lojas âncoras, 25% de lojas satélites e 7% de megalojas, incluindo universidade, restaurantes e cinema. Nos últimos 12 meses, contou com o tráfego de mais de 4,1 milhões de pessoas e com um tráfego de 1,6 milhões de veículos no mesmo período.

A Taxa de Ocupação do Shopping Via Verde era de 97% em junho de 2019.

Conforme Av. 4 da matrícula nº 2.141, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Imóveis de Rio Branco – AC, recai, sobre o Shopping Via Verde, hipoteca de primeiro grau, em favor do Banco da Amazônia S.A., em garantia das obrigações assumidas no âmbito da Cédula de Crédito Bancário nº FMS-G-154-10-0090/8, emitida em 31 de dezembro de 2010, no valor de R\$ 60.921.129,51 (sessenta milhões, novecentos e vinte e um mil, cento e vinte e nove reais e cinquenta e um centavos), conforme aditada em 02 de junho de 2014.

### Shopping Metrô Tucuruvi

Assumindo a distribuição do Montante da Oferta, o Fundo pretende adquirir 100% (cem por cento) dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi, conforme o Contrato de Concessão.

Visão Geral	Destaques
	 33.010 m² de ABL, incluindo cinema, academia e um centro médico
	 Participação: 100%
	 Abertura: Abril 2013
	 Público Alvo: Classe A/B/C
	 225 lojas : 49% âncoras   39% satélite   12% megalojas
	 Tráfego de veículos LTM: 818k
	 Visitantes LTM: 25,3mm
	 Taxa de Ocupação: 95%
	Localização
	
	 São Paulo, Capital do Estado de São Paulo
	 População: 12,2mm
	 Revitalização recente

Nota: Dados de Jun. 2019

Inaugurado em 2013, o Shopping Metrô Tucuruvi possui 33.010m² de ABL, conta com 225 lojas, sendo 49% lojas âncoras, 39% lojas satélites e 12% megalojas, incluindo cinema, restaurantes, academia e centro médico. Nos últimos 12 meses o shopping teve um tráfego de mais de 25 milhões de pessoas.

O Shopping Metrô Tucuruvi está localizado na zona norte de São Paulo, capital, conectado à estação de metrô Tucuruvi e a dois terminais de ônibus urbanos. Portanto, configura como um importante ponto de circulação da capital. Está rodeado por uma importante região com ocupação mista de residências e comércios.

Em junho de 2019, a Taxa de Ocupação do Shopping Metrô Tucuruvi era de 95%.

O Shopping Metrô Tucuruvi foi construído em área objeto do Contrato de Concessão, celebrado entre a Companhia do Metrô, na qualidade de Poder Concedente, e a Companhia Metrô Norte, em 16 de setembro de 2005, com prazo de vigência da concessão de uso até o ano de 2054.

A receita do Shopping Metrô Tucuruvi a ser obtida pelo Fundo, futuro detentor das ações da Companhia Metrô Norte, caso haja total Aquisição dos Ativos Alvo, decorrerá da exploração do direito real de uso.

Nos termos desse Contrato de Concessão, a Companhia do Metrô, na qualidade de Poder Concedente, faz jus a uma remuneração correspondente a percentuais sobre a receita bruta aferida, conforme descrita no Contrato de Concessão, ou à remuneração mínima mensal garantida, o que for maior, a ser paga pela Companhia Metrô Norte, que será indireta e integralmente detida pelo Fundo, após a Aquisição dos Ativos Alvo.

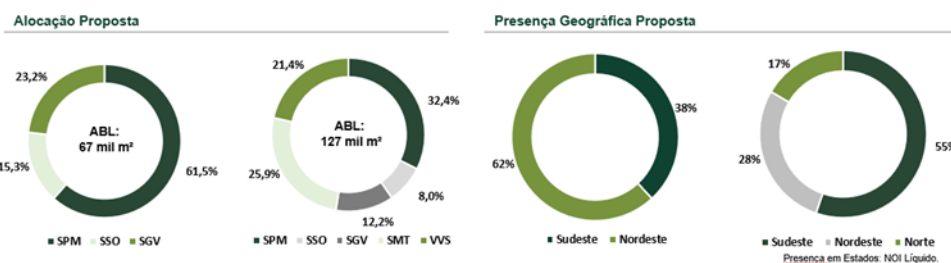
Esse Contrato de Concessão atribui ao Poder Concedente o direito de rescisão unilateral do contrato, com consequente caducidade da concessão, por: (i) descumprimento total ou parcial de previsões, projetos e prazos do Contrato de Concessão; (ii) imperícia, negligência, imprudência e desídia no uso do terreno; (iii) cessão total ou parcial do Contrato de Concessão, sem prévia anuência da Companhia do Metrô; (iv) decretação de falência ou instauração de processo de insolvência; (v) dissolução da Companhia Metrô Norte; (vi) ocorrência de fato previsto legalmente que autorize a rescisão; (vii) alteração social ou modificação da finalidade ou estrutura da Companhia Metrô Norte que prejudique o cumprimento do Contrato de Concessão e que não seja comunicada e anuída pela Companhia do Metrô. Por consequência da rescisão unilateral do Contrato de Concessão, todas as construções, acessões e benfeitorias passarão à propriedade do Poder Concedente, independentemente do prazo de vigência contratual, com imposição de multa calculada com base na remuneração mínima mensal garantida, paga à Companhia do Metrô, e outras penalidades previstas no Contrato de Concessão.

A cessão ou transferência dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi, por meio de alteração da estrutura societária controladora da Companhia Metrô Norte, é enquadrada entre as hipóteses de anuência do Poder Concedente, conforme Contrato de Concessão. Assim sendo, caso não haja essa anuência, o Fundo deverá aplicar os recursos em Outros Ativos até encontrar novos Ativos Alvo para esse investimento.

Ademais, caso se verifique qualquer hipótese de rescisão unilateral do Contrato de Concessão, conforme acima referida, com consequente caducidade da concessão do direito real de uso, haverá a perda das construções do Shopping Metrô Tucuruvi pela Companhia Metrô Norte e a interrupção abrupta das receitas da Companhia Metrô Norte e, por consequência, indiretamente pelo Fundo, do uso e exploração do Shopping Metrô Tucuruvi, com efeitos negativos e perdas de rendimentos para o Fundo e para os Cotistas.

**RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR QUE LEIA OS FATORES DE RISCO DA OFERTA, ESPECIALMENTE O “RISCO DECORRENTE DA AUSÊNCIA DE ANUÊNCIA DO PODER CONCEDENTE À CONCESSIONÁRIA PARA AQUISIÇÃO DE UM DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA E/OU DE CADUCIDADE DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO EM DECORRÊNCIA DA RESCISÃO DO CONTRATO DE CONCESSÃO” NA PÁGINA 143 DESTE PROSPECTO.**

Em garantia das obrigações assumidas no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 281ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, no valor de R\$ 193.783.145,35 (cento e noventa e três milhões, setecentos e oitenta e três mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e cinco centavos), a Companhia Metrô Norte e a REC 2016-VI tiveram a totalidade de suas ações alienadas fiduciariamente, assim como cederam fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes da exploração comercial do Shopping Metrô Tucuruvi. Contudo, os ônus acima descritos não recaem sob o imóvel objeto das matrículas que compõem o Shopping Metrô Tucuruvi.



### Seguros

Os seguros atualmente contratados são considerados suficientes para a preservação dos Ativos Alvo da Oferta a serem adquiridos pelo Fundo, e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas em tais imóveis. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte do Administrador e do Gestor em relação à suficiência dos seguros contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à contratação de seguro para os Ativos Alvo da Oferta, ver Seção “Fatores de Risco”, subseção “Risco de Sinistro”, na página 142 deste Prospecto.

## *Demonstrações do Resultado e Medições Não Contábeis*

Esta seção deve ser lida em conjunto com as demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 6 (seis) meses findo em 30 de junho de 2019 da REC Rio Branco (sócia da REC Via Verde, proprietária de fração do Shopping Via Verde) e da REC 2016-VII (sócia da REC 2016-VI e da Companhia Metrô Norte, detentoras dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi), as quais foram preparadas de acordo com o BR GAAP e incluídas nesse Prospecto, respectivamente, nos Anexos X e XI.

### Informações financeiras selecionadas

As seguintes informações foram derivadas das demonstrações financeiras consolidadas da REC 2016-VII e da REC Rio Branco, preparadas de acordo com o BR GAAP.

#### **Demonstrações dos resultados (em milhares de Reais)**

	<b>REC 2016 VII - consolidado</b>	
	<b>Periodos de seis meses findos em</b>	
	<b>30-Jun-19</b>	<b>30-Jun-18</b>
Receita operacional líquida	26,620	25,345
Custo com aluguéis e serviços	(13,950)	(13,228)
<b>Lucro bruto</b>	<b>12,670</b>	<b>12,117</b>
Despesas gerais e administrativas	(934)	(718)
Despesas comerciais	(1,659)	(600)
Despesas tributárias	-	(73)
Outras receitas (despesas) operacionais	86	31
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(2,507)</b>	<b>(1,360)</b>
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>	<b>10,163</b>	<b>10,757</b>
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	1,079	677
Despesas financeiras	(10,836)	(8,387)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>406</b>	<b>3,047</b>

#### **Demonstrações dos resultados (em milhares de Reais)**

	<b>REC Rio Branco S.A. - consolidado</b>	
	<b>Periodos de seis meses findos em</b>	
	<b>30/jun/19</b>	<b>30/jun/18</b>
Receita operacional líquida	9.190	7.947
Custo com aluguéis e serviços	(1.932)	(1.987)
<b>Lucro bruto</b>	<b>7.258</b>	<b>5.960</b>
Despesas gerais e administrativas	(52)	(93)
Despesas comerciais	(29)	(85)
Outras receitas (despesas) operacionais	(108)	(24)
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(189)</b>	<b>(202)</b>
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>	<b>7.069</b>	<b>5.758</b>
Resultado financeiro		
Receitas financeiras	455	438
Despesas financeiras	(1.822)	(1.613)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>5.702</b>	<b>4.583</b>

Com o objetivo de demonstrar o resultado das operações da REC 2016- VII e da REC Rio Branco dos últimos 12 (doze) meses, calculamos a demonstração de resultados anualizada, "Last Twelve Months" (LTM) em 30 de junho de 2019. O cálculo da demonstração de resultados anualizada foi feito partindo dos saldos da demonstração de resultados de 31 de dezembro de 2018, menos os saldos da demonstração de resultados de 30 de junho de 2018, mais os saldos da demonstração de resultados de 30 de junho de 2019, conforme apresentado nos quadros abaixo:

**REC 2016 VII**  
**Demonstrações dos resultados (Em Milhares de Reais)**

	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2018 (A)	Período de seis meses findo em 30/06/2018 (B)	Período de 01/07/2018 á 31/12/2018 (A)-(B)=(C)	Período de seis meses findo em 30/06/2019 (D)	Período de 12 meses (LTM) findo em 30/06/2019 (C)+(D)=(E)
Receita operacional líquida	52,842	25,345	27,497	26,620	54,117
Custo com aluguéis e serviços	(25,494)	(13,228)	(12,266)	(13,950)	(26,216)
<b>Lucro bruto</b>	<b>27,348</b>	<b>12,117</b>	<b>15,231</b>	<b>12,670</b>	<b>27,901</b>
Despesas gerais e administrativas	(1,514)	(718)	(796)	(934)	(1,730)
Despesas comerciais	(1,522)	(600)	(922)	(1,659)	(2,581)
Despesas tributárias	(194)	(73)	(121)	-	(121)
Outras receitas (despesas) operacionais	(704)	31	(735)	86	(649)
Contingências judiciais	(85)	-	(85)	-	(85)
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(4,019)</b>	<b>(1,360)</b>	<b>(2,659)</b>	<b>(2,507)</b>	<b>(5,166)</b>
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>	<b>23,329</b>	<b>10,757</b>	<b>12,572</b>	<b>10,163</b>	<b>22,735</b>
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	1,589	677	912	1,079	1,991
Despesas financeiras	(18,830)	(8,387)	(10,443)	(10,836)	(21,279)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>6,088</b>	<b>3,047</b>	<b>3,041</b>	<b>406</b>	<b>3,447</b>

**REC Rio Branco S.A.**  
**Demonstrações dos resultados (Em milhares de reais)**

	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2018 (A)	Período de seis meses findo em 30/06/2018 (B)	Período de 01/07/2018 á 31/12/2018 (A)-(B)=(C)	Período de seis meses findo em 30/06/2019 (D)	Período de 12 meses (LTM) findo em 30/06/2019 (C)+(D)=(E)
Receita operacional líquida	18.156	7.947	10.209	9.190	19.399
Custo com aluguéis e serviços	(4.823)	(1.987)	(2.836)	(1.932)	(4.768)
<b>Lucro bruto</b>	<b>13.333</b>	<b>5.960</b>	<b>7.373</b>	<b>7.258</b>	<b>14.631</b>
Despesas gerais e administrativas	(183)	(93)	(90)	(52)	(142)
Despesas comerciais	196	(85)	281	(29)	252
Outras receitas (despesas) operacionais	1.607	(24)	1.631	(108)	1.523
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>1.620</b>	<b>(202)</b>	<b>1.822</b>	<b>(189)</b>	<b>1.633</b>
<b>Lucro antes do resultado financeiro</b>	<b>14.953</b>	<b>5.758</b>	<b>9.195</b>	<b>7.069</b>	<b>16.264</b>
Resultado financeiro					
Receitas financeiras	875	438	437	455	892
Despesas financeiras	(3.464)	(1.613)	(1.851)	(1.822)	(3.673)
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	<b>12.364</b>	<b>4.583</b>	<b>7.781</b>	<b>5.702</b>	<b>13.483</b>

## Medições não contábeis

A seguir as principais medições não contábeis utilizadas por nossa administração:

(em milhares de Reais)	REC 2016 VII - consolidado		
	Períodos de seis meses findos em		
	30/06/19	30/06/18	LTM
Receita ajustada	29,675	27,601	58,841
<b>NOI ajustado</b>	<b>21,175</b>	<b>19,999</b>	<b>42,219</b>
<b>NOI ajustado sem despesa de outorga</b>	<b>25,385</b>	<b>24,329</b>	<b>50,348</b>

(em milhares de Reais)	REC Rio Branco S.A. - consolidado		
	Períodos de seis meses findos em		
	30/jun/19	30/jun/18	LTM
Receita ajustada	9.540	8.145	20.391
<b>NOI ajustado</b>	<b>8.692</b>	<b>7.098</b>	<b>19.816</b>

\* Net Operating Income ("NOI")

O Fundo apresenta a "Receita ajustada", o "NOI ajustado" e o "NOI ajustado sem despesa de outorga" como informações adicionais sobre rentabilidade e devem ser consideradas em conjunto com outras medidas e indicadores para um melhor entendimento sobre o desempenho da REC 2016-VII e REC Rio Branco. O Fundo entende que essas medições não contábeis são úteis para potenciais investidores do Fundo pelo seguinte motivo - as distribuições do Fundo tomarão como base o resultado realizado do Fundo, enquanto os resultados históricos preparados conforme BR GAAP refletem a regime de competência e a situação fiscal e financeira histórica da REC 2016-VII e REC Rio Branco, portanto, os ajustes efetuados aos resultados históricos têm como objetivo refletir a expectativa do Fundo em relação a situação fiscal e financeira da REC 2016-VII e REC Rio Branco e sua geração de caixa uma vez que são investidas do próprio Fundo. Adicionalmente no NOI Ajustado sem despesa de outorga estamos ajustando a despesa de outorga para demonstrar o resultado operacional livre dessa despesa, (vide "Conciliação entre medições não contábeis e contábeis" para uma explicação desses ajustes).

A "Receita ajustada", o "NOI ajustado" e o "NOI ajustado sem despesa de outorga" não são medidas de lucro em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP). A "Receita ajustada" o "NOI ajustado" e o "NOI ajustado sem despesa de outorga" não devem ser considerados isoladamente ou como substitutos do resultado líquido ou o resultado operacional e não medem o fluxo de caixa, liquidez ou capacidade de pagamento da dívida do Fundo, mas funcionam como indicadores de desempenho econômico geral, que não são afetados pelos tributos, despesas de alavancagem financeira e custo de depreciação. A "Receita ajustada" o "NOI ajustado" e o "NOI ajustado sem despesa de outorga" divulgados pelo Fundo podem não ser comparáveis a "Receita ajustada" o "NOI ajustado" e o "NOI ajustado sem despesa de outorga" divulgados por outros fundos ou sociedades.

## Conciliação entre medições não contábeis e contábeis

(em milhares de Reais)

Rec 2016 VII - consolidado				
Exercícios findos em				
	30/06/2019	30/06/2018	Movimento R\$	Movimento %
Receita operacional líquida	26,620	25,345	1,275	5%
Ajuste de linearização de receitas	735	22	713	3241% a
Ajuste de tributos pagos	2,320	2,234	86	4% b
<b>Receita ajustada</b>	<b>29,675</b>	<b>27,601</b>	<b>2,074</b>	<b>8%</b>
Lurco antes de imposto de renda e da contribuição social	406	3,047	(2,641)	-87%
Ajuste de linearização de receitas	735	22	713	3241% a
Ajuste de tributos pagos	2,320	2,234	86	4% b
Ajuste de despesas financeiras oriundas de Alavancagem Financeira	10,780	8,202	2,578	31% c
Ajuste de receitas financeiras oriundas de Aplicações Financeiras	(289)	(106)	(183)	173% d
Depreciação PPI & Imobilizado	7,843	4,369	3,474	80% e
Amortização da Mais Valia dos Ativos	2,231	2,231	(0)	0% f
Ajuste de gastos variáveis com outorga	1,359	-	1,359	100% g
Despesa efetiva de outorga	(4,210)	-	(4,210)	-100% h
<b>NOI Ajustado</b>	<b>21,175</b>	<b>19,999</b>	<b>1,176</b>	<b>6%</b>
Outorga	4,210	4,331	(121)	-3% i
<b>NOI Ajustado sem despesa de Outorga</b>	<b>25,385</b>	<b>24,329</b>	<b>1,055</b>	<b>4%</b>

REC 2016 VII

Demonstrações dos resultados (Em Milhares de Reais)

	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2018 (A)	Período de seis meses findo em 30/06/2018 (B)	Período de 01/07/2018 à 31/12/2018 (A)-(B)=(C)	Período de seis meses findo em 30/06/2019 (D)	Período de 12 meses (LTM) findo em 30/06/2019 (C)+(D)=(E)
Receita operacional líquida	52,842	25,345	27,497	26,620	54,117
Ajuste de linearização de receitas	(699)	22	(721)	735	14 a
Ajuste de tributos pagos	4,624	2,234	2,390	2,320	4,710 b
<b>Receita ajustada</b>	<b>56,767</b>	<b>27,601</b>	<b>29,166</b>	<b>29,675</b>	<b>58,841</b>
Lurco antes de imposto de renda e da contribuição social	6,088	3,047	3,041	406	3,447
Ajuste de linearização de receitas	(699)	22	(721)	735	14 a
Ajuste de tributos pagos	4,624	2,234	2,390	2,320	4,710 b
Ajuste de despesas financeiras oriundas de Alavancagem Financeira	18,646	8,202	10,444	10,780	21,224 c
Ajuste de receitas financeiras oriundas de Aplicações Financeiras	(264)	(106)	(158)	(289)	(447) d
Depreciação PPI & Imobilizado	8,185	4,369	3,816	7,843	11,659 e
Amortização da Mais Valia dos Ativos	4,463	2,231	2,231	2,231	4,462 f
Ajuste de gastos variáveis com outorga	-	-	-	1,359	1,359 g
Despesa efetiva de outorga	-	-	-	(4,210)	(4,210) h
<b>NOI ajustado</b>	<b>41,043</b>	<b>19,999</b>	<b>21,044</b>	<b>21,175</b>	<b>42,219</b>
Outorga	8,250	4,331	3,919	4,210	8,129 i
<b>NOI Ajustado sem despesa de Outorga</b>	<b>49,293</b>	<b>24,329</b>	<b>24,964</b>	<b>25,385</b>	<b>50,348</b>

REC Rio Branco S.A. - consolidado				
(em milhares de Reais)	Periodos de seis meses findos em			
	30/jun/19	30/jun/18	Movimento R\$	Movimento %
Receita operacional líquida	9.190	7.947	1.243	16%
Ajuste de linearização de receitas	7	(102)	109	-106% <b>a</b>
Ajuste de tributos pagos	343	300	43	14% <b>b</b>
<b>Receita ajustada</b>	<b>9.540</b>	<b>8.145</b>	<b>1.395</b>	<b>17%</b>
Lucro antes de imposto de renda e da contribuição social	5.702	4.583	1.119	24%
Ajuste de linearização de receitas	7	(102)	109	-106% <b>a</b>
Ajuste de tributos pagos	343	300	43	14% <b>b</b>
Ajuste de despesas financeiras oriundas de Alavancagem Financeira	1.822	1.612	210	13% <b>c</b>
Ajuste de receitas financeiras oriundas de Aplicações Financeiras	(394)	(387)	(7)	2% <b>d</b>
Depreciação, Propriedade para investimento & Imobilizado	1.212	1.092	120	11% <b>e</b>
<b>NOI ajustado</b>	<b>8.692</b>	<b>7.098</b>	<b>1.594</b>	<b>22%</b>

REC Rio Branco S.A.  
Demonstrações dos resultados (Em Milhares de Reais)

	Exercício Social Encerrado em 31 de Dezembro de 2018 (A)	Período de seis meses findo em 30/06/2018 (B)	Período de 01/07/2018 á 31/12/2018 (A)-(B)=(C)	Período de seis meses findo em 30/06/2019 (D)	Período de 12 meses (LTM) findo em 30/06/2019 (C)+(D)=(E)
Receitas operacionais líquidas	18.156	7.947	10.209	9.190	19.399
Ajuste de linearização de receitas	166	(102)	268	7	274 <b>a</b>
Ajuste de tributos pagos	674	300	374	343	717 <b>b</b>
<b>Receita ajustada</b>	<b>18.996</b>	<b>8.145</b>	<b>10.851</b>	<b>9.540</b>	<b>20.391</b>
Lucro antes de imposto de renda e da contribuição social	12.364	4.583	7.781	5.702	13.483
Ajuste de linearização de receitas	166	(102)	268	7	274 <b>a</b>
Ajuste de tributos pagos	674	300	374	343	717 <b>b</b>
Ajuste de despesas financeiras oriundas de Alavancagem Financeira	3.464	1.612	1.851	1.822	3.673 <b>c</b>
Ajuste de receitas financeiras oriundas de Aplicações Financeiras	(748)	(387)	(361)	(394)	(755) <b>d</b>
Depreciação, Propriedade para investimento & Imobilizado	2.303	1.092	1.211	1.212	2.423 <b>e</b>
<b>NOI ajustado</b>	<b>18.222</b>	<b>7.098</b>	<b>11.124</b>	<b>8.692</b>	<b>19.816</b>

## Ajustes

- a) Ajuste de linearização de receitas – conforme requerido pelo BR GAAP, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018, 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018 a REC 2016-VII e REC Rio Branco reconheceram suas receitas de aluguel de forma linear ao longo do prazo dos contratos de locação. Esse ajuste à receita não impacta o resultado realizado da REC 2016-VII e da REC Rio Branco, e portanto, o ajuste de linearização foi eliminado das receitas operacionais líquidas.
- b) Ajuste de tributos - conforme requerido pelo BR GAAP, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018, 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018 a REC 2016-VII e a REC Rio Branco reconheceram suas receitas líquidas de PIS, COFINS e ISS. Uma vez transferidas para o Fundo, a REC 2016-VII e REC Rio Branco não terão obrigação de recolher esses tributos e, portanto, o valor total de PIS, COFINS e ISS pagos sobre as receitas foi adicionado às receitas operacionais líquidas.
- c) Ajuste de despesas oriundas de alavancagem financeira – para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018, 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018 a REC 2016-VII e REC Rio Branco eram financiadas por emissão de debêntures e captações de instituições financeiras, respectivamente. Uma vez transferidas para o Fundo, a REC 2016-VII e a REC Rio Branco liquidarão seus financiamentos e, portanto, o valor total de despesas financeiras relacionadas a alavancagem financeira foi revertido, uma vez que é materialmente relacionado aos financiamentos a serem liquidados. Adicionalmente, para o período findo em 30 de junho de 2019, a REC 2016-VII registrou uma despesa financeira



oriunda do Contrato de Concessão. Essa despesa financeira não representa caixa e, portanto, não impactará o resultado realizado da REC 2016-VII uma vez transferidas para o Fundo. Dessa forma, o valor total de depreciação foi revertido.

- d) Ajuste de receitas financeiras oriundas de aplicações financeiras – para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018, 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018 a REC 2016-VII e REC Rio Branco mantinham investimentos em ativos financeiros que geravam receitas financeiras. Uma vez transferidas para o Fundo, é provável que a REC 2016-VII e a REC Rio Branco terão menos recursos líquidos e, portanto, menos receitas financeiras. Dessa forma, o valor total de receitas financeiras relacionados a aplicações financeiras foi revertido.
- e) Ajuste de depreciação de Propriedade para investimentos (PPI) & imobilizado – para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018, 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018 a REC 2016-VII e REC Rio Branco registraram despesas de depreciação de PPI e imobilizado. Adicionalmente, para o período findo em 30 de junho de 2019, a REC 2016-VII registrou depreciação do ativo direito-de-uso oriundo do Contrato de Concessão. Depreciação não representa efeito caixa e, portanto, não impactará o resultado realizado da REC 2016-VII e REC Rio Branco uma vez transferidas para o Fundo. Dessa forma, o valor total de depreciação foi revertido.
- f) Ajuste de amortização de mais valia dos ativos – para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018, 30 de junho de 2019 e 30 de junho de 2018 a REC 2016-VII registrou despesas de amortização de mais valia de seus ativos. Amortização não representa efeito caixa e, portanto, não impactará o resultado realizado da REC 2016-VII uma vez transferida para o Fundo. Dessa forma, o valor total de amortização foi revertido.
- g) Corresponde a exclusão dos gastos variáveis com outorga (sob o Contrato de Concessão) incorridos durante o período findo em 30 de junho de 2019. O valor foi excluído uma vez que a despesa efetiva do Contrato de Concessão, incluindo tanto o componente fixo quanto o componente variável, está sendo incluído (veja ajuste h).
- h) Corresponde a inclusão da despesa efetiva com outorga existente na REC 2016-VII por conta da concessão do direito de exploração do Shopping Metrô Tucuruvi. Em 01 de janeiro de 2019 a REC 2016-VII adotou o pronunciamento contábil CPC 06 - Operações de Arrendamento Mercantil e, portanto, para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 registrou: (i) despesas financeiras; (ii) depreciação do ativo de direito-de-uso e (iii) os pagamentos variáveis do contrato. O valor total dessas despesas não equivale ao valor de caixa efetivamente pago durante o período e, portanto, não impactará o resultado realizado da REC 2016-VII uma vez transferidas para o Fundo. Dessa forma, as despesas (i), (ii) e (iii) foram revertidas (vide ajustes c), e) e g)) e a despesa efetiva com outorga incluída.
- i) Corresponde à exclusão da despesa efetiva de outorga existentes na REC 2016-VII por conta do Contrato de Concessão. A administração julga essa informação relevante para demonstrar a capacidade de geração de fluxo de caixa do ativo.

#### *Plano de Distribuição*

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do

investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e **(iii)** que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 96 deste Prospecto;
- (ii) observados, os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro pela Oferta na CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400;
- (iii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);
- (iv) os documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil antes da data de sua utilização;
- (v) os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (vi) os Cotistas que tiverem interesse em exercer o Direito de Preferência deverão se manifestar no período do Direito de Preferência e formalizar a sua ordem de investimento, devendo ainda indicar seu interesse no Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, observando que a tais cotistas não se explica a obrigação representada pelo Investimento Mínimo;
- (vii) após os prazos para o exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo no âmbito do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras e Montante Adicional, e de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (viii) após os prazos para o Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, será divulgado, no primeiro Dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição

das Sobras e Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;

- (ix) durante o Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência e o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400 e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo;
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” deste Prospecto;
- (xi) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” deste Prospecto;
- (xii) no mínimo, 903.061 (novecentas e três mil e sessenta e uma) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, sem prejuízo das Cotas Adicionais;
- (xiii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (xiv) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Novas Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xv) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Colocação, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o Termo de Adesão, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o

caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto e do Regulamento, 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, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da 2ª Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

#### *Direito de Preferência*

Observado o disposto no Regulamento, é assegurado aos Cotistas, cujas Cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver na data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Observado o disposto no Plano de Distribuição, os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência:

Uma vez iniciado o Período do Direito de Preferência, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência:

- a. até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou

b. até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, e em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Nos termos do Regulamento, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente:

(i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou

(ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; (ii) deverão indicar seu interesse no Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional e (iii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 64 deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada no último dia do Período do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras e Montante Adicional, e de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o período do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3 e posterior realização da AGC de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá

rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas somente depois da obtenção de autorização da B3 e, posteriormente, da realização da AGC de Conflito de Interesses, a partir de quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E/OU PARA CESSÃO DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

#### *Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional*

Encerrado o Período do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido, aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período do Direito de Preferência. O percentual máximo de sobras a que cada Cotista terá direito, conforme Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional será equivalente ao fator de proporção, a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas em decorrência do Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, total ou parcialmente, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, inclusive, junto à B3 ou ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, se teria interesse na subscrição de Montante Adicional, especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras. Findo o Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo de Novas Cotas remanescente será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas, sendo certo que em caso de excesso de demanda, será realizado um rateio observando-se a proporção do número total de Novas Cotas subscritas por cada um deles durante o Período do Direito de Preferência e do Período

de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras, em relação a totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. Após essa primeira alocação de Novas Cotas, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

A cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência será conferido o Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, na proporção do número de Novas Cotas por ele subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência e limitado à quantidade de Novas Cotas objeto do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

O percentual máximo das Sobras e Montante Adicional a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional será proporcional ao número de Novas Cotas por ele subscritas durante o Período do Direito de Preferência, em relação à totalidade de Novas Cotas subscritas nesse mesmo período. A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional junto ao Escriturador.

**É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.**

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas remanescente será ofertada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. **É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DE SEU DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL.**

#### *Inadequação de investimento*

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a

totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 129 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

#### *Pedido de Subscrição*

Durante o Período de Subscrição, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo.

#### *Período de Subscrição*

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 28 de outubro de 2019 (inclusive) e 27 de novembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 107 deste Prospecto.

#### *Pessoas Vinculadas*

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas



mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

#### *Procedimento de Alocação de Ordens*

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as Cotas Adicionais), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 141 DESTE PROSPECTO.**

#### *Oferta Não Institucional*

No mínimo, 903.061 (novecentas e três mil e sessenta e uma) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, sem prejuízo das Cotas Adicionais.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor Não Institucional que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 64 deste Prospecto. Durante o Período de Subscrição, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Subscrição junto a uma única Instituição

Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Subscrição resultará na consolidação dos Pedidos de Subscrição para fins da quantidade de Novas Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação quanto ao número de Pessoas Vinculadas ou outras condições que não as estipuladas acima, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Subscrição, até às 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e

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

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 99 abaixo.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 129 A 153 DESTES PROSPECTOS PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO 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.**

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DAS SOBRAS E DO MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DAS SOBRAS E DO MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DE SUBSCRIÇÃO DAS SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL.**

#### *Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

#### *Oferta Institucional*

Após o término do Direito de Preferência, do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, caso haja Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reserva antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de subscrição ou limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS**

**COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 152 DESTE PROSPECTO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 99 abaixo.

*Critério de Colocação da Oferta Institucional*

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

### *Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as Cotas Adicionais), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 152 DESTE PROSPECTO.**

### *Alocação e Liquidação da Oferta*

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência, a liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, (ii) os Coordenadores poderão alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio; ou (iii) os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço por Cota, acrescido do Custo de Distribuição Primária. A faculdade prevista no item “iii” acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

#### *Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas*

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja atendido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Colocação, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Cotistas do Fundo.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

#### *Formador de Mercado*

O Administrador contratou o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, atuando, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Os serviços a serem prestados pelo Formador de Mercado compreenderão:

- (a) colocação diária de ofertas de compra e venda das Cotas por meio da Plataforma B3 em valor total conjunto não inferior a 500 (quinhentas) Cotas na compra e 500 (quinhentas) na venda em condições normais de mercado;



- (b) exposição das ofertas de compra e venda na Plataforma B3, durante todo o pregão, no período compreendido entre (i) o prazo de até 1 (uma) hora partir do início do período de negociação das Cotas na B3, até (ii) o horário de encerramento de negociação das Cotas na B3; de acordo com os procedimentos adotados pela B3, observadas eventuais pausas por problemas operacionais;
- (c) *spread* máximo entre o preço de ofertas de compra e de venda será de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento);
- (d) frequência de atuação: diária;
- (e) direcionamento de ofertas: para todos os participantes que se enquadrem como investidores; e
- (f) fechamento de negócios: é obrigatória a aceitação de fechamento, inclusive parcial.

A manutenção dos serviços prestados pelo Formador de Mercado não é obrigatória, de forma que o Administrador e/ou o Formador de Mercado poderão resilir o Contrato de Formador de Mercado, a qualquer tempo, sem qualquer ônus, mediante envio de comunicação escrita à outra parte e à B3 com antecedência mínima de 30 (trinta) dias e somente após 3 (três) meses de atuação, observado o disposto no Contrato de Formador de Mercado.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Pelos serviços de formador de mercado, o Formador de Mercado fará jus a uma remuneração mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), paga trimestralmente, corrigida trimestralmente pelo IPCA, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa, contribuição e/ou comissão bancária (*gross-up*), em moeda corrente nacional ("Remuneração do Formador de Mercado"), a cada dia 25 dos meses de março, junho, setembro e dezembro, sendo a primeira parcela da Remuneração do Formador de Mercado calculada *pro rata die*, desde a data de assinatura do Contrato de Formador de Mercado.

A cópia do Contrato de Formador de Mercado estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, na sede do Administrador, no endereço informado na seção "Outras Informações" na página 108 deste Prospecto.

#### *Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta*

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo

Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

#### *Negociação no mercado secundário*

As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas e, posteriormente, a realização da AGC de Conflito de Interesses, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

## **Contrato de Distribuição**

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores, o Gestor e o Prosperitas II FIP, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Novas Cotas serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores farão jus ao seguinte Comissionamento:

**Comissão de Coordenação e Estruturação:** a este título, será devida, na data de integralização do Fundo, uma comissão de 1,28% (um inteiro e vinte e oito centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas integralizadas durante a Oferta, calculado com base no seu preço de subscrição, sendo certo que exclusivamente para esta comissão, a divisão desse valor seguirá a proporção de 37,50% (trinta e sete inteiros e cinco décimos por cento) ao Coordenador Líder, 37,50% (trinta e sete inteiros e cinco décimos por cento) ao Itaú BBA e 25,00% (vinte e cinco por cento) ao Safra;

**Comissão de Incentivo:** a este título, será devida, na data de integralização do Fundo, uma comissão de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas, calculada com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às cotas efetivamente subscritas e integralizadas pela base de investidores de cada um dos Coordenadores, será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador. Para os Investidores que não fizeram parte da base dos Coordenadores, a distribuição seguirá a proporção de 37,50% (trinta e sete inteiros e cinco décimos por cento) ao Coordenador Líder, 37,50% (trinta e sete inteiros e cinco décimos por cento) ao Itaú BBA e 25,00% (vinte e cinco por cento) ao Safra; e

**Comissão de Distribuição:** a este título, será devida, na data de integralização do Fundo, uma comissão de 2,00% (dois inteiros por cento), incidente sobre o montante total de Novas Cotas integralizadas durante a Oferta, calculada com base no seu preço de subscrição, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de investidores de cada um dos Coordenadores será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador.

Para os fins da Comissão de Incentivo e da Comissão de Distribuição, é entendido como “base” a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao *private bank*, tesouraria, *asset*, carteiras administradas e corretora.

O Comissionamento poderá ser repassado, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, a eventuais Participantes Especiais, nos termos da regulamentação vigente, sendo que neste caso, a critério dos Coordenadores, poderão ser indicadas contas de titularidade dos Participantes Especiais, as quais os Coordenadores deverão utilizar para realizar o pagamento do Comissionamento a ser repassado. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Gestor, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga aos Coordenadores.

O pagamento do Comissionamento acima descrito de cada uma das Instituições Participantes da Oferta deverá ser feito à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelos Coordenadores ou qualquer outro procedimento acordado entre a respectiva Instituição Participante da Oferta.

Da importância recebida a título de Comissionamento, cada uma das Instituições Participantes da Oferta oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

Todos os tributos, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista no âmbito do Contrato de Distribuição serão suportados pelo Fundo, limitado ao percentual total de 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), de modo que o Fundo deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” na página 108 deste Prospecto.

#### *Instituições Participantes da Oferta*

O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação dos Coordenadores, com a participação dos Participantes Especiais, vinculadas à Oferta por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$656 bilhões e uma carteira de crédito no Brasil de R\$173 bilhões em março de 2019. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevideu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Luxemburgo, Madri, Londres, Lisboa, Dubai, Tóquio, Emirados Árabes e Hong Kong.

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de *private banking*, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em 23 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Entre as empresas financeiras incluídas no Grupo estão o Banco Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em dezembro de 2018 o Grupo possuía em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R\$ 1,0 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado por total de ativos, segundo dados do BACEN. Em 31 de dezembro de 2018 os ativos totalizavam R\$ 182,2 bilhões e a carteira de crédito expandida R\$ 107,1 bilhões.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder,

devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Os Participantes Especiais serão remunerados com base na “comissão de distribuição” descrita acima.

A remuneração dos Participantes Especiais será paga em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Liquidação.

#### **Demonstrativo dos Custos da Oferta**

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a R\$ 885.000.074,00 (oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais).

<b>Comissões e Despesas</b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao Montante da Oferta</b>
Custo de Distribuição:			
Comissão de Estruturação <sup>(1)</sup>	R\$12.537.909,18	1,3884	1,4167%
Comissão de Incentivo <sup>(1)</sup>	R\$2.448.810,38	0,2712	0,2767%
Comissão de Distribuição <sup>(1)</sup>	R\$19.590.483,09	2,1693	2,2136%
Assessores Legais	R\$430.000,00	0,0476	0,0486%
Auditor Independente	R\$233.236,15	0,0258	0,0264%
Taxa de Registro na CVM	R\$317.314,36	0,0351	0,0359%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$356.560,66	0,0395	0,0403%
Taxa de Registro na Anbima	R\$34.399,95	0,0038	0,0039%
Roadshow	R\$50.000,00	0,0055	0,0056%
Cartório e Despesas de Registro	R\$15.000,00	0,0017	0,0017%
Outras Despesas	R\$20.000,00	0,0022	0,0023%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$36.033.713,77</b>	<b>3,9902</b>	<b>4,0716%</b>

<b>Preço por Cota (R\$)</b>	<b>Custo por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao valor unitário da Cota</b>
98,00	R\$ 3,9902	4,0716%

<sup>(1)</sup> Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante Mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 264.000.044,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões e quarenta e quatro reais).

<b>Comissões e Despesas</b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao Montante Mínimo da</b>
Custo de Distribuição:			
Comissão de Estruturação <sup>(1)</sup>	R\$3.740.122,37	1,3884	1,4167%
Comissão de Incentivo <sup>(1)</sup>	R\$730.492,65	0,2712	0,2767%
Comissão de Distribuição <sup>(1)</sup>	R\$5.843.941,20	2,1693	2,2136%
Taxa de Registro na CVM	R\$430.000,00	0,1596	0,1629%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	R\$233.236,15	0,0866	0,0883%
Taxa de Registro na Anbima	R\$317.314,36	0,1178	0,1202%
Auditor Independente	R\$139.210,65	0,0517	0,0527%
Assessores Legais	R\$13.881,00	0,0052	0,0053%
Roadshow	R\$50.000,00	0,0186	0,0189%
Cartório e Despesas de Registro	R\$15.000,00	0,0056	0,0057%
Outras Despesas	R\$20.000,00	0,0074	0,0076%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$11.533.198,38</b>	<b>4,2813</b>	<b>4,3686%</b>

<b>Preço por Cota (R\$)</b>	<b>Custo por Cota (R\$)</b>	<b>% em relação ao valor unitário da Cota</b>
98,00	R\$ 4,2813	4,3686%

<sup>(1)</sup> Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta.

O montante devido às Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da comissão de distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados às respectivas Participantes Especiais.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta e a Oferta seja cancelada, ou caso seja distribuído um montante acima do Montante Mínimo da Oferta e abaixo do Montante da Oferta, insuficiente para cobrir integralmente os custos decorrentes das Taxas na distribuição das Novas Cotas, tais custos serão arcados pelo Prosperitas II FIP.



### Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

<b>Ordem dos Eventos</b>	<b>Eventos</b>	<b>Data Prevista<sup>(1)</sup></b>
1.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	21/10/2019
2.	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	21/10/2019
3.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais	28/10/2019
4.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3	01/11/2019
5.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	07/11/2019
6.	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência no Escriturador	07/11/2019
7.	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/11/2019
8.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	08/11/2019
9.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência (informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Sobras e Montante Adicional e o respectivo fator de proporção, e de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta)	11/11/2019
10.	Início do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3 e no Escriturador	11/11/2019
11.	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional na B3	14/11/2019
12.	Encerramento do Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador	18/11/2019
13.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional	22/11/2019
14.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período para Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta)	25/11/2019

15.	Encerramento do Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	27/11/2019
16.	Procedimento de Alocação de Ordens	28/11/2019
17.	Data de liquidação financeira das Novas Cotas	03/12/2019
18.	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/12/2019

*<sup>(1)</sup> Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.*

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados.

### **Outras informações**

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, nos endereços e websites indicados abaixo:

#### *Administrador*

#### **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**

Rua Amador Bueno, nº 474, 1º Andar, bloco D, Santo Amaro

CEP 04752-005

São Paulo - SP

*Website:* <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm>

Para acesso a este Prospecto, neste *website* clicar em neste website, acessar “Ofertas” e buscar por “HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário”.

#### *Coordenador Líder*

#### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares

CEP 04543-010

São Paulo - SP

*Website:* [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

Para acessar este Prospecto, neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo.

## *Coordenadores*

### **BANCO J. SAFRA S.A.**

Avenida Paulista, nº 2.100, 16º andar

CEP 01310-930

São Paulo - SP

*Website:* [www.safrabi.com.br](http://www.safrabi.com.br)

Para acessar este Prospecto, neste *website* clicar em "Prospecto FII HSI Malls II 2019".

### **BANCO ITÁU BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares

*Website:* [www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas](http://www.italu.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas)

Para acessar este Prospecto, neste *website* clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2019" em seguida, clicar em "Outubro" e então localizar o Prospecto.

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

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:* [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Para acessar este Prospecto, neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto".

### **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48

São Paulo - SP

*Website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

Para acessar este Prospecto, neste *website* clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o "Prospecto".

O Anúncio de Início, o Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- (i) Administrador: <https://www.s3dtvm.com.br/fundos/Ofertas.cfm> (neste website, acessar "Ofertas" e buscar por "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e então localizar o documento procurado);
- (ii) Coordenador Líder: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo e então localizar o documento procurado);
- (iii) Safrabi: [www.safrabi.com.br](http://www.safrabi.com.br) (neste website, clicar em "Anúncio de Início FII HSI Malls II 2019" ou "Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência FII HSI Malls II 2019" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional FII HSI Malls II 2019" ou "Anúncio de Encerramento FII HSI Malls II 2019");
- (iv) Itaú BBA: <https://www.itaubba.com.br/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", selecionar "2019" em seguida, clicar em "Outubro" e então localizar o documento procurado);
- (v) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2019 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento procurado); e
- (vi) B3: <http://www.b3.com.br> (neste website clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento procurado)

## **5. SUMÁRIO DO FUNDO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 5. SUMÁRIO DO FUNDO

**“ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.”**

### *Base Legal*

O **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

### *Público Alvo do Fundo*

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, 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 ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

### *Objetivo*

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em Imóveis Alvo, por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição dos seguintes Ativos Alvo: (a) ações ou cotas de SPE, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo. Caso a legislação assim o permita, o Fundo poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo, em imóveis em construção e/ou Outros Ativos. As aquisições desses Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas no Regulamento. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos Imóveis Alvo deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

### *Duração*

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### *Administração, escrituração, controladoria e custódia*

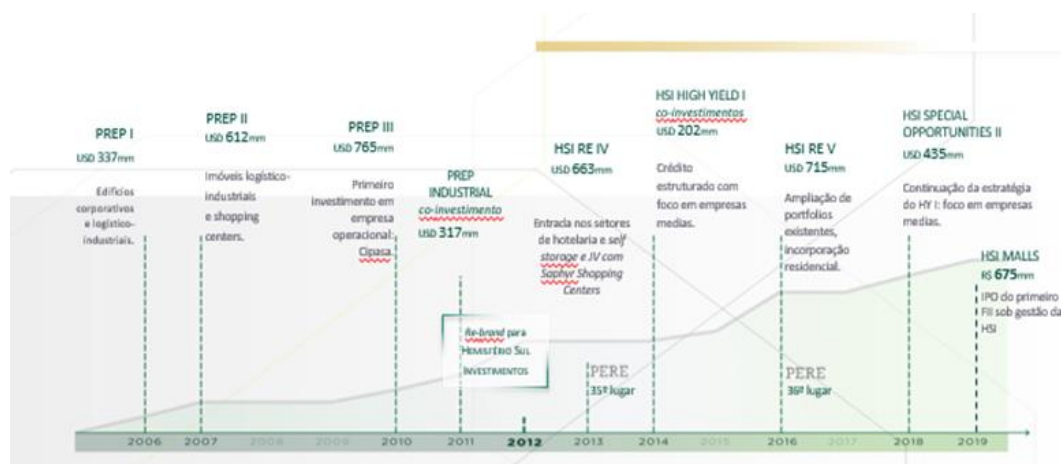
O Fundo é administrado pelo **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010. Na data deste Prospecto, o Sr. Marcelo Vieira Francisco é o Diretor responsável pela administração de recursos de terceiros da **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.** As atribuições e competências do Administrador encontram-se previstas no Art. 22 do Regulamento. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, os serviços facultativos previstos no Art. 23 do Regulamento. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador aquelas previstas no Art. 25 do Regulamento.

O serviço de escrituração das Cotas será prestado pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada à Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04.538-132, e inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

O serviço de custódia das Cotas será prestado pela **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada à Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, e inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 12.676, de 07 de novembro de 2012.

### Gestão

A carteira do Fundo é gerida pela **HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 7º andar, inscrita no CNPJ nº 03.539.353/0001-52, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 7.478, de 05 de novembro de 2003, sendo suas competências discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.



A HSI foi fundada em 2006 e é uma gestora de recursos independente, com foco no Mercado Imobiliário e

Crédito Estruturado.

Atuando como gestora de Fundos, focada em Real Estate e Crédito em território nacional.

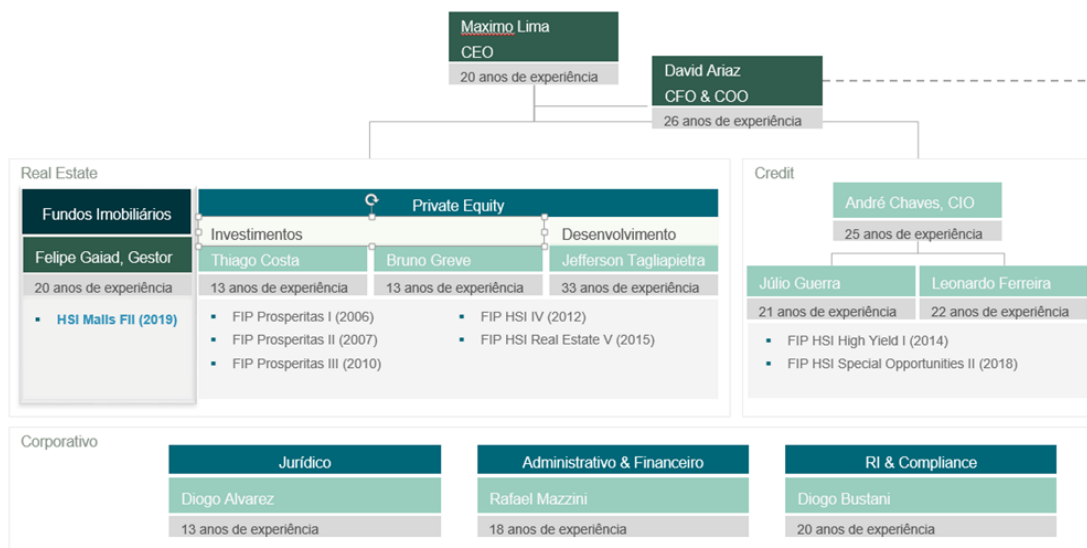
Nos anos de 2013,

2014 e 2016, foi reconhecida como a maior Asset Under Management na América Latina (PERE 2013, 2014 e 2016). A HSI constrói relacionamentos de longo prazo com investidores ou parceiros de negócio, e atua com disciplina, com práticas diligentes de negócio. Aos investidores, oferece experiência e agilidade na identificação de oportunidades e gestão dos investimentos. Aos parceiros de negócio, aporta compromissos e diálogo para buscar a melhor solução na geração de valor. Abaixo a história de evolução da HSI.

A HSI investe em diversas classes de ativos imobiliários, operando em aquisições, desenvolvimento e plataformas operacionais. Em operações de crédito, tem concentração no Middle Market. Segue um processo de análise do mercado e do ativo combinado à diligência. Ainda, no Imobiliário, criam valor no investimento por meio de posições controladoras que possibilitam contribuir por meio de sua gestão ativa.



A equipe do Gestor é estruturada de forma a promover estratégias de investimento baseadas em sua experiência de mercado.



## Track Record

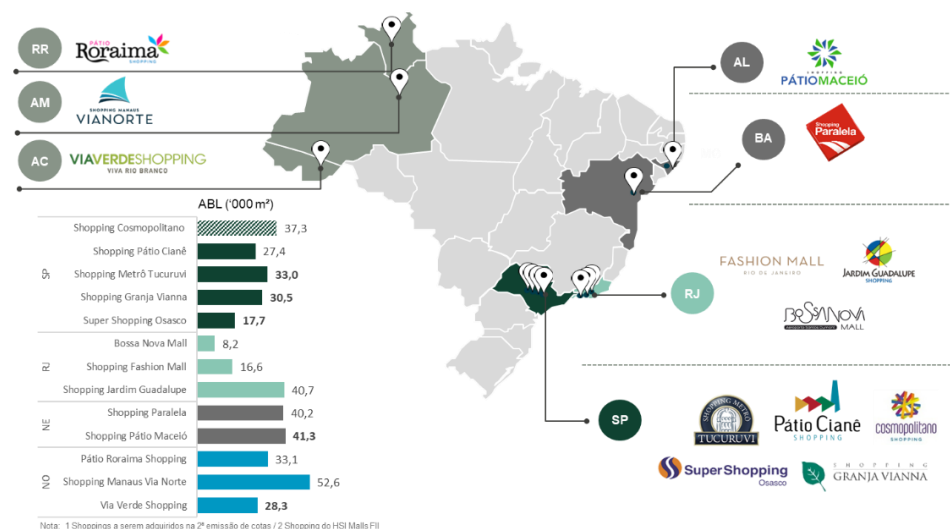


Nota: ¹ Private Equity Real Estate (PERE) magazine

Os investidores do Gestor, até o lançamento da primeira oferta do Fundo, eram somente institucionais internacionais de vários países: EUA, Alemanha, Suíça, Singapura e Emirados Árabes. Com eles foram captados mais de BRL 10 bilhões e foi retornado investimentos que somam cerca de BRL 5 bilhões. Hoje além deste grupo de investidores institucionais a HSI faz a gestão de investimentos para mais de 17.000 investidores locais. Na data deste Prospecto, o portfólio de shoppings do Gestor possui distribuição geográfica abrangente e com concentração em capitais, conforme mapa abaixo:

## Portfólio de Shoppings HSI

Distribuição geográfica abrangente e com concentração em capitais

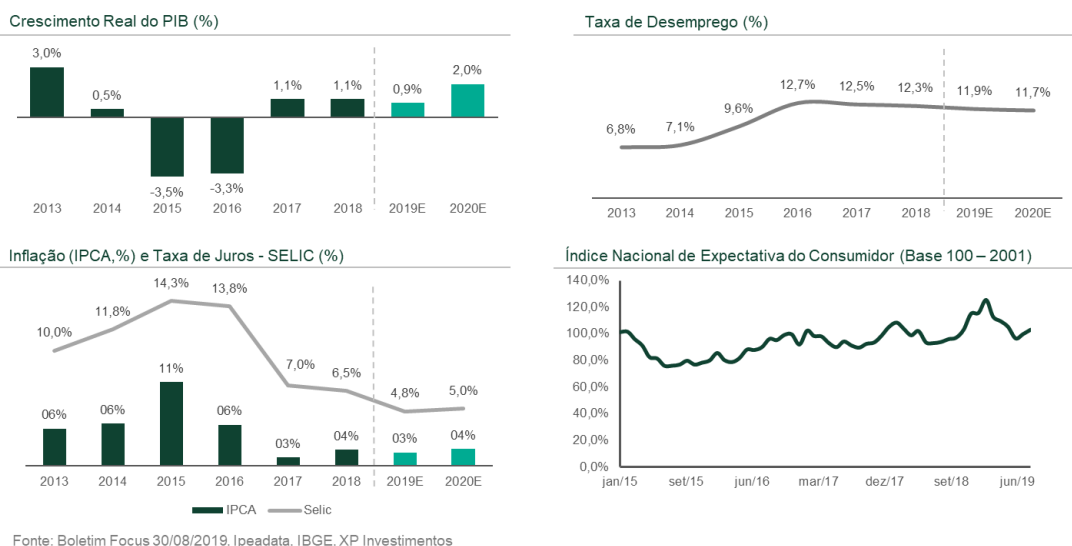


O Gestor deverá recomendar ao Administrador a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista no Regulamento e na legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o Gestor venha a encontrar algum Imóvel Alvo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, ou que o Gestor entenda que um determinado Imóvel Alvo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Gestor. Nesse mesmo sentido, sempre que o Gestor encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, recomendará ao Administrador a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre Administrador e o Gestor.

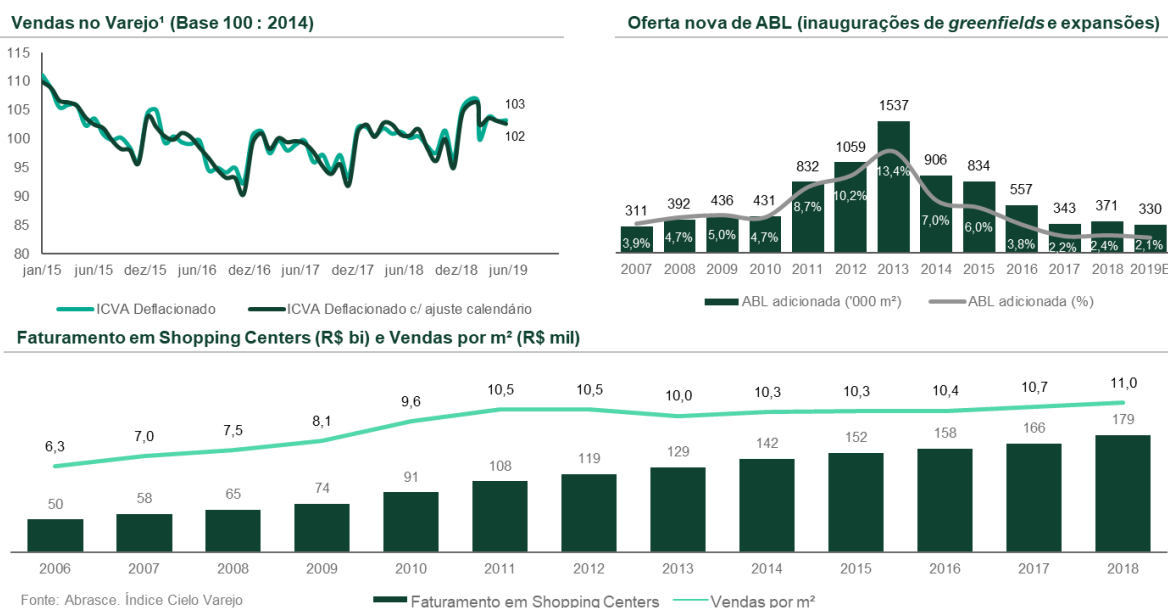
## Tese de Investimentos

1	<b>Fundamentos Macroeconômicos e Setor Subpenetrado</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perspectiva da inflação equilibrada e taxas de juros em níveis historicamente baixos é favorável ao crescimento</li> <li>Volta do crescimento econômico, emprego, crédito e consequentemente consumo</li> <li>Setor de shopping centers positivamente sensível ao crescimento do consumo e a restrição da oferta de novas áreas</li> </ul>
2	<b>Portfólio de Ativos Maduros e Rentáveis, Administrados por uma Gestão Ativa</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Altas taxas de ocupação, fluxo de pessoas e veículos</li> <li>Resultado operacional dos ativos alvo da oferta apresentou crescimento de 10,2% no 1º semestre de 2019</li> <li>Controle dos investimentos e maior governança potencializa a geração de valor através de gestão ativa</li> </ul>
3	<b>Indústria de FIs em Crescimento</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cenário de juros baixo favorece o fomento do setor</li> <li>Vantagens frente a investimentos tradicionais em <i>Real Estate</i>, como liquidez, <i>ticket</i> mínimo, gestão qualificada e eficiência fiscal</li> </ul>
4	<b>Time de Gestão com Ampla Experiência e Histórico de Sucesso</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipe com média de mais de 20 anos de experiência em <i>Real Estate</i></li> <li>Administração dos shoppings pela Saphyr (empresa controlada pela HSI) com exclusividade</li> <li>Alinhamento total de interesse: Remuneração do Gestor subordinada ao atingimento do DY por 2 anos da 1ª emissão</li> </ul>

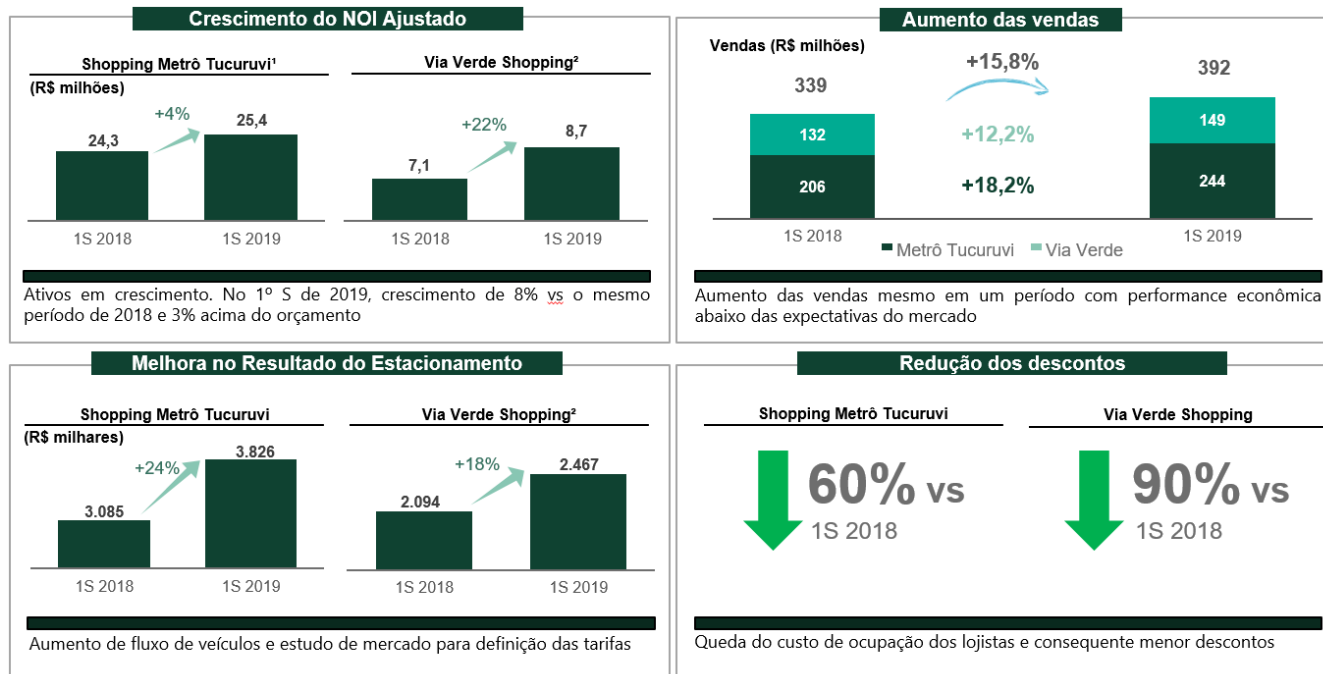
1. *Expectativa de Recuperação Econômica:* Após um período de recessão entre 2015 e 2016 e uma recuperação econômica mais lenta em 2017 e 2018, o mercado projeta crescimento maior do PIB nos próximos anos



2. *O Setor de Shopping Centers:* A combinação de maiores vendas com menor número de novos shoppings tem impulsionado as vendas por m² melhorando o resultado dos varejistas



3. *Impactos positivos da Gestão Ativa:* Os ativos alvo apresentam ganhos significativos nos indicadores operacionais e financeiros em 2019



1S 2018 se refere ao primeiro semestre do ano de 2018, período findo em 30/06/2018.

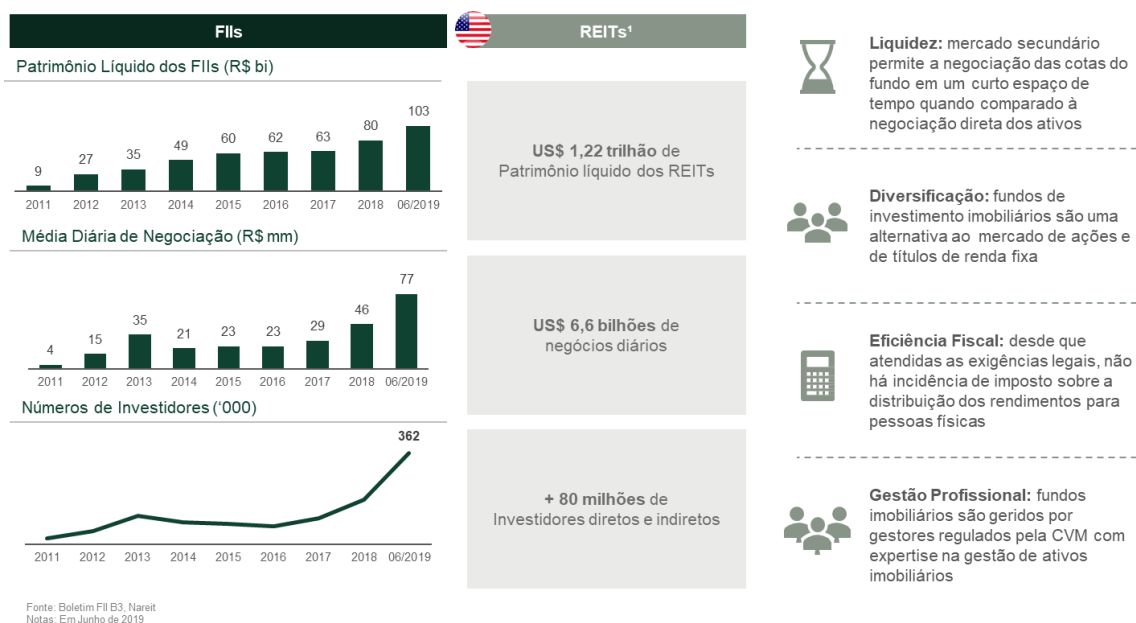
1S 2019 se refere ao primeiro semestre do ano de 2019, período findo em 30/06/2019.

"Redução dos descontos" se refere aos descontos de locação.

<sup>1</sup> Para o Shopping Metrô Tucuruvi, NOI Ajustado sem despesa de outorga

<sup>2</sup> Proporcional ao percentual da REC Rio Branco

#### 4. Mercado de FII no Brasil: O FII é um veículo atraente para investidores em busca de rentabilidade e exposição ao mercado imobiliário



Na data deste Prospecto Definitivo, as pessoas envolvidas, e suas respectivas experiências profissionais, com a gestão do Fundo são as seguintes:

**Máximo Lima:** CEO da HSI, tem 20 anos de experiência em Real Estate, Private Equity, M&A, crédito estruturado e administração. BA em economia pela University of Chicago, está à frente da HSI desde a sua fundação. É responsável pelo planejamento estratégico da companhia e pela estratégia de investimento em real estate, tendo usado sua rede de contatos e sua experiência para formar um comprovado histórico positivo. Coordenou mais de 100 transações, dentre elas a criação da CLB, plataforma de galpões logísticos, e sua venda para a GLP, à época, a maior transação imobiliária do Brasil. Máximo Lima iniciou a sua carreira no setor de hedge funds em 1997, juntou-se ao banco de investimentos Wassertein Perella & Co., participando, em 1999, do management buyout da divisão de mercados emergentes. Retornou ao Brasil em 2000, sendo responsável pela estruturação das primeiras operações de securitização da Rio Bravo, operação até então incipiente no país. Em 2003, fundou a divisão de real estate da GP Investimentos com dois sócios, grupo que se tornou a Prosperitas, em 2005, e posteriormente a HSI, em 2012.

**David Ariaz:** CFO e COO da HSI, tem 26 anos de experiência em gestão corporativa, finanças do setor imobiliário, estruturação e execução. BA em economia pela UC Berkeley, com MBA pela University of Pennsylvania, está na HSI há 6 anos. É responsável pelo planejamento financeiro da companhia com enfoque nos fundos sob gestão e nas companhias investidas. Acompanha cada projeto através do relacionamento com conselhos de administração e coordena o compliance e a gestão de riscos dos fundos e da empresa, endossando cada transação. Conduz o relacionamento com grandes bancos e lidera as operações de alavancagem. Na área de crédito, supervisiona a estruturação de operações junto com os diretores, adequando o investimento ao perfil da empresa. Antes de ingressar na HSI, estruturou e originou financiamentos imobiliários de mais de BRL 2 bilhões, e foi responsável por construir, à época, a maior plataforma de galpões logísticos do país, além de contribuir diretamente na profissionalização do mercado de financiamento imobiliário brasileiro. Foi sócio e CFO da Bracor Investimentos Imobiliários, e Diretor de Finanças Estruturadas e Asset Management da Brazilian Capital.

**Felipe Gaiad:** É o gestor dos fundos imobiliários na HSI, com 20 anos de experiência em contratações, estruturações, aquisições, dívidas, gestão de investimentos e desinvestimentos. BA em Administração de Empresas pela PUC Rio de Janeiro, mestre em finanças pela Cass Business School, está na HSI há 12 anos. Participou da execução de diversas transações, coordenando a equipe de investimentos em real estate e liderando os processos de análise e a contratação de novos negócios. Sua experiência inclui aquisições e desenvolvimento greenfield de ativos imobiliários. Seu histórico de sucessos inclui: incorporação da torre comercial ECO Berrini (LEED Platinum, São Paulo); aquisição do portfólio de galpões da Bracor Investimentos Imobiliários, e posterior venda para a GLP; e a formação da joint venture com a Saphyr Shopping Centers e sua consolidação. O Sr. Gaiad faz parte do conselho de administração da Saphyr, e participa ativamente das decisões estratégicas da companhia. Antes de ingressar na HSI, o Sr. Gaiad trabalhou na tesouraria dos bancos Bozano Simonsen e Bank of America, negociando nas mesas de operações.

#### *Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais*

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará, conforme previsto no artigo 31 do Regulamento e no artigo 53 do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orientará as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <https://www.hsinvest.com>. O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas. **O GESTOR DESTA 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.**

#### *Taxa de Administração*

O Fundo pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii) a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculado sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado" e "Taxa de Administração", respectivamente), a ser rateada entre Administrador e Gestor e observado o disposto nos parágrafos abaixo.

Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração variável, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) ("Remuneração do Administrador"):

Valor de Mercado do Fundo	Taxa
De R\$ 0 até R\$ 1.000.000.000,00	0,20%
De R\$ 1.000.000.001,00 a R\$ 2.000.000.000,00	0,15%
De R\$ 2.000.000.001,00 até R\$ 3.000.000.000,00	0,12%
Acima de R\$ 3.000.000.001,00	0,10%

O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

O Gestor fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano e a Remuneração do Administrador, calculada sobre o Valor de Mercado do Fundo ("Remuneração do Gestor"). Até o 24º mês a contar da data de encerramento da primeira oferta de Cotas, somente será devida a Remuneração do Gestor se os dividendos pagos pelo Fundo forem superiores a 7,22% (sete inteiros e vinte e dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão. O não atingimento do percentual de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão, não deverá gerar qualquer acréscimo à Remuneração do Administrador.

O percentual indicado no parágrafo acima será recalculado em caso de nova oferta de Cotas com base na seguinte fórmula:  $((7,5\% \times \text{montante captado na primeira oferta do Fundo}) + (7,0\% \times \text{montante captado em ofertas subsequentes de cotas do Fundo})) / (\text{montante captado na primeira oferta do Fundo} + \text{montante captado em nova oferta de cotas do Fundo})$ .

Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado do Fundo, já abrangida pela Taxa de Administração

A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

#### *Taxa de Performance*

Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o Gestor fará jus a uma taxa de performance semestral ("Taxa de Performance"), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao Gestor até o quinto dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do Fundo. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 20\% * (DB - B) + TP (n-1)$$

Em que:

$$B = \sum [S/12 * (1+IPCA)] * CH$$

$$S = 6,0\%$$

TP = Taxa de Performance Semestral

DB =  $\Sigma$  Distribuição de dividendos Bruta no Semestre

CH = Média ponderada pelo volume de emissão do valor da Cota objeto da primeira emissão, corrigida pelo IPCA, e o valor da Cota objeto de emissões subsequentes do Fundo

IPCA = inflação acumulada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, da data de emissão da Cota até o mês da distribuição

TP (n-1) = eventual saldo negativo acumulado  $20\% * (DB - B)$

A Taxa de Performance, assim como a Remuneração do Gestor, obedecerá a redação do parágrafo 4º do artigo 27, do Regulamento.

### *Política de Investimento*

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; e (ii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º do Regulamento.

O Fundo investirá, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do Fundo: (i) letras de crédito imobiliário de emissão de Instituição Financeira Autorizada; (ii) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (iii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; e (iv) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo Fundo.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional e serem relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários de shopping centers e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a *strip malls*, *outlet centers* e *power centers*.

Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos. No entanto, no caso de integralização de cotas do Fundo em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 18, inciso VIII, da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield ou Colliers International do Brasil, nos termos do art. 5º do Regulamento.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em Ativos Financeiros, quais sejam: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

### *Emissões Anteriores de Cotas do Fundo*

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 31 de julho de 2019, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas 6.750.000 (seis milhões, setecentas e cinquenta mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, por 17.060 (dezesete mil e sessenta) cotistas, atingindo o montante total de R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões de reais).

### *Composição atual da carteira do Fundo*

Na data deste Prospecto, o Fundo é detentor indireto dos seguintes ativos: (i.1) 100% (cem por cento) do empreendimento comercial Shopping Pátio Maceió, construído sobre o imóvel objeto da matrícula de nº 140.688, do 1º Registro Geral de Imóveis de Maceió/AL; (i.2) 57,8446% (cinquenta e sete inteiros, oito mil quatrocentos e quarenta e seis décimos de milésimo por cento) do empreendimento comercial Super Shopping Osasco, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 71.344, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP; e (i.3) 51% (cinquenta e um por cento) do empreendimento comercial Shopping Granja Vianna, construído sobre o imóvel objeto da matrícula nº 105.843 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Cotia/SP. Os ativos integrantes do patrimônio do Fundo descritos abaixo contam com apólices de seguro que são suficientes para a preservação de tais imóveis, e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades ali desenvolvidas. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte do Administrador e do Gestor em relação à suficiência dos seguros contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à ocorrência de sinistros em tais imóveis, ver Seção "Fatores de Risco", subseção "Risco de Sinistro", na página 130 deste Prospecto.



## Shopping Pátio Maceió



Destaques	
	41.244 m² ABL, incluindo universidade, academia e cinema
	Participação: 100%
	Abertura: Novembro 2009   Expansão: Novembro 2013
	Público Alvo: Classe B/C
	166 lojas : 63% âncoras   27% satélite   10% megalojas
	Tráfego de veículos LTM: 2,2mm
	Visitantes LTM: 6,9mm
	Taxa de Ocupação: 98%*
Localização	
	Maceió, capital do estado de Alagoas
	População: 1,1 mm (IBGE)
	Dominante na parte norte da cidade

O Shopping Pátio Maceió está localizado na região alta da Cidade de Maceió, capital do Estado de Alagoas, e que tem população de mais de um milhão de habitantes. O Shopping Pátio Maceió possui 41.244 m² de ABL total, é fortemente ancorado (63% da ABL). Ainda, é um grande centro de compras, lazer, cultura, gastronomia e negócios. Além de uma variedade de lojas importantes para o mercado consumidor, a estrutura inclui universidade, academia e cinema. Nos últimos 12 meses, o tráfego de veículos foi de 2,2 milhões e o fluxo de visitantes

de 6,9 milhões de pessoas, tendo por público alvo as classes B e C. Foi inaugurado em 2009 e passou por uma expansão em 2013. Em junho de 2019, a Taxa de Ocupação do Shopping Pátio Maceió era de 98%, incluindo contratos em processo de assinatura.

## Super Shopping Osasco



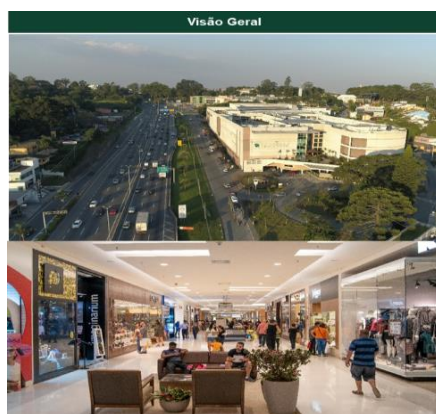
Destaques	
	17.663 m² de ABL, incluindo restaurantes, cinema e clínica médica
	Participação: 57,8%
	Abertura: Outubro 2005
	Público Alvo: Classe A/B
	152 Lojas: 30% âncoras   60% satélite   10% megalojas
	Tráfego de veículos LTM: 4,0mm
	Visitantes LTM: 4,5mm
	Taxa de Ocupação: 91%*
Localização	
	Osasco, região metropolitana de São Paulo
	População: 698k (IBGE)
	Power Center com Wal-Mart, Cobasi, Sam's Club e C&C

O Super Shopping Osasco, localizado na maior cidade metropolitana de São Paulo, está em um Power Center que conta com as lojas Wal-Mart, Cobasi, Sam's Club e C&C. Com uma ABL atual de 17.663 m², o Super Shopping Osasco foi inaugurado em 2005 e nos últimos 12 meses em relação à data desse Prospecto, contou com um fluxo de 4,5 milhões de visitantes e 4 milhões de veículos. Localizado na Avenida dos Autonomistas, umas das principais vias da cidade, o Super Shopping Osasco é um dos mais importantes centros comerciais da cidade

e atende também a zona oeste e outras regiões metropolitanas de São Paulo. São 3 pisos e 1 subsolo que oferecem lojas dos mais diversos segmentos, além de restaurantes e cinema, sendo focado no público das classes A e B. A Taxa de Ocupação do Super Shopping Osasco em junho de 2019 era de 91%, incluindo contratos em processo de assinatura.



## Shopping Granja Vianna



Destaques	
30.463 m² de ABL, incluindo restaurantes, cinema e academia.	
Participação: 51,0%	
Abertura: Novembro de 2010	
Público Alvo: Classe A/B	
160 lojas: 35% âncoras   49% satélite   16% megalojas	
Tráfego de veículos LTM: 1,3mm	
Visitantes LTM: 4,4mm	
Taxa de Ocupação: 92%¹	
Localização	
Cotia, região metropolitana de São Paulo	
População: 249k (IBGE)	
Mix de Lojas Qualificado	

O Shopping Granja Vianna, localizado no Km 23,5 da Rodovia Raposo Tavares, na região metropolitana de São Paulo, foi projetado para atender as necessidades e o perfil do público das classes A e B da região. Com uma ABL atual de 30.463 m², o Shopping Granja Vianna foi inaugurado em novembro de 2010 e nos últimos 12 meses em relação à data desse Prospecto, contou com um fluxo de 4,4 milhões de visitantes e 1,3 milhões de veículos. Conta com corredores largos, incluindo restaurantes, cinemas e academia, além de uma

área externa para eventos de grande porte. Em junho de 2019, a Taxa de Ocupação do Shopping Granja Vianna era de 92%, incluindo contratos em processo de assinatura.

### Valor Histórico de Negociação das Cotas

As Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 16 de agosto de 2019, sob o código "HSML11". Desde 16 de agosto de 2019 até 31 de agosto de 2019 o Fundo apresentou volume médio de negociação diário de R\$ 8.811.201,38 (oito milhões, oitocentos e onze mil, duzentos e um reais e trinta e oito centavos). A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

#### Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos

##### Valor de negociação por cota (em Reais)

Data	Mín	Máx	Méd
2019	R\$ 102,75	R\$ 104,00	R\$ 103,45
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a
2015	n/a	n/a	n/a

#### Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos

##### Valor de negociação por cota (em Reais)

Data	Mín	Máx	Méd
3º Tri 2019	R\$ 102,10	R\$ 104,88	R\$ 103,41
2º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2017	n/a	n/a	n/a

#### Cotações Mensais - Últimos Seis Meses

##### Valor de negociação por cota (em Reais)

Data	Mín	Máx	Méd
Ago-19	R\$ 102,75	R\$ 104,00	R\$ 103,45
Jul-19	n/a	n/a	n/a
Jun-19	n/a	n/a	n/a
Mai-19	n/a	n/a	n/a
Abr-19	n/a	n/a	n/a
Mr-19	n/a	n/a	n/a

(1) Início da negociação das Cotas em 16 de agosto de 2019.

(2) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

(3) Valor Médio: Valor médio de fechamento diário.

(4) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

#### *Características das Cotas*

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas. Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.

#### *Taxa de ingresso e de saída*

Com exceção do Custo Unitário de Distribuição não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

#### *Demonstrações financeiras e auditoria*

O Administrador contratou a **KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

#### *Formador de mercado*

O Administrador contratou o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, atuando, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

#### *Assembleia Geral de Cotistas*

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no artigo 41 do Regulamento.

#### *Encargos do Fundo*

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas. Para mais esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide a Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração”, na página 119 deste Prospecto, Seção “Sumário do Fundo – Demonstrações Financeiras e Auditoria”, na página 124 deste Prospecto. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 94 deste Prospecto.

#### *Política de distribuição de resultados*

O Fundo deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento. O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado ou caracterizado como uma promessa, garantia, sugestão de rentabilidade das Cotas ou isenção de riscos para os Cotistas.

#### *Política de divulgação de informações relativas ao Fundo*

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

A divulgação de informações referidas nesta seção, inclusive as informações trimestrais do Fundo serão mantidas disponíveis ao Cotista na sede do Administrador, bem como serão oportunamente divulgadas na página da rede mundial de computadores do Administrador: <https://www.s3dtvm.com.br/>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores **Fundos.Net**: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual).

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 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

#### *Regras de tributação do Fundo*

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

#### *Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo*

- A) **IOF/Títulos**: O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.
- B) **IOF/Câmbio**: As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.
- C) **IR**: O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil - Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IRPJ e da CSLL). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência do PIS e da COFINS. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação. O Cotista pessoa física gozará

de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão 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 confiram 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 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior - Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento); e (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10.

#### *Tributação aplicável ao Fundo*

- A) 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 do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao 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.
- B) IR: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.
- C) Outras considerações: Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada à Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada à Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

#### *Principais Fatores de Risco do Fundo*

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos, 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. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

*Risco imobiliário.* É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; e (vii) o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais semelhantes aos Ativos Alvo, em áreas próximas aos Ativos Alvo.

*Risco de vacância.* O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

*Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Alvo.* A Aquisição dos Ativos Alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **6. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 6. FATORES DE RISCO

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

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

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

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

### **Riscos de mercado.**

#### *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

#### *Demais riscos macroeconômicos*

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 129 deste Prospecto.

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

Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações das autoridades como Receita Federal do Brasil, Procuradoria Geral da República e Polícia Federal em curso, pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do País. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Recentemente, o Brasil elegeu Jair Bolsonaro como Presidente da República, o qual propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do Presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades, apesar da recente alta dos mercados decorrente da eleição do Presidente Jair Bolsonaro. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de

infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções e/ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do CARF. Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Risco de crédito.** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas.** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos sob a forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Novas Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para liquidar os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

**Risco da Marcação a Mercado.** Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obterá nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

**Riscos tributários.** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Após o encerramento da Oferta, caso os Acionistas SPE permaneçam com mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, eventual interpretação divergente por parte da Receita Federal do Brasil entendendo que o Fundo deveria sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas com base na Lei nº 9.779/99 poderá resultar em disputas administrativas e/ou judiciais e, eventualmente, na revogação da isenção do Fundo hoje vigente e aplicação de penalidades.

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

**Riscos de alterações nas práticas contábeis.** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá impactar negativamente os resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas / Risco regulatório.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação

tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis.** O Fundo poderá ser parte em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos em que seja parte venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com as custas de litígio. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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

**Risco decorrente de alterações do Regulamento.** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste.** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o seu patrimônio será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Riscos de prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

**Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**Risco de desenquadramento passivo involuntário.** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

**Risco de disponibilidade de caixa.** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador poderá aprovar unilateralmente ou convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**Risco relativo à concentração e pulverização.** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

**Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta.** A Oferta pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver perda de oportunidade em outros investimentos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Alvo, com cenários mais restritos para alocação dos seus investimentos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida e o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a total Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta para os quais possua recursos e a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória.

**Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários.** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos, 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. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Risco operacional.** Os Ativos Alvo e Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

**Risco de conflito de interesse.** O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.



Ainda, deve-se ressaltar que os vendedores das sociedades detentoras do Shopping Via Verde e dos direitos referentes à concessão do direito real de uso para exploração do Shopping Metrô Tucuruvi são entidades administradas pelo Gestor. Desta forma, a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Ainda, a Administradora dos Shoppings é empresa relacionada ao Gestor, de forma que sua contratação dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Os cotistas que ingressarem no Fundo poderão outorgar procuração para que haja a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Shopping Metrô Tucuruvi e/ou do Shopping Via Verde e a ratificação da contratação da Administradora dos Shoppings.

**Risco de não aprovação de conflito de interesses.** Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição do Shopping Metrô Tucuruvi e do Shopping Via Verde em razão da caracterização de conflito de interesses, o Administrador e o Gestor, quando da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Subscrição ou da assinatura do Boletim de Subscrição, disponibilizarão aos Investidores a minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta aplicados pelo Gestor em Ativos Financeiros e /ou Outros Ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes à dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tal qual as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

**Risco do Estudo de Viabilidade.** O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções.** O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Risco de governança.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou 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; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento

de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**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.

**Risco de restrição na negociação.** Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

**Risco de Substituição do Gestor.** A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor e de sua equipe, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

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

**Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.** Durante o prazo de duração do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, consequentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

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

**Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento.** O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

**Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.** 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 outros ativos. 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 e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos.

**Riscos relativos ao setor imobiliário.** O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

#### Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; e (vii) o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais semelhantes aos Ativos Alvo, em áreas próximas aos Ativos Alvo.

### Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de locá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, 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; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, 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.

### Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação integral do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar integralmente o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil. A não contratação de seguro pelos locatários dos imóveis investidos pode culminar no não recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

### Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

### Risco decorrente da ausência de anuência do Poder Concedente à Concessionária para aquisição de um dos Ativos Alvo da Oferta e/ou de caducidade da concessão do direito real de uso em decorrência da rescisão do Contrato de Concessão

Atualmente, o Shopping Metrô Tucuruvi está construído sobre uma área objeto de concessão de direito real de uso, formalizada por meio do Contrato de Concessão, sujeito a disposições nele previstas e normas de direito administrativo. Cessões e transferências da concessão do direito real de uso e alterações na estrutura societária da concessionária Companhia Metrô Norte, detentora do direito real de uso do Shopping Metrô Tucuruvi, deverão ser anuídas pela Companhia do Metrô, na qualidade de Poder Concedente. Caso essa anuência não seja concedida pelo Poder Concedente, o Fundo não terá permissão para Aquisição dos Ativos Alvo, relativamente ao Shopping Metrô Tucuruvi, observadas as condições para essa aquisição previstas neste Prospecto. Nesse caso, os recursos decorrentes da distribuição do Montante da Oferta não investidos na aquisição relativa ao Shopping Via Verde, deverão ser aplicados em Outros Ativos, até que o Fundo encontre novos Ativos Alvo para esse investimento. Ainda, poderá ser verificada qualquer hipótese de rescisão unilateral pelo Poder Concedente, prevista no Contrato de Concessão, com consequente caducidade da concessão do direito real de uso. Essa rescisão unilateral poderá resultar não somente nas multas e penalidades previstas no Contrato de Concessão, mas na perda das construções do Shopping Metrô Tucuruvi e na interrupção abrupta das receitas do Fundo resultantes do uso e exploração do Shopping Metrô Tucuruvi, o que poderá ter efeitos negativos para a Companhia Metrô Norte, para o Fundo e para os Cotistas, com perda de Ativos Alvo e de receitas, além de consequente impacto nos rendimentos pagos pelo Fundo aos Cotistas.

### Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

### Risco de vacância

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

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

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

### Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem 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 da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

#### *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 Shoppings 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 Shoppings, 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 Shoppings e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

#### *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 venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os shopping centers que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

### Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings

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

### Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

### Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

### Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter



seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

#### *Riscos de despesas extraordinárias*

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis integrantes de seu patrimônio, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de litígios necessários para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

*Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção*

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

**Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo.** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, pelos Ativos Alvo que se enquadram à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**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 de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser

condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

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

**Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta.** A Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

**Risco relacionado a ineficiência da estrutura das SPE após Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta.** O Fundo tem por objetivo gerir os Ativos Alvo da forma mais eficiente possível após sua aquisição com o sucesso da colocação da Oferta junto aos Investidores, eliminando estruturas societárias desnecessárias aos fundos de investimento imobiliários. Contudo, a ineficiência do Fundo em eliminar determinadas estruturas societárias ou o atraso nesta tarefa, pode gerar uma ineficiência fiscal e, consequentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Alvo da Oferta trazem consigo dívidas originadas pelas SPE na aquisição dos respectivos imóveis e/ou empreendimentos. A incapacidade do Fundo em aportar o capital nas SPE para pagamento de tais dívidas ou o atraso na realização dos aportes aumentará o período de incidência de juros em tais dívidas, que deverão ser suportados pelas respectivas SPE, o que poderá prejudicar temporariamente a rentabilidade do Fundo.

## **Riscos referentes à Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta**

### *Risco da não Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta*

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta. Além disso, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. A incapacidade de Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo da Oferta na forma descrita na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 68 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta.

### *Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo*

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

### *Risco do investimento em shopping center*

O Fundo tem por objeto o investimento em shoppings center. Os resultados do Fundo dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos shopping centers. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos shopping centers. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada shopping center está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, 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.

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

Após a Aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração comercial dos Ativos Alvo da Oferta, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer das lojas dos Ativos Alvo da Oferta, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

#### Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta

Os Ativos Alvo da Oferta estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

#### **Riscos relativos à Oferta.**

##### Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

#### Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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

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

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

Conforme previsto Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página 101 deste Prospecto, as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

#### Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, da Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Data de Liquidação, conforme o caso, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

**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.

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA**

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

### **Relacionamento do Administrador com o Itaú BBA**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Itaú BBA não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

### **Relacionamento do Administrador com o Safra**

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Safra e o Administrador não possuem quaisquer outras relações relevantes, assim como as sociedades dos respectivos grupos econômicos. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e o Administrador, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

### **Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles, exceto aquele decorrente da prestação de serviços do Coordenador Líder como Formador de Mercado, se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

### **Relacionamento do Administrador com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Escriturador não possuem qualquer relação societária, e exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

Não obstante, o Administrador poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Escriturador, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades do Administrador, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

#### **Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo e pela atuação do Auditor Independente como auditor das demonstrações financeiras da REC Rio Branco e da REC 2016-VII, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018 e pela revisão das informações contábeis intermediárias para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, sociedades detentoras dos Ativos Alvo, a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não há outro relacionamento relevante entre o Administrador e o Auditor Independente.

Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Administrador, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Administrador ou para outros fundos de investimento administrados pelo Administrador.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com o Gestor**

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Gestor e/ou suas empresas controladas mantém relacionamento comercial com o grupo econômico do Itaú BBA, que consiste, principalmente, nas seguintes transações relacionadas à prestação de serviços bancários em geral:

1. Tipo de Operação: Certificado de Recebíveis Imobiliários
  - Data de Início: 17/07/2014 e 26/11/2014
  - Data de Vencimento: 05/06/2026 e 30/12/2026
  - Saldo Total em Aberto: R\$ 141.165.372,30
  - Taxa: TR +10,40% a.a. a TR +10,70% a.a.
  - Garantias: Alienação e Cessão Fiduciária de quotas, imóveis e recebíveis
2. Tipo de Operação: Operações de Fiança
  - Data de Início: ago/18 a jun/19
  - Data de Vencimento: ago/19 e jun/20
  - Saldo Total em Aberto: R\$ 51,6 milhões
  - Taxa: 2,25% a.a. a 3% a.a.
  - Garantias: cash collateral
3. Tipo de Operação: Operações de Plano Empresário
  - Data de Vencimento mais longo: mar/2027
  - Saldo Total em Aberto: R\$ 98,7 milhões
  - Taxas de mercado

#### 4. Tipo de Operação: Cédulas de Crédito Bancário

- Data de Início: jun/18
- Data de Vencimento: jun/26
- Saldo Total em Aberto: R\$ 15,1 milhões
- Taxas de mercado

O Itaú BBA também presta para o Gestor e/ou suas empresas controladas serviços de *cash management*, processamento de pagamentos e recebimentos, cartões corporativos. Todos os serviços são prestados com tarifas de mercado.

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor e/ou suas empresas controladas, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo o Gestor e/ou suas empresas controladas vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor e/ou suas empresas controladas, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação do Gestor e/ou suas empresas controladas.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão do Gestor e/ou suas empresas controladas, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Gestor e/ou suas empresas controladas não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

Não existe relacionamento societário entre o Itaú BBA e o Gestor.

As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Escriturador e o Itaú BBA integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador, além do relacionamento decorrente do fato de o Itaú BBA atuar como instituição intermediária líder da Oferta e coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais o Escriturador presta serviços de escrituração e, igualmente, de distribuição de cotas.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o relacionamento entre o Itaú BBA e o Auditor Independente se restringe à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Itaú BBA, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Itaú BBA ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Itaú BBA e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com o Safra**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e o Itaú BBA, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição de valores mobiliários no mercado.

#### **Relacionamento do Gestor com o Safra**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e o Gestor, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais em razão da distribuição de cotas de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor.

#### **Relacionamento do Gestor com o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária, e, exceto aquele decorrente da prestação de serviços do Coordenador Líder como Formador de Mercado, o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais em razão da distribuição de cotas de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor.

#### **Relacionamento do Gestor com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Escriturador não possuem qualquer relação societária, e, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Escriturador.

### **Relacionamento do Gestor com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária, e exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, da atuação do Auditor Independente como auditor do Fundo e pela atuação do Auditor Independente como auditor das demonstrações financeiras da REC Rio Branco e da REC 2016-VII, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2018 e pela revisão das informações contábeis intermediárias para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019, sociedades detentoras dos Ativos Alvo, a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não há outro relacionamento relevante entre o Gestor e o Auditor Independente.

### **Relacionamento do Safra com o Escriturador**

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Safra e o Escriturador, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta. O Safra e seu respectivo conglomerado econômico é credor do Escriturador nas operações financeiras destacadas abaixo:

#### **ITAU UNIBANCO S.A.**

##### **Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 01/03/2019
- Prazo dos contratos: 02/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$1.864.345,00

#### **ITAU UNIBANCO S.A.**

##### **Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 06/03/2019
- Prazo dos contratos: 08/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 7.072.161,00

#### **ITAU UNIBANCO S.A.**

##### **Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 07/03/2019
- Prazo dos contratos: 06/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 399.539,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 07/03/2019
- Prazo dos contratos: 10/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.796.767,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 11/03/2019
- Prazo dos contratos: 10/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 2.316.584,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 12/03/2019
- Prazo dos contratos: 17/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 7.903.789,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 14/03/2019
- Prazo dos contratos: 17/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.740.431,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 15/03/2019
- Prazo dos contratos: 28/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 10.545.010,00



**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 18/03/2019
- Prazo dos contratos: 29/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 3.275.097,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 19/03/2019
- Prazo dos contratos: 10/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 9.164.610,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 21/03/2019
- Prazo dos contratos: 20/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 936.678,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 22/03/2019
- Prazo dos contratos: 10/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 874.817,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 26/03/2019
- Prazo dos contratos: 10/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.553.570,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 02/04/2019
- Prazo dos contratos: 27/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$1.925.425,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 04/04/2019
- Prazo dos contratos: 02/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.779.360,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 05/04/2019
- Prazo dos contratos: 14/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 10.692.995,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 09/04/2019
- Prazo dos contratos: 06/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 7.163.414,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 10/04/2019
- Prazo dos contratos: 07/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.697.921,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 11/04/2019
- Prazo dos contratos: 08/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 2.087.096,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 12/04/2019
- Prazo dos contratos: 14/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 5.407.054,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 15/04/2019
- Prazo dos contratos: 13/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 5.987.008,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 16/04/2019
- Prazo dos contratos: 13/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 2.035.288,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 17/04/2019
- Prazo dos contratos: 14/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 1.810.546,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 22/04/2019
- Prazo dos contratos: 13/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 10.738.092,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 24/04/2019
- Prazo dos contratos: 20/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 612.754,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 25/04/2019
- Prazo dos contratos: 22/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 4.198.759,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 26/04/2019
- Prazo dos contratos: 21/06/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 10.832.625,00

**ITAU UNIBANCO S.A.****Tipo de Operação:** Cessão

- Data de Início do primeiro contrato: 30/04/2019
- Prazo dos contratos: 27/05/2019
- Taxa de Juros: -
- Saldo Total em aberto em 03/06/2019: R\$ 7.020.335,00

**Relacionamento do Safra com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, o relacionamento entre o Safra e Auditor Independente restringe-se à atuação como contrapartes de mercado. Não obstante, o Auditor Independente poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Safra, oferecendo seus produtos e/ou serviços para o Safra ou sociedades integrantes de seu grupo econômico.

## **8. ANEXOS**

---

- Anexo I** - Instrumento de Constituição e Regulamento Vigente
- Anexo II** - Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão
- Anexo III** - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo IV** - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- Anexo V** - Estudo de Viabilidade
- Anexo VI** - Laudo de Avaliação do Shopping Via Verde
- Anexo VII** - Laudo de Avaliação da REC Rio Branco
- Anexo VIII** - Laudo de Avaliação do Shopping Metrô Tucuruvi
- Anexo IX** - Laudo de Avaliação da REC 2016-VII
- Anexo X** - Demonstrações Financeiras da REC Rio Branco
- Anexo XI** - Demonstrações Financeiras da REC 2016-VII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO I**

Instrumento de Constituição e Regulamento Vigente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**  
CNPJ/MF nº 62.318.407/0001-19

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ/MF** (em obtenção)

Por este instrumento particular, o **SANTANDER SECURITIES SERVICES DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º andar Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), resolve:

- (i) Constituir um fundo de investimento imobiliário nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), em regime de condomínio fechado, que será denominado **PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo");
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), que segue anexo ao presente instrumento de constituição ("Anexo I");
- (iii) Designar o Sr. **Erik Warner Carvalho**, brasileiro, casado, economista, portador do RG nº 27.820.894-0 SSP/SP e CPF nº 277.646.538-61, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
- (iv) Assumir a função de administração do Fundo, responsável pela prestação dos serviços de gestão, custódia, controladoria, distribuição e escrituração das cotas do Fundo;
- (v) Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472, para obter o registro automático de funcionamento do Fundo.

Estando assim deliberado este instrumento de constituição, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

Laura Mei Alves de O. Sang  
Administração Fiduciária  
Santander Securities Services

**SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**

Administrador

Bruno Luna Pinheiro  
Administração Fiduciária  
Santander Securities Services

Nº 314-29 ANDAR  
RUA BOA VISTA

20FEV 2018 1338628

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE DOCUMENTOS

**ANEXO I  
REGULAMENTO DO  
PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

20 FEV 2019 13:06:28  
RUA BOA VISTA Nº 316-29 ANDAR  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
98 ORIGINAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

**REGULAMENTO DO  
PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF nº em obtenção**

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDO**

1.1. O **PRAT 08 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“FUNDO”) é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado (em que não é permitido o resgate das cotas), com prazo de duração indeterminado, sendo regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pela legislação e regulamentação aplicáveis.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO PÚBLICO ALVO**

2.1. O FUNDO é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“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 (“Cotistas”).

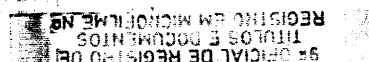
**CLÁUSULA TERCEIRA – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

3.1. O FUNDO tem por objetivo investir mais de 2/3 (dois terços) de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), debêntures (“Debêntures”), cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), de cotas de fundos de investimento e de Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”). Adicionalmente, o FUNDO poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”), Letras Hipotecárias (“LH”), cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), a critério do GESTOR e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas (“Política de Investimento”).

3.1.1. 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.

3.2. Para consecução da Política de Investimento descrita acima, o FUNDO investirá seus recursos nos seguintes ativos (“Ativos”):

- a) CRI, com risco concentrado ou pulverizado;
- b) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM nº 472/08, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- c) Cotas de FIDC, que tenham como política de investimento exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;



- d) Cotas de fundos de investimento, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- e) LIG;
- f) LCI;
- g) LH;
- h) Cotas de FII; e
- i) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472/08.

3.3. O FUNDO poderá manter a parcela do seu patrimônio não investida em Ativos permanentemente aplicada nos seguintes ativos (“Ativos Financeiros”): (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos Financeiros indicados na alínea “b” acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (d) cotas de fundos de investimento cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos Financeiros mencionados nos itens “b” e “c” acima; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

3.4. O FUNDO poderá emprestar seus ativos, 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.

3.5. Sem prejuízo da Política de Investimento do FUNDO, poderão eventualmente compor a carteira de investimento do FUNDO imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos e/ou Ativos Financeiros, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO.

3.6. O FUNDO terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento e com os Critérios de Concentração estabelecidos neste Regulamento.

3.6.1. Caso o FUNDO não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, o GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, realizar a alienação de Ativos e/ou de Ativos Financeiros ou promover a amortização das cotas.

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

3.7.1. No caso de investimentos em CRI, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.7.2. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da

20FEV 2014 1338628

REGISTRO EM MICROFILME Nº 1338628  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
99 OFICIAL DE REGISTRO DE

necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica.

3.7.3. Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o FUNDO poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em assembleia geral quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação específica na forma permitida na regulamentação específica.

3.8. O GESTOR terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos e dos Ativos Financeiros da carteira do FUNDO, cabendo-lhe praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não tendo o GESTOR nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do patrimônio líquido do FUNDO em valores mobiliários.

3.8.1. O valor de aquisição dos Ativos e Ativos Financeiros do FUNDO poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, conforme definido pelo GESTOR, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos e Ativos Financeiros pelo FUNDO, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

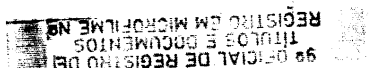
3.8.2. Os Ativos e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo CUSTODIANTE, disponível para consulta na sua página na rede mundial de computadores (<http://www.s3dtvm.com.br>), ou pela instituição que venha a substituir o CUSTODIANTE na prestação dos serviços de controladoria para o FUNDO.

3.9. Os Ativos e/ou Ativos Financeiros de titularidade 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 Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do FUNDO em cotas de fundos de investimento.

3.10. Para fins de implementação da Política de Investimento, é vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do FUNDO:

- (i) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (iv) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (v) aplicar recursos na aquisição das cotas do próprio FUNDO;
- (vi) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;

20 FEV 2013 13:38:28



- (vii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (viii) 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;
- (ix) 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
- (x) praticar qualquer ato de liberalidade.

3.10.1. A vedação prevista no inciso “vi” 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.

3.11. O FUNDO não será obrigado a consolidar as aplicações em cotas de fundos de índice negociados em mercados organizados e em cotas de fundos de investimento cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR do FUNDO, exceto se referidas cotas forem destinadas a investidores profissionais.

#### CLÁUSULA QUARTA – DOS RISCOS

4.1. O objetivo e a Política de Investimento do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

4.2. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do FUNDO.

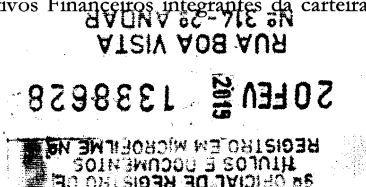
4.3. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

4.4. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o ADMINISTRADOR e o GESTOR responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

4.5. O FUNDO e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

**a) Riscos de Mercado**

Os valores dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO são suscetíveis às oscilações



decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o patrimônio líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente.

**b) 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 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 devida pelo FUNDO ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

**c) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado**

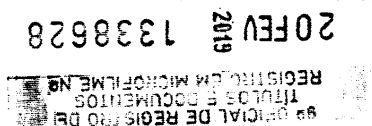
Considerando que o FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do FUNDO. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no FUNDO, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

**d) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos Financeiros do FUNDO podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o ADMINISTRADOR poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos Financeiros pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o FUNDO poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos Financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do FUNDO. Na hipótese de o patrimônio líquido do FUNDO ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no FUNDO. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do FUNDO e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos Financeiros recebidos quando da liquidação do FUNDO.

**e) Riscos do Uso de Derivativos**

Os Ativos e/ou os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo FUNDO são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O FUNDO tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar os impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo FUNDO, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações



negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do FUNDO, do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das cotas do FUNDO. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o FUNDO e para os COTISTAS.

**f) Risco do Investimento nos Ativos Financeiros e nos Fundos Investidos**

O FUNDO poderá investir nos Ativos Financeiros que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do FUNDO.

Adicionalmente, pode não ser possível para o ADMINISTRADOR identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo FUNDO, que poderão gerar perdas para o FUNDO, sendo que, nestas hipóteses, o ADMINISTRADOR e/ou GESTOR não responderão pelas eventuais consequências.

**g) Riscos de Concentração da Carteira**

Caso o FUNDO invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no FUNDO terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o FUNDO sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**h) Riscos do Prazo**

Os Ativos objeto de investimento pelo FUNDO são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do FUNDO é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do FUNDO pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos Financeiros não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do FUNDO, as cotas de emissão do FUNDO poderão sofrer oscilações negativas de preço que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

20 FEV 2019 13:38:28

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE



**i) Risco de Crédito**

Consiste no risco de os devedores dos Ativos e dos Ativos Financeiros e/ou das contrapartes das transações do FUNDO não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o patrimônio líquido do FUNDO poderá ser afetado negativamente.

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

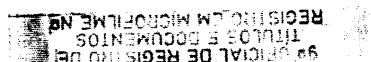
**j) Risco Relacionado às Garantias Atréadas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas respectiva emissão 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 ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo FUNDO, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atréadas 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.

**k) Cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do FUNDO, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O FUNDO somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos Financeiros, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao FUNDO, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo ADMINISTRADOR antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o FUNDO venha a ser eventualmente condenado. O ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo FUNDO e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do FUNDO, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para o cumprimento do Regulamento. Consequentemente, o FUNDO poderá não dispor de recursos suficientes para a amortização e, conforme o caso, o

20 FEV 2019 13:38:28



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.

**l) Risco de Desenquadramento**

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao ADMINISTRADOR, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do FUNDO, ou de ambas; (ii) incorporação a outro FUNDO, ou (iii) liquidação do FUNDO.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do FUNDO. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros do FUNDO será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas do FUNDO.

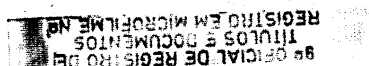
**m) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da 1ª Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas**

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO (e de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do FUNDO caso não seja subscrito o montante de cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de cotas subsequentes, a possibilidade é de o FUNDO ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de cotas subsequente), o ADMINISTRADOR irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o FUNDO será liquidado. 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 respectiva oferta pública de distribuição de cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do FUNDO, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito de cada oferta do FUNDO poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

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 das cotas o está sujeito ao efetivo recebimento, pelo FUNDO, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos Financeiros adquiridos pelo FUNDO com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas 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.

**n) Risco de não Materialização das Repromissões Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas**



Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das cotas de emissão do FUNDO são projetadas para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do FUNDO, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo FUNDO, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do FUNDO seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

**o) O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade**

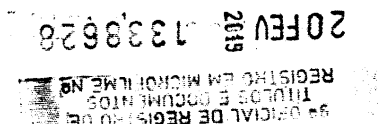
O FUNDO poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do FUNDO não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do FUNDO pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

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

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do FUNDO.

**q) Risco de Governança**

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o ADMINISTRADOR ou o 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos acima, na hipótese de decidam adquirir cotas.



**r) Risco Regulatório**

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao FUNDO e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao FUNDO e/ou aos Fundos Investidos, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos Ativos ou dos Ativos Financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo FUNDO, bem como a necessidade do FUNDO se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

**s) 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 artigo 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 não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das cotas do FUNDO; (ii) as respectivas cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) o FUNDO receba investimento 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. 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 pelo FUNDO virão a ser tributados no momento de sua

20 FEV 2008 13:38:28

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

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.

**t) 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 e entre o FUNDO e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do FUNDO, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do ADMINISTRADOR: (i) o GESTOR, para prestação dos serviços de gestão do FUNDO e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

**u) Liquidez Reduzida das Cotas**

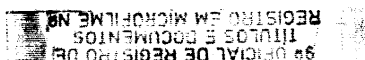
O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa 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. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, 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.

**v) Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, 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, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do FUNDO, conforme o caso.

**w) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no FUNDO envolve diversos riscos a que o FUNDO está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Não se pode garantir a simples consecução do objeto do FUNDO, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções,



mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos Financeiros, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos Financeiros, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o ADMINISTRADOR mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do FUNDO, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

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

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

**y) Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG**

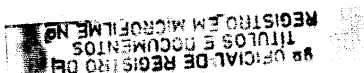
O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do FUNDO.

**z) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras**

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

Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados, por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.



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

**aa) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do FUNDO em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo GESTOR de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o GESTOR poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo FUNDO, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do FUNDO e a rentabilidade das cotas do FUNDO, não sendo devida pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR ou pelo GESTOR, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**bb) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento**

O FUNDO poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do GESTOR, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, considerando que o regulamento do FUNDO não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do FUNDO à Política de Investimento descrita no regulamento, o FUNDO poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros. A ausência de Ativos e/ou de Ativos Financeiros para aquisição pelo FUNDO poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do GESTOR.

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

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

**dd) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

No âmbito da primeira emissão das cotas do FUNDO, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo GESTOR, e, nas eventuais novas emissões de cotas do FUNDO o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo GESTOR, que é empresa do grupo do ADMINISTRADOR, existindo, portanto, risco de potencial conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

ee) **Risco da Morosidade da Justiça Brasileira**

de investimento pelo investidor.

RUA BOA VISTA

20 FEV 2019 1338628

5º OFICIAL DE REGISTROS DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

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 Ativos e/ou Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do FUNDO, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

**ff) Risco Relativo à não Substituição do Administrador ou do Gestor**

Durante a vigência do FUNDO, o GESTOR poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o ADMINISTRADOR poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o FUNDO será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao FUNDO e aos Cotistas.

**gg) Risco Operacional**

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

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

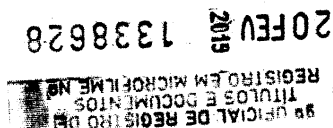
**hh) Classe Única de Cotas**

O FUNDO possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do FUNDO não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

**ii) O Investimento nas Cotas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas Poderá Promover a Redução da Liquidez no Mercado Secundário**

A participação na oferta de investidores que sejam pessoas vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário, uma vez que as pessoas vinculadas poderão optar por manter as suas cotas fora de circulação. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não têm como garantir que o investimento nas cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que as referidas pessoas vinculadas não optarão por manter suas cotas fora de circulação.

**4.6. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**





#### **CLÁUSULA QUINTA – DA ADMINISTRAÇÃO E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

5.1. O FUNDO é administrado pela **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º andar Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19, e credenciado na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“ADMINISTRADOR”).

5.2. O FUNDO é gerido pelo ADMINISTRADOR, acima qualificado (“GESTOR”).

5.3. Os serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos ativos financeiros integrantes da Carteira do FUNDO serão realizados pelo ADMINISTRADOR (“CUSTODIANTE”).

5.4. Os serviços de escrituração das cotas e emissão do FUNDO serão realizados por instituição devidamente credenciada perante a CVM para o exercício da função de escriturador (“ESCRITURADOR”).

5.5. A distribuição das cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das cotas.

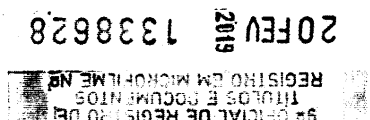
5.6. A auditoria independente das informações financeiras do FUNDO será realizada por empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria (“AUDITOR”), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

5.7. Os serviços de formador 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 o quanto disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

5.8. Independentemente de assembleia geral de cotistas, o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO e por recomendação do GESTOR, poderá, desde que preservado o interesse dos Cotistas, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de descredenciamento perante a CVM para a prestação dos respectivos serviços ou de falha ou descumprimento em relação aos serviços prestados.

5.9. 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) vender à prestação as cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (iii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas; e
- (iv) ressaltada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do FUNDO quando criada uma situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, o GESTOR ou consultor



especializado, conforme o caso, entre o FUNDO e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o FUNDO e o empreendedor.

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA REMUNERAÇÃO E DEMAIS ENCARGOS**

6.1. Pela prestação dos serviços de administração do FUNDO, incluindo os serviços de administração propriamente dita e os demais serviços indicados na Cláusula Quinta acima, com exceção dos serviços de custódia, de auditoria independente, de distribuição de cotas e de formador de mercado, o FUNDO pagará uma remuneração equivalente a 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano, incidente sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base no valor das cotas do FUNDO divulgada pela B3 (“Taxa de Administração”).

6.1.1. 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.

6.1.2. Para os fins deste Regulamento, entende-se por “dia útil” qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.

6.1.3. Para fins do cálculo da Taxa de Administração, no período em que ainda não se tenha o valor de mercado das cotas, utilizar-se-á o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

6.1.4. O FUNDO poderá também aplicar seus recursos em fundos de investimento que cobrem taxa de performance, ingresso e saída.

6.2. Não haverá cobrança de taxa de performance no FUNDO.

6.3. Constituirão encargos que poderão ser debitados diretamente 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 neste 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;
- (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham 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) 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 ou do GESTOR no exercício de suas respectivas funções;

20FEV 2018 1338628

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
5º OFICIAL DE REGISTRO DE

- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de assembleia geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações técnicas dos ativos e garantias do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na regulamentação em vigor;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;
- (xiii) 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, assim como eventuais gastos com terceiros para o monitoramentos dos Ativos e Ativos Financeiros e garantias do FUNDO;
- (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xvi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do FUNDO.

6.4. Quaisquer despesas não previstas como encargos do FUNDO correm por conta do ADMINISTRADOR, devendo ser por ele incorridas, inclusive as despesas relacionadas à constituição de conselhos consultivos por iniciativa do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, se o caso, podendo os membros indicados ser remunerados com parcela da Taxa de Administração.

6.5. 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.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS COTAS: DISTRIBUIÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO**

7.1. O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe das cotas.

7.2. 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.

7.2.1. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio do FUNDO.

7.2.2. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da assembleia geral; (ii) 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) 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.

20 FEV 2019 13:38:28

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SANTANDER SECURITIES SERVICES

7.3. No âmbito da primeira emissão de cotas, as informações da oferta estão presentes no Suplemento arquivado na sede do Administrador.

7.4. A assembleia geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

7.4.1. O preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme recomendação do GESTOR, levando-se em consideração o valor patrimonial das cotas e o seu valor de mercado.

7.4.2. No âmbito das novas emissões de cotas do FUNDO, os Cotistas **não** terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas.

7.4.3. 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.

7.4.4. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no FUNDO, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta.

7.4.5. As cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, 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, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e oferta.

7.5. 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; (iii) dos riscos associados ao investimento no FUNDO, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (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 Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

7.6. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as cotas remanescentes da oferta anterior.

7.7. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, sem prejuízo do quanto disposto no subitem 7.7.2., abaixo.

20 FEV 2019 13:38:28

98 OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

7.7.1. 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.

7.7.2. A cada nova emissão de cotas, o ADMINISTRADOR e o GESTOR poderão, 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 estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

7.7.3. A cada emissão de cotas, poderá ser cobrada dos subscritores das cotas, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR, uma taxa de distribuição primária ("Taxa de Distribuição Primária"), incidente sobre as cotas objeto das respectivas ofertas de distribuição, conforme determinado em cada nova emissão de cotas.

7.8. As cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

7.8.1. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

7.9. Não é permitido o resgate das cotas.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

8.1. O ADMINISTRADOR distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de assembleia geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO, 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.

8.2. 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, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído 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 de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo GESTOR.

8.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 8.1., acima, o GESTOR poderá reinvestir os recursos originados com a alienação ou resgate dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do FUNDO, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

8.2.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.2., 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.

8.3. 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 exclusivo critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, assembleia geral de

20 FEV 2019  
13:06:33  
REGISTRO DE COTISTAS  
RECEBIMENTO DE COTAS  
RECEBIMENTO DE COTAS

Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros.

8.3.1. Caso a assembleia geral prevista no nos termos do item 8.3., acima, não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda ou liquidação dos Ativos ou dos Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os Ativos e/ou os 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 das despesas extraordinárias do FUNDO, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no FUNDO, para que as obrigações pecuniárias do FUNDO sejam adimplidas.

#### **CLÁUSULA NONA – DA ASSEMBLEIA GERAL E DO REPRESENTANTE DE COTISTAS**

9.1. A convocação da assembleia geral de Cotistas pelo ADMINISTRADOR far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico 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.

9.2. A 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 a partir da data de envio da convocação para os Cotistas.

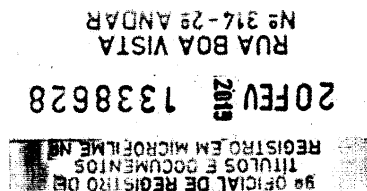
9.2.1. Para efeito do disposto no item 9.2., acima, admite-se que a segunda convocação da assembleia geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

9.3. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a assembleia geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

9.4. 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.

9.5. Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item 9.4., acima, 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 artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.



9.6. 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.

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

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR ou do GESTOR e a escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas cotas;
- 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, 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 parte relacionada ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR;
- 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.

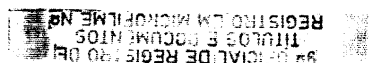
9.7.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de Cotistas, a ser convocada pelo ADMINISTRADOR, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

9.8. Este Regulamento 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.

9.9. 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.

9.9.1. O pedido de que trata o item 9.9., 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.

20FEV 2018  
1338628



9.9.2. O percentual de que trata o item 9.9., acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

9.10.3. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 9.9., acima, o ADMINISTRADOR deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 9.4., acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 9.9.1., acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

9.10. 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, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, 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. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

9.10.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela ADMINISTRADORA em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

9.10.2. Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das cotas detidas pelos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no subitem 9.10.3., abaixo.

9.10.3. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “m” do item 9.7., 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

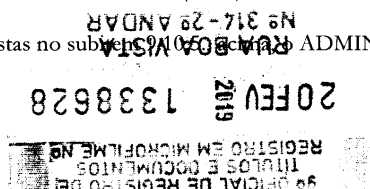
II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.10.4. Os percentuais de que tratam os itens 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.

9.10.5. É facultado aos 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.

9.10.6. Ao receber a solicitação de que trata o subitem 9.10.5., acima, 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.

9.10.7. Nas hipóteses previstas no subitem 9.10.5., acima, 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.

9.10.8. É vedado ao ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 9.10.5., acima;
- 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 9.10.7., acima.

9.10.9. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de Cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

9.11. 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.

9.11.1. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I – os únicos Cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- 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.

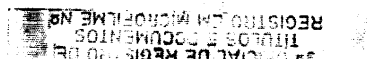
9.12. A assembleia geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do FUNDO, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

9.12.1 Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações de que trata o item 9.5., acima, devem incluir:

- 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.

9.12.2. 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;



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

9.12.3. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do FUNDO, permitida a reeleição.

9.12.4. 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.

9.12.5. 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.

#### **CLÁUSULA DEZ – DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

10.1. O ADMINISTRADOR publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.s3dtvm.com.br>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento, as quais os Cotistas, em conjunto com este Regulamento, regem o funcionamento do FUNDO e em relação aos quais os Cotistas declaram ter conhecimento.

10.2. 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.

10.3. O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

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;

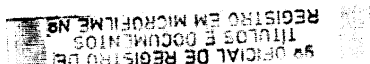
III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o parecer do auditor independente

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.

10.4. 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.

10.5. O ADMINISTRADOR manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

10.6. 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.

10.7. 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.

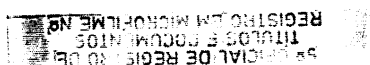
10.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo ADMINISTRADOR, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

10.9. 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.

## CLÁUSULA ONZE – DOS ATOS E FATOS RELEVANTES

11.1. 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 XX deste Regulamento.

20FEV 2019 1338628



11.2. 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

11.2.1. 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 desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- 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;
- 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.

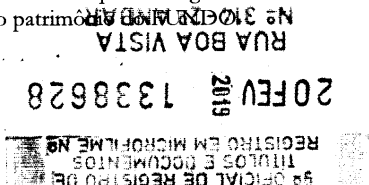
## CLÁUSULA DOZE – DA LIQUIDAÇÃO

12.1. O FUNDO poderá ser liquidado por deliberação da assembleia geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

12.2. 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 ou incorporação 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.

12.3. A liquidação do FUNDO e o consequente resgate das cotas serão realizados após alienação da totalidade dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.



12.4. 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.

12.4.1. 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.

12.5. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no item 12.3., 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 subitem 12.4.1., acima.

12.5.1. A assembleia geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do FUNDO para fins de pagamento de resgate das cotas em circulação.

12.5.2. Na hipótese de a 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.

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

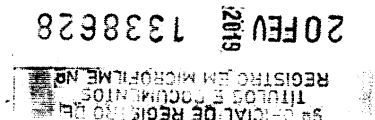
12.5.4. O CUSTODIANTE continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, hora e local para que seja feita 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.

12.6. 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.

12.6.1. 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.

12.7. 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.

#### **CLÁUSULA TREZE – DA TRIBUTAÇÃO**

13.1. 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável ao Cotista pessoa natural, o ADMINISTRADOR envia 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

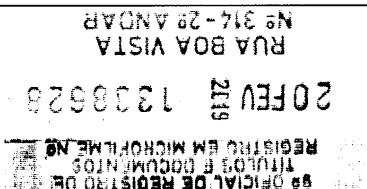
#### **CLÁUSULA CATORZE – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

14.1. 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, em conjunto com o GESTOR, 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.

14.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, o ADMINISTRADOR fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no art. 7º da Lei nº 8.668/93, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do FUNDO.

14.3. 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.

#### **CLÁUSULA QUINZE – DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO**



15.1. O GESTOR adota política de exercício de direito de voto (“Política de Voto”) em assembleias nas quais o FUNDO detenha participação ou investimentos, conforme condições descritas na Política de Voto disponível nos sites [www.s3dtvm.com.br](http://www.s3dtvm.com.br).

15.2. O objetivo da Política de Voto é estabelecer os requisitos e os princípios que nortearão o GESTOR no exercício do direito de voto, na qualidade de representante dos fundos de investimento sob sua gestão.

**15.3. O GESTOR DESTA 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.**

15.4. Cabe ao ADMINISTRADOR, desde que requisitado pelo GESTOR, representar o FUNDO no exercício do direito de voto.

#### **CLÁUSULA DEZESSEIS – DO EXERCÍCIO SOCIAL**

---

16.1. O exercício social do FUNDO terá início em 1º (primeiro) de fevereiro de cada ano e término no último dia do mês de janeiro do ano.

#### **CLÁUSULA DEZESSETE – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

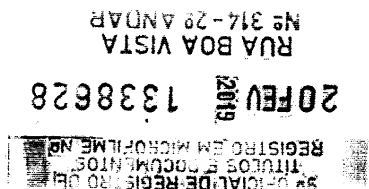
---

17.1. Admite-se, nas hipóteses em que este Regulamento exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

17.2. O ADMINISTRADOR poderá gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida entre o ADMINISTRADOR e os Cotistas, bem como, utilizar referidas gravações para efeito de prova das ordens transmitidas e das demais informações nelas contidas.

17.3. 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.

17.4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.



20 FEV 2019 1338628  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RUA BOA VISTA Nº 314-29 ANDAR







**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Alfredo Cristiano Carvalho Homem*

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 1.338.628 de 20/02/2019**

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 20/02/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.339.412, tendo sido registrado sob nº 1.338.628 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

**CONSTITUIÇÃO DE FUNDO**

São Paulo, 20 de fevereiro de 2019

  
Nilton Cesar De Jesus Souza  
Escrevente Autorizado

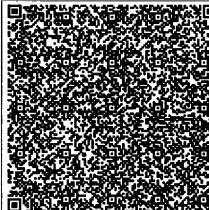
Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 195,21	R\$ 55,64	R\$ 38,09	R\$ 10,29	R\$ 13,35
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 9,49	R\$ 4,09	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 326,16



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](http://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00171499443645119



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
1137614TICD000008332CD19S

**ATO DO ADMINISTRADOR****INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMNTO DO HSI  
MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente instrumento particular **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 62.318.407/0001-19, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31, regulado nos termos da Instrução da CVM nº 472, datada de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Fundo”, respectivamente), **RESOLVE**:

- 1 Alterar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), em razão do Ofício da B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão de nº B3/SRF – 14/2019, de 18 de março de 2019, que formulou as Primeiras Exigências ao Pedido de Admissão à Negociação das cotas do Fundo, para atender a tais exigências da seguinte forma:
  - 1.1 Alterar o artigo 12 do Regulamento para adequar a remissão de “§4º” para “§2º” do art. 20; e
  - 1.2 Alterar o artigo 41, inciso II e o artigo 45, §1º, para segregar o Gestor (conforme definido no Regulamento) deste item, visto que a destituição ou substituição do Administrador demanda quórum qualificado, porém a mesma regra não é aplicável à substituição do Gestor.
- 2 Alterar o Regulamento, para incluir o *tenant allowance* no rol exemplificativo do artigo 20, §2º do Regulamento.
- 3 Alterar o Regulamento, para dar maior clareza à forma de cálculo e de incidência da Taxa de Performance, em benefício dos Cotistas (conforme definidos no Regulamento), mediante alteração na redação do artigo 28 do Regulamento e inclusão do parágrafo único.
- 4 Em razão das deliberações acima indicadas, aprovar o Regulamento, neste ato reformado, no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, do qual é parte integrante, denominado “Regulamento do HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”.
- 5 Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 17 da Instrução CVM 472.

25 ABR 2019 1342678  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
RUA BOA VISTA Nº 314-29 ANDAR



Este ato do Administrador deverá ser registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 1 (uma) via.

São Paulo, 25 de abril de 2019.

Camilla Vendrame Carneiro  
Administração Fiduciária  
Santander Securities Services

  
SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.

(administrador do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário)

Laura Mei Alves de O. Sang  
Administração Fiduciária  
Santander Securities Services

SECRETARIA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

25 ABR 2019 1342678

RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR



**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO  
DO HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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

SE OFICIAL E REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
25 ABR 82 1342678  
RUA DOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

**REGULAMENTO**

**DO**

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CNPJ nº 32.892.018/0001-31**

9ª OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
25 ABR 2019 1342678  
RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

---

**Datado de**  
**25 de abril de 2019**

---

25 ABR 2010 1342678

RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

REGULAMENTO DO  
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### **DO FUNDO**

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

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010, (doravante simplesmente denominado “**ADMINISTRADOR**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de valores Mobiliários (“**CVM**”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)).

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas do **FUNDO** (“**Cotistas**”) poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <http://www.s3dtvm.com.br>.

§ 3º - O **FUNDO** foi constituído a partir da solicitação do **GESTOR** direcionada ao **ADMINISTRADOR**, não tendo sido fornecido, por parte do **ADMINISTRADOR**, qualquer orientação ou aconselhamento para a constituição do **FUNDO**, incluindo orientações e assessoria fiscal ou patrimonial.

#### **DO OBJETIVO**

**Art. 2º - O objetivo do FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis prontos provenientes do segmento de shoppings centers (“**Imóveis Alvo**”), por meio de aquisição para posterior locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“**SPE**”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio de participação em SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “**Ativos Alvo**”). Caso a legislação assim o permita, o **FUNDO** poderá adquirir participações em administradoras de shopping centers.

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer a política de investimento do **FUNDO** e as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

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

§ 3º - Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09”, o **FUNDO** é classificado como “FII de Renda Gestão Ativa”, segmento “Shoppings”.

§ 4º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, em imóveis em construção e/ou nos ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

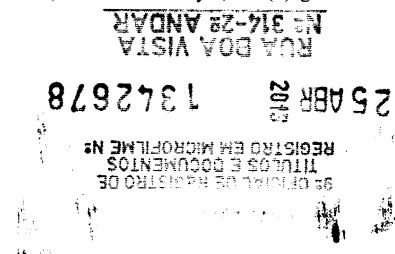
#### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

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

- I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; e
- II. auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

**Art. 4º** - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 33% (trinta e três por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição dos Ativos (“Instituição Financeira Autorizada”);
- II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch ou Moody’s; e
- IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard & Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação



(considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo **FUNDO**.

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

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional e serem relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários de shopping centers e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a, *strip malls*, *outlet centers*, e *power centers*.

§ 3º O acompanhamento do enquadramento aos limites referidos no *caput* deste artigo será realizado diariamente, com base no patrimônio líquido do **FUNDO** com no máximo 1 (um) dia útil de defasagem. Adicionalmente, o **GESTOR** deverá encaminhar ao **ADMINISTRADOR**, a documentação mencionada no inciso IV, alínea (b) do *caput*, previamente à aquisição pelo **FUNDO** dos Ativos.

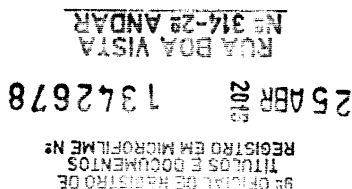
**Art. 5º** - Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos. No entanto, no caso de integralização de Cotas do **FUNDO** em bens, inclusive imóveis, ou, direitos relativos a imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield ou Colliers International do Brasil.

**Art. 6º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "Ativos Financeiros"):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 7º** - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração e taxa de performance do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, *tenant allowance*, revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos; d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do **FUNDO**.

**Art. 8º** - O objeto e a política de investimento do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.





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

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis Alvo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;
- II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo; e
- III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPE que invistam em Imóveis Alvo.

**Art. 10** – Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, em especial o disposto no artigo 9º acima, o **GESTOR** selecionará, a seu critério, os seguintes investimentos do **FUNDO**: (i) Ativos Alvo; (ii) Outros Ativos; e (iii) os Ativos Financeiros.

#### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 11** – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos por este, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único - A comercialização dos ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR**. A recomendação do **GESTOR** deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas comercializações dos referidos ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos ativos em questão, observados o objeto e a política de investimento estabelecidos neste Regulamento.

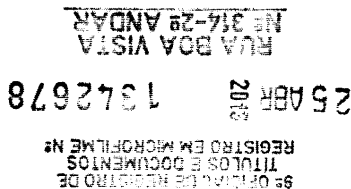
**Art. 12** – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, utilizando os recursos da Reserva de Contingência (conforme definido abaixo), prevista no artigo 20, §2º abaixo.

#### **DAS COTAS**

**Art. 13** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“Cotas”).

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

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.





§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

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

- a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

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

§ 7º - 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.

#### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

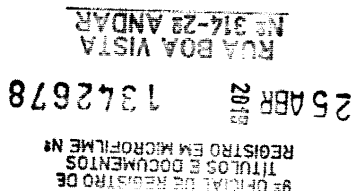
**Art. 14** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

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

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

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



- a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

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

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização, observado o quanto disposto no inciso IV do art. 18, abaixo.

**Art. 15** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira (não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento), inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

- I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao **FUNDO**; e
- II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor. Adicionalmente, para fazer jus a essa isenção tributária, (i) o **FUNDO** deverá possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas devem estar admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Único - O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 16** – A primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será realizada nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

**Art. 17** – 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, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de

25 ABR 2017  
1342678  
ST OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
RUA DOA VISTA  
116-22-718-51  
SUNV

reais), já considerando as Cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO**; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

**Parágrafo Único** - Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao **GESTOR** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 18 abaixo.

**Art. 18** – Sem prejuízo do disposto no artigo 17 acima, por proposta do **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou processo de Consulta Formal e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da emissão e as condições de subscrição das Cotas, observado que:

- I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do **GESTOR**, e fixado, preferencialmente, tendo como referência, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter 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, cabendo à deliberação pela Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- III. caso a Assembleia Geral ou a Consulta Formal delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros;
- IV. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes, 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 inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações;
- V. é admitido que nas novas emissões, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Consulta Formal disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja inscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo de subscrição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400;

RECEBUEMOS  
EM 13/04/2014 ÀS 15:42:57

1342678

25487

REGISTRO EM DOCUMENTOS  
TÍTULOS E VALORES DE  
ST-OPCIONAIS E VALORES DE

- VI. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela Consulta Formal, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos relativos a imóveis, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimento do **FUNDO**;
- VII. caso não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos estabelecido para a emissão no prazo máximo de subscrição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, conforme o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;
- VIII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização por meio de chamada de capital, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação; e
- IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

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

#### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 19** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o **ADMINISTRADOR**, em conjunto com o **GESTOR**, poderá definir uma taxa de ingresso ou custo unitário de distribuição a ser cobrada de quaisquer investidores que subscreverem Cotas de emissões subsequentes à primeira, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 20** - O **FUNDO** deverá distribuir lucros a seus Cotistas, conforme o percentual definido na legislação e regulamentação aplicável e vigente, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93, observado, ainda, (i) o disposto no Ofício Circular nº 1/2015/CVM/ SIN/SNC, de 18.03.2015, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo; e (ii) que caso tal percentual seja alterado por mudança na legislação e regulamentação aplicável e vigente, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao **FUNDO**.

§1º. Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º

SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
1342678 25 ABR 2015  
RUA DOA VISTA  
NO 795 ON

(quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**. Eventual saldo de resultado não distribuído será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo **ADMINISTRADOR** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo **GESTOR**, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. *tenant allowance*;
- III. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- IV. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- V. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- VI. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VII. despesas de decoração e paisagismo;
- VIII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 3º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

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

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

§ 6º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

**Art. 21** - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional ou em dia em que não haja expediente na B3, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

25 ABR 2017 13:42:678  
REGISTRO EM DOCUMENTOS  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 317-22 ANDAR  
RUA DOA VISTA

### DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 22** – 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 inclusive outorgar mandatos, para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** em observância estrita às limitações impostas por este Regulamento e pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis, conforme orientação do **GESTOR**, dentro de suas respectivas atribuições aplicáveis, ou conforme permitido em deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é responsável pela contratação, em nome do **FUNDO**, de seus prestadores de serviços, especialmente o **GESTOR**, e realizará a análise prévia quanto ao atendimento de requisitos objetivos que indiquem a capacidade do prestador de serviços para prestar os serviços necessários ao **FUNDO**, bem como o cumprimento de requisitos regulatórios aplicáveis, observado que tal análise prévia não se constitui recomendação ou indicação dos prestadores de serviços do **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - Sem prejuízo às suas obrigações, nos termos do caput deste Artigo, o **ADMINISTRADOR** não será responsável pelas decisões estratégicas e/ou de seleção relacionadas aos Ativos Alvo, e não poderá ser responsabilizada, em nenhuma hipótese, por eventuais prejuízos decorrentes dos investimentos realizados pelo **FUNDO**, exceto se, no exercício do seu dever de diligência o **ADMINISTRADOR** tenha identificado irregularidades e diante das evidências não tenha tomado as providências cabíveis nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

§ 4º - O **ADMINISTRADOR** não foi contratado para ou realizou nenhum esforço comercial de distribuição, aconselhamento, indicação ou de qualquer forma recomendou ou ofertou o **FUNDO** como oportunidade de investimento ao Cotista, tendo a sua participação limitada a administração deste **FUNDO** a pedido do **GESTOR** e nos termos descritos no §3º, Artigo 1º.

**Art. 23** - Para o exercício de suas atribuições, o **ADMINISTRADOR** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

25 ABR 2018 13:42:678  
REGISTRO DE DOCUMENTOS  
TITULO DE COTAS  
Nº 314-22 ANDAR  
RUA DOA VISTA

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, (i) a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472; ou (ii) o **FUNDO** não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas.

§ 2º - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 3º - A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Art. 24 - O ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de Ativos Financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

§ 2º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o **ADMINISTRADOR** deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

§ 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V deste artigo serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI deste artigo devem ser arcados pelo **ADMINISTRADOR**.

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO** e por recomendação do **GESTOR**, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**.

25 ABR 2017 13:26:78  
RUA DOA VISTA Nº 314-23 ANDAR  
REGISTRO EM DOCUMENTOS  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Nº



**DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR****Art. 25 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:**

- I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação do **GESTOR**, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e nos prospectos do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO**, representado pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo **GESTOR**, somente participará das assembleias de detentores de Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais o **FUNDO** detenha participação ou de condomínios de

25 ABR 2018  
1342678  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
SE OFICIAL DE REGISTRO DE

imóveis integrantes do seu patrimônio, caso o **GESTOR** considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado de acordo com suas políticas de voto.

#### **DAS VEDAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**Art. 26** - É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo **ADMINISTRADOR**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

25 ABR 2012 13:42:678  
SEÇÃO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

## **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Art. 27** - O **FUNDO** pagará a título de taxa de administração o valor correspondente a até 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano, que compreenderá (i) a Remuneração do Administrador (conforme definida abaixo), (ii) a Remuneração do Gestor (conforme definida abaixo) e (iii) a taxa de escrituração, calculado sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do **FUNDO** divulgada pela B3 no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Valor de Mercado” e “Taxa de Administração”, respectivamente), a ser rateada entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** e observado o disposto nos parágrafos abaixo.

§1º - Pela prestação dos serviços de administração, custódia e controladoria do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** fará jus a uma remuneração conforme a tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) (“Remuneração do Administrador”):

<b>Valor de Mercado</b>	<b>Remuneração do Administrador (por ano)</b>
De R\$ 0 até R\$ 1.000.000.000,00	0,20%
De R\$ 1.000.000.001,00 a R\$ 2.000.000.000,00	0,15%
De R\$ 2.000.000.001,00 até R\$ 3.000.000.000,00	0,12%
Acima de R\$ 3.000.000.001,00	0,10%

§2º - O valor mínimo mensal da Remuneração do Administrador previsto no parágrafo acima será corrigido anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M”).

§3º - O **GESTOR** fará jus a uma remuneração correspondente à diferença entre 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento) ao ano e a Remuneração do Administrador, calculada sobre o Valor de Mercado do **FUNDO** (“Remuneração do Gestor”).

§4º - Até o 24º mês a contar da data de encerramento da primeira oferta de Cotas, somente será devida Remuneração do Gestor se os dividendos pagos pelo **FUNDO** forem iguais ou superiores a 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão. O não atingimento do percentual de 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor da Cota na data de sua emissão, não deverá gerar qualquer acréscimo à Remuneração do Administrador.

§ 5º - O percentual indicado no parágrafo quarto deste artigo será recalculado em caso de nova oferta de Cotas com base na seguinte fórmula:  $((7,5\% \times \text{montante captado na primeira oferta do FUNDO}) + (7,0\% \times \text{montante captado em ofertas subsequentes de cotas do FUNDO})) / (\text{montante captado na primeira oferta do FUNDO} + \text{montante captado em ofertas subsequentes de cotas do FUNDO})$ .

RUA DOA VISTA  
Nº 316-2º ANDAR  
1342678 25 ABR 2020  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
5º OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

§ 6º - Pelos serviços de escrituração das Cotas, a instituição escrituradora fará jus a uma remuneração correspondente a até 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o Valor de Mercado do **FUNDO**, já abrangida pela Taxa de Administração.

§ 7º - A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de Cotas do **FUNDO**.

**Art. 28** – Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance semestral (“Taxa de Performance”), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho e dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao **GESTOR** até o quinto dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e de julho, bem como por ocasião da liquidação do **FUNDO**. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = 20\% * (DB - B) + TP(n-1)$$

Em que:

$$B = \sum [S/12 * (1+IPCA)] * CH$$

$$S = 6,0\%$$

$$TP = \text{Taxa de Performance Semestral}$$

$$DB = \sum \text{Distribuição de dividendos Bruta no Semestre}$$

$$CH = \text{Média ponderada pelo volume de emissão do valor da Cota objeto da primeira emissão, corrigida pelo IPCA, e o valor da Cota objeto de emissões subsequentes do FUNDO}$$

$$IPCA = \text{inflação acumulada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, da data de emissão da Cota até o mês da distribuição}$$

$$TP(n-1) = \text{eventual saldo negativo acumulado } 20\% * (DB - B)$$

Parágrafo Único - A Taxa de Performance, assim como a Remuneração do Gestor, obedecerá a redação do § 4º do artigo 27.

#### **DO GESTOR**

**Art. 29** - O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **HSI – HEMISFÉRIO SUL INVESTIMENTOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.539.353/0001-52, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório da CVM nº 7.478, de 5 de novembro de 2003 (“**GESTOR**”), para prestar os serviços de gestão da carteira de títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 30** - O **GESTOR** realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** (“**Contrato de Gestão**”):

25 ABR 2017  
1342678  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFICINA DE REGISTRO DE

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, os 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;
- II. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao **ADMINISTRADOR** a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos direitos e reais e dos Ativos, 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;
- III. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- IV. identificar, avaliar, acompanhar e gerir os Ativos que integram 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;
- V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPE integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e das SPE, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- VII. sugerir ao **ADMINISTRADOR** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VIII. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- IX. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- X. monitorar os investimentos em imóveis e nas SPE realizados pelo **FUNDO**;
- XI. conduzir e executar estratégia de investimento e desinvestimento nos Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o **ADMINISTRADOR**, pela realização da distribuição de rendimentos e da

8792781

25 ABR 2019

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE DOCUMENTOS

amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- XII. elaborar relatórios de performance dos investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- 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. quando entender necessário, solicitar ao **ADMINISTRADOR** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- XV. recomendar ao **ADMINISTRADOR** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira ativos de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - O **GESTOR** deverá recomendar ao **ADMINISTRADOR** a aquisição e/ou a alienação de Imóveis Alvo, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o **GESTOR** venha a encontrar algum Imóvel Alvo que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que o **GESTOR** entenda que um determinado Imóvel Alvo deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**. Nesse mesmo sentido, sempre que o **GESTOR** encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará ao **ADMINISTRADOR** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**.

**Art. 31** – Observado o disposto no § 1º do artigo 25, o **GESTOR** exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

**Art. 32** - O **GESTOR**, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

**Art. 33** - O **GESTOR** exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que o **GESTOR** tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

**Art. 34** - A política de exercício de voto utilizada pelo **GESTOR** pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <http://www.hsinvest.com.br>.

25 ABR 2013 13:42:678  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RUA DOA VISTA Nº 314-22 ANDAR

**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.**

**DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E/OU DO GESTOR**

**Art. 35 - O ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e
- b) no caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o **ADMINISTRADOR** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

25 ABR 2013  
1342678  
RUA BOA VISTA  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
9º OFICINA DE REGISTRO DE

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir o **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 36** - Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 37** - O **ADMINISTRADOR** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.s3dtvm.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

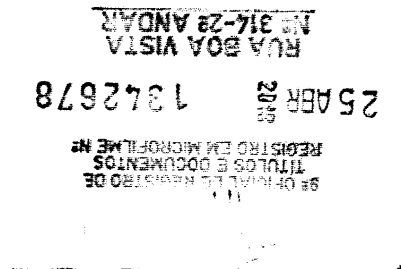
§ 1º - O **ADMINISTRADOR** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º - As comunicações exigidas por este Regulamento serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

**Art. 38** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

**Art. 39** - Compete ao Cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.





**Art. 40** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e a CVM.

**DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 41** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no § 3º abaixo;
- III. destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas Cotas, sem prejuízo das emissões aprovadas pelo **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 17;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

§ 3º - Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de custódia ou de Performance.

§ 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do § 3º devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) do § 3º deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**Art. 42** - Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos para a primeira convocação:

25 ABR 2013 13:42:678  
RUA BOA VISTA Nº 316-29 ANDAR  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
5º OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral 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.

§ 2º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 3º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 43** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral; e
- II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - O **ADMINISTRADOR** deverá disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;
- b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o § 2º incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d", da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI, da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

§ 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

87927678 25 ABR 2019  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
ST. PAULO, 15 DE ABRIL DE 2019  
RUA DA VISITA

§ 5º - O pedido de que trata o §4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º - Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá divulgar, pelos meios referidos no § 2º acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

§7º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no §4º acima, bem como no artigo 42, § 2º, no artigo 45, § 1º e no artigo 48, § 2º deste Regulamento, será considerado pelo **ADMINISTRADOR** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 44** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 45** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração ou da Taxa de Performance.

§ 2º - Cabe ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 46** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 47** - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo **ADMINISTRADOR** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

8792781 25 ABR 2013

REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
9ª OFICINA DE REGISTRO DE

**Art. 48 - O ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação, sendo vedado ao **ADMINISTRADOR**: a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 2º acima; b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 2º.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 49 -** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo **ADMINISTRADOR** em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

§ 2º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Art. 50 -** Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**;
- b) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- c) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;

8792781 25 ABR 2017  
SE OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (f) do *caput* deste artigo 50 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 50 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 50;
- b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

#### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 51** - O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR** ou em controlador do **ADMINISTRADOR** e/ou **GESTOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em ligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, não seja inferior ao mínimo:

25 ABR 2013  
1342678  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
RUA BOA VISTA  
1342678

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 2º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- b) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 52 - Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:**

- I. fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciara o **ADMINISTRADOR** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

25 ABR 2011 13:42:678  
RUA BOA VISTA 1316-28 ANDAR  
REGISTRO EM DOCUMENTOS  
TÍTULOS E VALORES DE  
R\$ 0,00



VIII. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 53** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 54** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres exigidos do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 55** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DOS ENCARGOS**

**Art. 56** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 57** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

§3º - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

NO 314-22 ANDAR  
RUA BOA VISTA

25 APR 2011 1342678

9º OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº:

**Art. 58** - Constituem encargos do **FUNDO** aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM 472.

**DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 59** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**, sendo que o **FUNDO** será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

§ 2º - A liquidação do **FUNDO** e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para o cálculo do resgate e pagamento em dinheiro ou entrega dos Ativos do **FUNDO** para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

§ 4º - Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o **ADMINISTRADOR** autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

**Art. 60** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

**Art. 61** - Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

25 ABR 2018  
1342678  
RUA BOA VISTA  
Nº 316-28 ANDAR  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 14



- a) no prazo de 15 (quinze) dias:
- I. o 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; e
  - II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 62** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 63** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 64** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

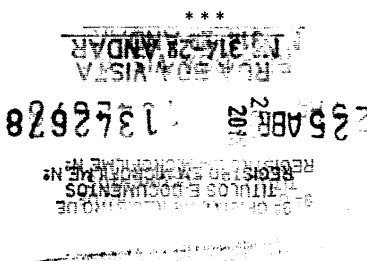
#### **DOS RISCOS**

**Art. 65** - 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 da oferta de Cotas do **FUNDO**, conforme o caso, e no Informe Anual do **FUNDO**, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Parágrafo Único - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

#### **DO FORO**

**Art. 66** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.



**ANEXO I**

**CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

Serão emitidas, inicialmente, até 6.750.000 (seis milhões setecentas e cinquenta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** (“Data de Emissão”), perfazendo o montante de até R\$ 675.000.000,00 (seiscentos e setenta e cinco milhões reais) (“Montante da Oferta”), e que serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400” e “Oferta”).

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) (“Distribuição Parcial”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 5.100.000 (cinco milhões e cem mil) Cotas (“Captação Mínima”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, de comum acordo com os coordenadores da Oferta, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, bem como os termos e condições detalhados da Oferta estão definidos no prospecto e nos demais documentos da Oferta.

Não será cobrada taxa de ingresso ou custo unitário de distribuição na primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

\* \* \*

25 ABR 2007 1342678  
RUA BOA VISTA Nº 316-29 ANDAR  
REGISTRO EM MICROFILME Nº  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
30 DE ABRIL DE 2007

SE-OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICROFILME Nº

25 ABR 82 1342678

RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR





**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: *Alfredo Cristiano Carvalho Homem*

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtp.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

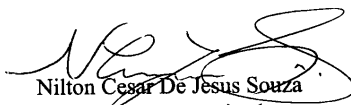
**Nº 1.342.678 de 25/04/2019**

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 25/04/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.343.659, tendo sido registrado sob nº **1.342.678** e averbado no registro nº 1.338.628 de 20/02/2019 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

**ADITAMENTO/AVERBAÇÃO**


São Paulo, 25 de abril de 2019

  
Nilton Cesar De Jesus Souza  
Escrivente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

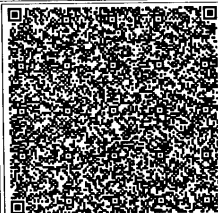


Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 184,94	R\$ 52,72	R\$ 36,10	R\$ 9,75	R\$ 12,65
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 9,01	R\$ 3,87	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 309,04



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtp.com.br/validarregistro](http://servicos.cdtp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

**00181710792105169**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1137614TIFA000019207EA19L**

## **ANEXO II**

---

Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR DO  
HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 32.892.018/0001-31**

Por este instrumento particular, **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") à prestação de serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.015, de 29 de abril de 2010, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, 474, 1º Andar, Bloco D, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.318.407/0001-19, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.892.018/0001-31 ("Fundo"), nos termos do artigo 17 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), **RESOLVE**

1. Aprovar a realização da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:
  - a) A Oferta será de até 9.030.613 (nove milhões, trinta mil e seiscentas e treze) novas cotas ("Novas Cotas"), perfazendo um montante total de até R\$ 885.000.074,00 (oitocentos e oitenta e cinco milhões e setenta e quatro reais), considerando o Preço por Cota, conforme abaixo definido ("Montante da Oferta").
  - b) A quantidade de Novas Cotas poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.806.122 (um milhão, oitocentas e seis mil e cento e vinte e duas) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a exclusivo critério dos Coordenadores, definidos abaixo, conforme opção outorgada pelo Fundo, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta, em função do exercício, total ou parcial, de lote adicional, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, definida abaixo ("Cotas Adicionais").

BT - 1211/17 - 1430174v2

RUA DOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
10919581 2017-10-20  
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.  
SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.  
130 OUTUBRO DE 2017

- c) Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 264.000.044,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões e quarenta e quatro reais), equivalente a 2.693.878 (dois milhões, seiscentas e noventa e três mil, oitocentas e setenta e oito) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 (“Distribuição Parcial”).
- d) Nos termos do artigo 17 do Regulamento, a emissão ora aprovada (i) observa o Capital Autorizado previsto em Regulamento; e (ii) não permitirá a integralização das cotas em bens e direitos.
2. Aprovar e/ou ratificar, conforme o caso, a contratação dos seguintes prestadores de serviço para o Fundo e para a Oferta:

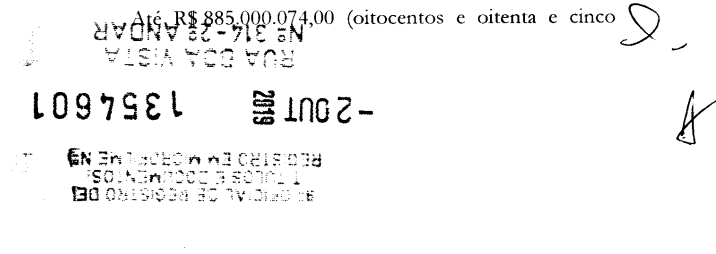
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Coordenadores</b>	Banco Itaú BBA S.A., Banco J. Safra S.A. e XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Participantes Especiais</b>	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores, as quais deverão (i) assinar carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.
<b>Custodiante</b>	Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
<b>Escriturador</b>	Itaú Corretora de Valores S.A.
<b>Formador de Mercado</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

3. Aprovar os seguintes termos e condições da Oferta:

**Quantidade de Cotas da Oferta** Até 9.030.613 (nove milhões, trinta mil e seiscentas e treze) Novas Cotas, sem prejuízo das Cotas Adicionais.

**Montante da Oferta** Até R\$ 885.000.074,00 (oitocentos e oitenta e cinco

BT - 1211/17 - 1430174V2





milhões e setenta e quatro reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Cota, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de lote adicional, nos termos do § 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400, com emissão das Cotas Adicionais.

**Montante Mínimo da Oferta**

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 264.000.044,00 (duzentos e sessenta e quatro milhões e quarenta e quatro reais), equivalente a 2.693.878 (dois milhões, seiscentas e noventa e três mil, oitocentas e setenta e oito) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

**Preço por Cota + Custo Unitário da Distribuição**

R\$ 102,00 (cento e dois reais).

**Preço por Cota**

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da 2ª Emissão, equivalente a R\$ 98,00 (noventa e oito reais), definido com base na média do valor de mercado das Cotas já emitidas pelo Fundo, considerando o preço de fechamento entre os dias 16 de agosto de 2019 e 13 de setembro de 2019, nos termos da alínea "I" do artigo 18 do Regulamento, com um desconto de 4,95% (quatro inteiros e noventa e cinco centésimos por cento), observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.

**Custo Unitário de Distribuição**

Nos termos do Artigo 19 do regulamento do Fundo, será devido pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, o custo unitário de distribuição primária em um percentual fixo de 4,0816% (quatro inteiros e oitocentos e dezesseis décimos de milésimos) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,00 (quatro reais) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos, entre outros, (a) comissões a serem pagas aos Coordenadores pelos serviços de estruturação,

BT - 1211/17 - 1430174v2

135601

2019-07-22

RECEBIMOS DA  
SECRETARIA DE REGISTRO DE  
VALORES MOBILIÁRIOS  
EM 22/07/2019





**Regime de distribuição das Novas Cotas** As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

**Público Alvo da Oferta** A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento. Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observado que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, as ordens de investimento e pedidos de subscrição de Pessoas Vinculadas serão canceladas caso haja uma demanda superior a 1/3 sobre o Montante da Oferta.

**Distribuição Parcial** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

**Plano de Distribuição** Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, de forma a assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública

BT - 1211/17 - 1430174v2

1097581 22002-

RECEBIMOS DO DEBITO DE  
RUA BOA VISTA  
Nº 314-29 ANDAR  
1355601

das Cotas.

### Pedido de Subscrição

Durante o período de subscrição, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

### Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima;

BT - 1211/17 - 1430174v2

1097931 2017-2

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
Nº 314-28 ANDAR  
RUA DOA VISTA

(x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

#### **Procedimento de Alocação de Ordens**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as Cotas Adicionais), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

#### **Investimento Mínimo**

150 (cento e cinquenta) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais) por Investidor, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição, ressalvadas as hipóteses de rateio.

#### **Oferta Não Institucional**

No mínimo, 903.061 (novecentas e três mil e sessenta e uma) Novas Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas Adicionais, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14, da Instrução CVM 400.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Subscrição, condicionar

BT - 1211/17 - 1430174v2

1097981 2019-2007-

RECEBEMOS EM NOMES E DOCUMENTOS  
DE  
O  
DE  
DE

sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima.

#### **Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

#### **Oferta Institucional**

Após o término do Direito de Preferência, do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional e o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.

BT - 1211/17 - 1430174v2

1097531 2017-07-20

RECEBUE  
SOLNANROCE SORL  
130 ONDISGEM FLOA 0114

**Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

**Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Novas Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

**Período de Colocação**

Sem prejuízo do período de subscrição, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

**Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas**

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas. Será fomentada a liquidez das Novas Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos de contrato a ser celebrado com o Formador de Mercado.

**Alocação e Liquidação da Oferta**

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas

BT - 1211/17 - 1430174v2

1354601

2018

RECEBUEMOS  
Sua inscrição para a oferta de cotas  
do Fundo de Investimento Imobiliário



Observadas as liquidações financeiras que ocorrerão quando da Data de Liquidação do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, a liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

## Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação, conforme o caso, de acordo com o Preço

BT - 1211/17 - 1430174v2

1097981

2011-2007

U.S. NATIONAL ARCHIVES  
COLLEGE PARK, MARYLAND  
20740-6001

por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Subscrição, conforme aplicável.

#### **Negociação**

As Novas Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas e, posteriormente, a realização da AGC de Conflito de Interesses, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

#### **Taxa de ingresso e taxa de saída**

Com exceção do Custo Unitário de Distribuição não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

#### **Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta**

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador da CVM, da B3 e do Fundos.net,

BT - 1211/17 - 1430174v2

1097581

2017-10-20

RECEBUELO  
130 0013188 10174000-6

administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e certificarem-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, sem juros ou correção

BT - 1211/17 - 1430174v2

1097931

20UT-2

REGISTRO DE OFERTA  
INSTRUCOES DE CVM  
DE 1097931

monetária, podendo ser descontado o Custo Unitário de Distribuição, a exclusivo critério do Gestor, e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, os Coordenadores e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, podendo ser descontado o Custo Unitário de Distribuição, a exclusivo critério do Gestor, e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna

BT - 1211/17 - 1430174v2

1097981 2011-02-20  
1384601  
ENB  
1384601

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via.

maior, mais havendo a tratar, o

**SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**  
(Administrador do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário)

**Alexandre Paulo da Silva**  
Administrador Judicial  
Santander Securities Services  
S.A.  
(rio)

BT - 1211/17 - 1430174v2

1356601 2019

9



1354601 2019



**9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro

Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br



**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

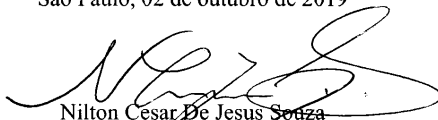
**Nº 1.354.601 de 02/10/2019**

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 02/10/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.355.908, tendo sido registrado sob nº **1.354.601** e averbado no registro nº 1.338.628 de 20/02/2019 no Livro de Registro B deste 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

**ADITAMENTO/AVERBAÇÃO**


São Paulo, 02 de outubro de 2019

  
Nilton Cesar De Jesus Souza  
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

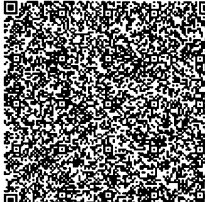


Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

**00181740824478229**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1137614TIBC000048705BD19D**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



### **ANEXO III**

---

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo" e "Novas Cotas", respectivamente), administrado pelo **SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administrador" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



Nome:

Cargo:

**FABRICIO ALMEIDA**  
Diretor



Nome:

Cargo:

**BERNARDO AMARAL BOTELHO**  
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **ANEXO IV**

---

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

**SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar, bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.318.407/0001-19, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Novas Cotas"), coordenada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" e "Oferta", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, (ii) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contem, na data de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e (iv) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, conforme disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4. do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

**SANTANDER SECURITIES SERVICES BRASIL DTVM S.A.**

Nome:

Cargo:

Marcelo Vieira  
Administração Fiduciária

Nome:

Cargo:

Rafael Guazzelli Berme  
Diretor de Custódia

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**ANEXO V**

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



## Estudo de Viabilidade

### Estudo de Viabilidade – possível FII

Nº 7864/19

Preparado para: Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

Referência: Via Verde Shopping e Shopping Metrô Tucuruvi

Setembro de 2019

Accelerating success.

## COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



27 de setembro de 2019

### Referência: Estudo de Viabilidade para Oferta Subsequente do HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário

De acordo com a proposta nº 6.789/2019, assinada na data de 31 de julho de 2019, a Colliers realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira para oferta subsequente do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de setembro de 2019.

Baseada nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Estudo de Viabilidade.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:  
*Paula Casarini*  
A06827A72FABACE  
Paula Casarini, MRICS  
CREA 5.060.339.429/D  
COO  
São Paulo & CIVAS



DocuSigned by:  
*Mony Lacerda Khouri*  
74CB23E54DAA635  
Mony Lacerda Khouri, MRICS  
CAU 66948-2  
Responsável Técnico | Executive Manager  
CIVAS



Accelerating success.

## COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



### ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	3
3. ESTUDO DE VIABILIDADE .....	5
3.1 PREMISSAS.....	6
3.1.1 Resultado Operacional Líquido .....	6
3.1.2 Estruturação do FII .....	6
3.1.3 Custos de Emissão.....	6
3.1.4 Despesas Relacionadas à Aquisição dos Ativos .....	7
3.1.5 Caixa Inicial.....	7
3.1.6 Despesas Recorrentes do FII.....	8
3.1.7 Reserva de Manutenção (FRA).....	9
3.1.8 Simulação de liquidação.....	9
3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS.....	9
4. TERMO DE ENCERRAMENTO.....	12

### ANEXO

#### I – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Accelerating success.

Estudo de Viabilidade  
para Hemisfério Sul Investimentos



## 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

### FII para 2 Shoppings Centers em Operação

Solicitante:	Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Finalidade e Uso pretendido:	Oferta subsequente do FII e inclusão no prospecto
Data de Referência:	Setembro de 2019
Tipologia dos Imóveis:	<i>Shopping Centers</i>
Metodologias:	Método da Capitalização da Renda
Grau de Fundamentação Obtido:	Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Não aplicável

Estudo de Viabilidade  
para Hemisfério Sul Investimentos



## 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.789/2019, assinada na data de 31 de julho de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação dos ativos e o estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário (FII), com base na instrução CVM 400, na data base de setembro de 2019, para Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., doravante chamado "Cliente" ou "HSI".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava do estudo de viabilidade para um Fundo de Investimento Imobiliário, que tem a intenção de fazer a aquisição de duas empresas de propósito específico que possuem dois ativos imobiliários e certas dívidas, para segunda tranche, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda e estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de estruturação de uma oferta subsequente do Fundo de Investimento Imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, em consonância com a Instrução 472 de 31/10/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Este trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar os ativos em função da receita de locação gerada pelo próprio e, portanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda. O estudo de viabilidade para estruturação da oferta subsequente do FII considerou os custos de emissão e de operação do fundo, apresentados à Colliers pelo Cliente, e o fluxo de caixa projetado dos ativos que compõem a carteira do FII.

A base de valores adotada foi a do Valor de Mercado, definido pelo Red Book como "O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um

## Estudo de Viabilidade para Hemisfério Sul Investimentos



*tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão. ”<sup>1</sup>*

Este Estudo de Viabilidade reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e também “Condições e Termos de Contratação”.

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

As informações financeiras projetadas utilizadas neste laudo foram baseadas em circunstâncias correntes e são tratadas como as condições mais prováveis de se realizarem. É possível que alguns eventos e/ou circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro, sendo que tais diferenças podem vir a ser substanciais. Por estarem as conclusões deste laudo baseadas em projeções, a Colliers não expressa opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Toda memória de cálculo e maiores detalhamentos sobre os valores apresentados poderão ser disponibilizados mediante solicitação.

---

<sup>1</sup> Tradução livre para “Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.” – Red Book.



## Estudo de Viabilidade para Hemisfério Sul Investimentos



### 3. ESTUDO DE VIABILIDADE

O FII irá adquirir sociedades de propósito específicos (SPEs) que tem como único objetivo o investimento em cada respectivo Shopping Center, sendo:

Laudo	SPE	Imóvel	ABL (m²)	Participação do FII	Município	UF
7.862/19	REC Rio Branco	Via Verde Shopping	28.481	96,67%	Rio Branco	AC
7.861/19	REC 2016 Emp. E Part. VII S.A.	Shopping Metrô Tucuruvi	32.951	100,00%	São Paulo	SP

As demais características dos ativos, bem como seus aspectos de localização, podem ser observadas nos devidos laudos de avaliação enviados ao Cliente.

Este Estudo de Viabilidade considera que o HSI Malls FII irá adquirir as SPEs pelos seguintes montantes, informados pelo Cliente:

- REC Rio Branco: R\$ 210.705.142,25  
Diferença entre valor de aquisição R\$ 234.528.273,74 e a dívida de R\$ 23.823.131,49
- REC 2016 Emp. E Part. VII S.A.: R\$ 382.493.474,54
  - Diferença entre valor de aquisição R\$ 576.276.619,89 e a dívida de R\$ 193.783.145,35

De acordo com a Cliente, no momento subsequente à aquisição das SPEs, o HSI Malls FII quitará em cada uma das SPEs a dívida equivalente para efetivar a quitação de seu saldo devedor. Posteriormente, o HSI Malls FII seguirá com o procedimento para redução de capital das respectivas empresas, de tal maneira que os Imóveis serão detidos diretamente pelo HSI Malls FII.

## Estudo de Viabilidade

### para Hemisfério Sul Investimentos



O montante apresentado neste relatório como total de aquisição dos ativos corresponde ao somatório do valor de aquisição das SPEs e um montante denominado Competência conforme apresentado na tabela a seguir.

Ativo	Imóvel	Valor de Aquisição	Saldo Devedor
SPE REC Rio Branco	Via Verde Shopping	R\$ 234.528.273,74	R\$ 23.823.131,49
SPE REC 2016 Emp. E Part. VII S.A.	Shopping Metrô Tucuruvi	R\$ 576.276.619,89	R\$ 193.783.145,35
Competência	Shopping Metrô Tucuruvi	R\$ 11.170.267,93	R\$ 0,00

### 3.1 PREMISSAS

A análise de viabilidade econômica do FII foi efetuada por meio do Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base de setembro de 2019. O primeiro mês do fluxo de caixa é outubro de 2019.

Foram consideradas as seguintes premissas:

#### 3.1.1 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

As receitas do FII serão provenientes do fluxo de receita dos ativos que o compõem, considerando para tanto os contratos de locação existentes e projetados, subtraídos os custos operacionais projetados, conforme apresentado nos laudos de avaliação.

O resultado operacional líquido do FII será equivalente à diferença entre a receita líquida dos ativos e as despesas recorrentes do FII.

#### 3.1.2 ESTRUTURAÇÃO DO FII

O valor total para total para segunda oferta pública de cotas do FII será de R\$ 921.000.000,00 (novecentos e vinte e um milhões de reais), o qual inclui a aquisição das participações nos ativos, os custos de emissão do fundo e um caixa inicial.

#### 3.1.3 CUSTOS DE EMISSÃO

Conforme informado pelo cliente, os custos de emissão do FII são estimados em R\$ 36.021.401,00 e correspondem aos seguintes itens:

## Estudo de Viabilidade

### para Hemisfério Sul Investimentos



Assessor Legal	R\$ 430.000,00
Custos de Estruturação (1,36% sobre Valor da Oferta)	R\$ 12.567.000,00
Custos de Distribuição (2,12% sobre Valor da Oferta)	R\$ 19.558.500,00
Taxa CVM	R\$ 317.314,00
Comissão de Incentivo	R\$ 2.478.000,00
Taxa de Registro e de Distribuição B3	R\$ 344.311,00
Taxa de Registro na Anbima	R\$ 33.040,00
Auditoria	R\$ 233.236,00
Outras Despesas	R\$ 60.000,00

#### 3.1.4 DESPESAS RELACIONADAS À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS

As despesas relacionadas à aquisição dos ativos, como ITBI e registros dos imóveis, foram estimados pela Cliente e somam R\$ 23.302.143,00. Tal montante corresponde ao total estimado para pagamento de impostos e registro dos seus shopping centers.

#### 3.1.5 CAIXA INICIAL

De acordo com o informado pelo cliente, o *follow on* do fundo iniciará com um caixa inicial de R\$ 39.701.294,84, a ser remunerado mensalmente pelo CDI (Certificado de Depósito Interbancário). Considerou-se que a remuneração financeira será distribuída em sua totalidade aos cotistas. Para tanto, projetou-se uma taxa CDI de 5,40% ao ano e uma inflação de 3,80%, proporcionando, portanto, um rendimento real de 1,54% ao ano. Considerou-se também um desconto de 22,5% sobre o rendimento bruto para pagamento de imposto de renda.

## Estudo de Viabilidade

### para Hemisfério Sul Investimentos



#### 3.1.6 DESPESAS RECORRENTES DO FII

As despesas recorrentes do FII foram informadas pelo cliente e os valores anuais estão descritos a seguir:

Taxa de Administração (0,15% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R\$ 2.394.000,00
Honorário Auditoria	R\$ 50.000,00
Fiscalização CVM	R\$ 9.600,00
Taxa de Escrituração (0,10% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R\$ 1.596.000,00
Taxa BMF&Bovespa	R\$ 15.000,00
Laudo de Avaliação	R\$ 75.000,00
Taxa de gestão (0,95% a.a. sobre o Patrimônio Líquido)	R\$ 15.162.500,00

Além das despesas acima considerou-se ainda que a existência de uma taxa de performance calculada conforme Artigo 28 do prospecto do FII, transcrito abaixo:

*Art. 28 – Adicionalmente à Remuneração do Gestor, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance semestral (“Taxa de Performance”), apurada nos períodos encerrados nos meses de junho de dezembro de cada ano. A Taxa de Performance será apurada semestralmente e não possuirá caráter cumulativo, sendo recalculada a cada período. A Taxa de Performance será paga ao GESTOR até o quinto dia útil do primeiro mês subsequente ao encerramento do semestre, ou seja, nos meses de janeiro e julho, bem como por ocasião da liquidação do FUNDO. A Taxa de Performance Será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):*

$$TP = 20\% * (DB - B)$$

Em que:

$$B = \sum [ S/12 * (1+IPCA) ] * CH$$

$$S = 6,00\%$$

$$TP = \text{Taxa de Performance Semestral}$$

$$DB = \sum \text{Distribuição Bruta no Semestre}$$

$$S = \text{Spread de } 6,00\% \text{ ao ano, ou } 0,50\% \text{ ao mês}$$

$$CH = \text{Média ponderada pelo volume de emissão do valor da Cota objeto da primeira emissão, corrigida pelo IPCA, e o valor da Cota objeto de emissões subsequentes do FUNDO}$$

## Estudo de Viabilidade

### para Hemisfério Sul Investimentos



*IPCA = Inflação acumulada pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, da data de emissão da Cota até o mês da distribuição*

Vale ressaltar que, de acordo com o informado pelo cliente, nos dois primeiros anos do fluxo de caixa as taxas de gestão e performance estarão subordinadas ao *yield* mínimo de 7,22% ao ano.

As despesas recorrentes consideradas no estudo de viabilidade do FII e seus respectivos valores foram considerados de forma mensalizada no fluxo.

#### 3.1.7 RESERVA DE MANUTENÇÃO (FRA)

Para a cobertura de despesas extraordinárias dos ativos que integram o patrimônio do FII, será formada uma Reserva de Manutenção, também conhecida como fundo de reposição do ativo (FRA) através da retenção anual de 1,5% da receita bruta do FII.

#### 3.1.8 SIMULAÇÃO DE LIQUIDAÇÃO

Ainda que os fundos de investimentos imobiliários tenham legalmente o prazo de duração ilimitado, na simulação financeira apresentada a seguir considerou-se o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida ao final do décimo ano. Para tanto, em cada ativo foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*), simulando a liquidação do fundo.

Imóvel	Valor de Venda da Participação
Via Verde Shopping	R\$ 298.994.512
Shopping Metrô Tucuruvi	R\$ 612.985.846*

Nota: \* Valor correspondente ao Valor Presente Líquido do fluxo de caixa da concessão entre o 11º ano do fluxo projetado na avaliação do ativo e o término da concessão.

### 3.2 VIABILIDADE E DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 10 anos a partir da aquisição dos novos ativos e da emissão das cotas:

## Estudo de Viabilidade

## para Hemisfério Sul Investimentos



Em R\$ mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Oferta FI</b>										
<b>Ativo (Aquisição da SPE e Quitação das Dividas)</b>	<b>-821.978</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Via Verde Shopping	-234.528									
Shopping Metrô Tucuruvi	-576.277									
Competência	-11.170									
Escritura/Registro	-23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ITBI	-23.279	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Estimativa Patrimonial</b>	<b>-845.277</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Assessor Legal	-430	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custos de Estruturação	-12.567	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Custo de Distribuição	-19.599	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxa CVM	-317	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comissão de Incentivo	-2.478	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de Registro e de Distribuição B3	-344	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Taxa de Registro na Armbina	-33	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Auditoria	-233	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas	-60	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Despesas não recorrentes</b>	<b>-36.021</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Caixa Inicial</b>	<b>-39.701</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oferta da primeira tranche	-675.000									
<b>Total - Oferta FI</b>	<b>-1.596.000</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ativo - Receita Líquida</b>										
Via Verde Shopping	19.172	20.401	23.729	24.727	25.094	25.705	26.068	26.700	27.205	27.542
Shopping Metrô Tucuruvi	50.577	54.528	58.393	56.729	58.971	59.243	60.872	61.146	60.035	62.638
Receitas 1º Tranche	56.360	58.436	59.244	60.085	61.892	62.978	64.121	64.844	66.051	66.941
<b>Total - Receita Líquida</b>	<b>126.109</b>	<b>133.365</b>	<b>139.366</b>	<b>141.541</b>	<b>145.957</b>	<b>147.926</b>	<b>150.861</b>	<b>152.691</b>	<b>153.291</b>	<b>157.121</b>
<b>Simulação de Venda do Ativo</b>										
Via Verde Shopping	0	0	0	0	0	0	0	0	0	298.995
Shopping Metrô Tucuruvi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	612.986
Venda de Ativos 1º Tranche	0	0	0	0	0	0	0	0	0	655.491
<b>Total - Simulação de Liquidação</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.567.471</b>
<b>FI - Despesas Recorrentes</b>										
Taxa de Administração/Gestão	-2.394	-2.394	-2.394	-2.394	-2.394	-2.394	-2.394	-2.394	-2.394	-2.394
Honorário Auditoria	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50	-50
Taxa de Fiscalização CVM	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
Taxa de Escrituração	-1.596	-1.596	-1.596	-1.596	-1.596	-1.596	-1.596	-1.596	-1.596	-1.596
Taxa BMF&Bovespa	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15	-15
Despesas CETIP	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57	-57
Laudo de Avaliação	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75	-75
Taxa de Gestão	-5.333	-12.518	-15.162	-15.162	-15.162	-15.162	-15.162	-15.162	-15.162	-15.162
Taxa de performance	0	0	-3.533	-3.917	-4.716	-5.001	-5.486	-5.859	-5.874	-5.541
<b>Total - FI - Despesas Recorrentes</b>	<b>-8.530</b>	<b>-16.715</b>	<b>-22.892</b>	<b>-23.276</b>	<b>-24.075</b>	<b>-24.450</b>	<b>-24.844</b>	<b>-25.215</b>	<b>-25.232</b>	<b>-25.900</b>
<b>Reserva de Manutenção</b>										
FRA	-1.900	-2.009	-2.100	-2.133	-2.199	-2.229	-2.273	-2.301	-2.310	-2.367
<b>Total - FI - Reserva de Manutenção</b>	<b>-1.900</b>	<b>-2.009</b>	<b>-2.100</b>	<b>-2.133</b>	<b>-2.199</b>	<b>-2.229</b>	<b>-2.273</b>	<b>-2.301</b>	<b>-2.310</b>	<b>-2.367</b>
<b>Receita Financeira</b>										
Receita Financeira	596	635	635	635	635	635	635	635	635	635
<b>Total - FI - Receita Financeira</b>	<b>596</b>	<b>635</b>	<b>635</b>	<b>635</b>	<b>635</b>	<b>635</b>	<b>635</b>	<b>635</b>	<b>635</b>	<b>635</b>
<b>Fluxo FI</b>	<b>-1.480.724</b>	<b>115.276</b>	<b>115.910</b>	<b>116.767</b>	<b>120.318</b>	<b>121.883</b>	<b>124.378</b>	<b>125.810</b>	<b>126.385</b>	<b>1.696.960</b>
<b>TIR (Real)</b>										
<b>8.6%</b>										
<b>Yield (ao ano)</b>	<b>7,22%</b>	<b>7,22%</b>	<b>7,21%</b>	<b>7,32%</b>	<b>7,54%</b>	<b>7,64%</b>	<b>7,79%</b>	<b>7,88%</b>	<b>7,92%</b>	<b>8,11%</b>

colliers.com.br

## Estudo de Viabilidade

### para Hemisfério Sul Investimentos



Considerando os anos de vigência do Fundo, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro:

Ano	Captação	Receita Líquida	Perpetuidade	Fluxo de Caixa	Dividendos	Yield Real (a.a.)
Ano 1	-1.596.000	126.109	0	-1.480.724	114.680	7,22%
Ano 2	0	133.365	0	115.276	115.276	7,22%
Ano 3	0	139.366	0	115.010	115.010	7,21%
Ano 4	0	141.541	0	116.767	116.767	7,32%
Ano 5	0	145.957	0	120.318	120.318	7,54%
Ano 6	0	147.926	0	121.883	121.883	7,64%
Ano 7	0	150.861	0	124.378	124.378	7,79%
Ano 8	0	152.691	0	125.810	125.810	7,88%
Ano 9	0	153.291	0	126.385	126.385	7,92%
Ano 10	0	157.121	1.567.471	1.696.960	1.696.960	8,11%

TIR Real (a.a.) 8,6%

Observa-se que a cota adquirida na emissão inicial terá Taxa Interna de Retorno (TIR) real de 8,6% ao ano.

Estudo de Viabilidade  
para Hemisfério Sul Investimentos



#### 4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 12 (doze) páginas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 27 de setembro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:  
*Paula Casarini*  
A06827A72FAB4CE  
Paula Casarini, MRICS  
CREA 5.060.339.429/D  
COO  
São Paulo & CIVAS



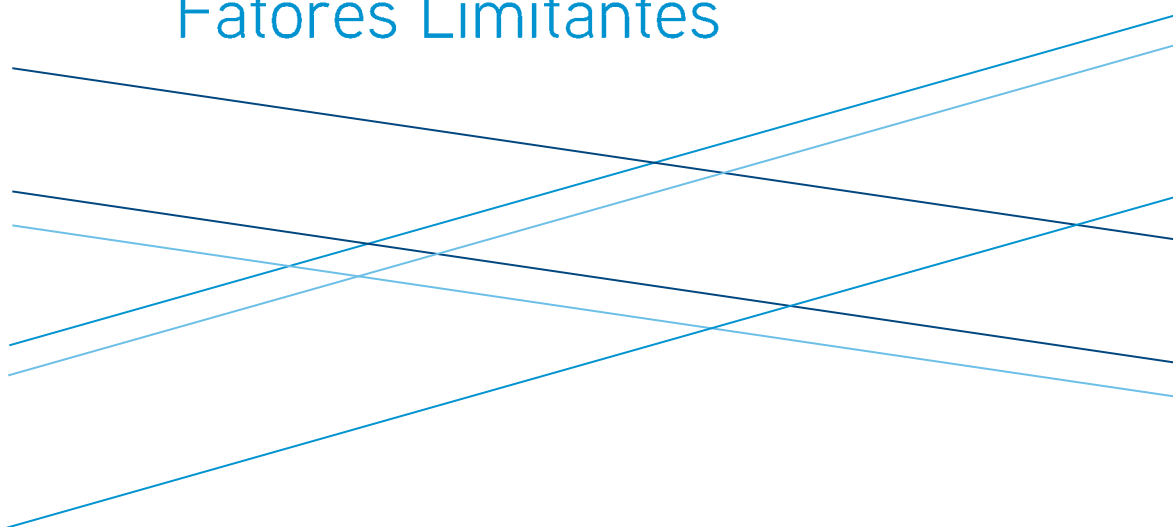
DocuSigned by:  
*Mony Lacerda Khouri*  
74CB23E54DAA435  
Mony Lacerda Khouri, MRICS  
CAU 66948-2  
Responsável Técnico | Executive Manager  
CIVAS





# Anexo I

## Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes



1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.
17. Vale ressaltar que, na data-base deste relatório, a COLLIERS mantém contrato de prestação de serviços com o administrador, bem como com a Hemisfério Sul Investimentos.
18. COLLIERS não deterá cotas no HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **ANEXO VI**

---

Laudo de Avaliação do Shopping Via Verde

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Laudo de avaliação**

Preparado para: Hemisfério Sul Investimentos e HSI  
Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado  
pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

**Via Verde Shopping**

**Agosto de 2019**

**Laudo nº 7.862/19**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 – Torre B – conj. 803  
04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## Colliers International do Brasil



27 de setembro de 2019

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Referência:** Laudo de avaliação do Via Verde Shopping localizado em Rio Branco – AC

**Localização:** Estrada da Floresta, nº 2320, Floresta Sul – Rio Branco – AC

De acordo com a proposta nº 6.789/2019, assinada em 31 de julho de 2019, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 12 de agosto de 2019, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Pedro Moreira, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor de mercado para venda, na data-base de setembro de 2019 para o Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., doravante chamado “Cliente”.

Com base nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:  
  
Paula Casarini, MKICS  
A08827A72FAB4CE  
CREA 5.060.339.429/D  
Responsável técnica | COO

DocuSigned by:  
  
Mony Lacerda Khouri, MKICS  
74C823E54DAA435  
CAU 66948-2  
Gerente executivo | CIVAS



# Índice



<b>1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>6</b>
3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO .....	6
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>7</b>
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	7
4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	8
4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
<b>5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>10</b>
<b>6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>13</b>
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	13
6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – CAPITALIZAÇÃO DA RENDA .....	13
6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA.....	13
6.3.1 METODOLOGIA .....	13
6.3.2 PREMISSAS ADOTADAS.....	13
6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS .....	13
6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS .....	15
6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO.....	15
6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS .....	16
6.3.2.5 OUTRAS PREMISSAS .....	16
6.3.3 VALOR DO ATIVO .....	19
<b>7. TERMO DE ENCERRAMENTO .....</b>	<b>20</b>

## ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – PLANTAS

III – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****1. SUMÁRIO EXECUTIVO**

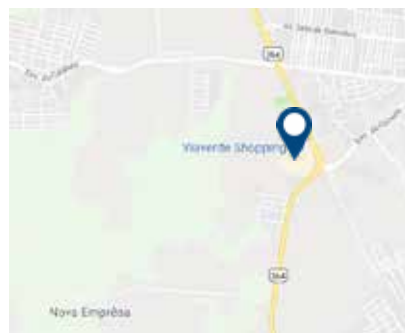
Propriedade localizada na Estrada da Floresta. nº 2320 - Floresta Sul  
Rio Branco/AC

<b>Metodologia(s) utilizada(s)</b>	: Método da Renda (FCD)
<b>Propósito da avaliação</b>	: Reavaliação do ativo
<b>Nome da propriedade</b>	: Via Verde Shopping
<b>Tipologia da propriedade</b>	: Shopping Center
<b>Solicitante</b>	Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
<b>Participação avaliada</b>	: 100,00%
<b>Área bruta locável total</b>	: 28.480,78 m²
<b>Taxa de ocupação</b>	: 96,60%
Área vaga	: 967,53 m²
Número de lojas vagas	: 16
Prazo de absorção	: 36 meses
<b>Valor final</b>	: R\$ 250.500.000
Valor por metro quadrado de ABL	: R\$ 8.795
<b>Valor da participação</b>	: R\$ 250.500.000
<b>Parâmetros financeiros</b>	
Taxa de desconto	: 11,50% a.a.
Terminal cap. rate	: 9,25% a.a.
NOI estabilizado	: R\$ 19.832.835
Cap Rate de entrada	: 7,92%
Múltiplo do NOI	: 12,63
<b>Taxas de crescimento de aluguel mínimo</b>	
1º ano	: 0,00% a.a.
2º ano	: 1,00% a.a.
<b>Fundo de reposição do ativo (% do total de receita)</b>	: 2,00%
<b>Data da inspeção</b>	: 12/08/2019
<b>Data da avaliação</b>	: 31/09/2019
<b>Data da última avaliação</b>	: Primeira avaliação do imóvel para o FIL

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



## Informações da propriedade

Nome da propriedade Via Verde Shopping  
Endereço Estrada da Floresta, nº 2320 - Floresta Sul  
Rio Branco/AC

## Dados da propriedade

Área de terreno (m²) 120,000.00  
Densidade de ocupação 0.24  
Zoneamento n/a

Área Bruta Locável (m²) 28,481  
Inauguração abril-13  
Condição atual da construção Boa

## Análise do Fluxo de Caixa Descontado

Período de análise 10 anos  
Taxa de desconto (a.a.) 11.50%  
Terminal Cap. Rate (a.a.) 9.25%  
Inflação 0.00%

## Valor Final

Valor final estimado R\$ 250,500,000.00  
Data-base 31/09/2019  
Cap de entrada (a.a.) - Estabilizado 7.92%  
Múltiplo do NOI - Estabilizado 12.63

Lojas	LUC	Nº de lojas	Área (m²)	% da ABL	Aluguel mínimo (R\$/m²)	Fim do contrato
<b>Âncoras</b>						
SER EDUCACIONAL	014A	1	3.000,00	10,53%	R\$ 6,50	nov-27
LOJAS RIACHUELO	017	1	2.380,24	8,36%	R\$ 0,00	nov-21
LOJAS AMERICANAS	041	1	2.363,54	8,30%	R\$ 0,00	nov-21
C&A	014	1	2.355,48	8,27%	R\$ 38,42	out-24
BEMOL	027	2	2.011,20	7,06%	R\$ 23,69	nov-21
LOJAS RENNER	059	3	1.904,61	6,69%	R\$ 27,05	nov-21
LOJAS AVENIDA	051	1	1.546,84	5,43%	R\$ 21,85	nov-21
MARISA	031	1	1.460,42	5,13%	R\$ 26,27	nov-21
<b>Total das âncoras</b>		<b>8</b>	<b>17.022</b>	<b>59,77%</b>		
<b>Lojas vagas</b>						
Cinema		1	2.308	8,10%		
Satélites		56	4.945	17,36%		
Alimentação		16	1.169	4,10%		
Megalojas		3	2.070	7,27%		
Lojas vagas		16	968	3,40%		
<b>Total de lojas satélites</b>		<b>92</b>	<b>11.458</b>	<b>40,23%</b>		
<b>Total de Lojas e ABL</b>		<b>100</b>	<b>28.480,78</b>			

TABELA 1 – PERFIL DAS LOJAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.789/2019, assinada em 31 de julho de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Estrada da Floresta, nº 2320 – Floresta Sul – Rio Branco – AC, para data-base de setembro de 2019 para o Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa de valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em Rio Branco – AC, de acordo com o escopo estabelecido nas supramencionadas propostas aceitas pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

A base de valor adotada foi a do valor de mercado para venda, definida pelo *Red Book* como:

#### Valor de mercado para venda

*O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.*

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

---



O Cliente concorda com os termos dispostos nos anexos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

Salienta-se que não há relação de trabalho ou de subordinação entre a *Colliers* com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador do FII.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO

Aspectos da Localização	
Cidade - Estado	: Rio Branco - AC
Densidade de Ocupação	: Baixa
Padrão Econômico	: Baixo
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Residencial
Acessibilidade	: Boa

TABELA 2 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO



MAPA 1 – VISTA AÉREA DA REGIÃO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE****4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO**

As principais características do terreno onde o *shopping center* foi construído são:

Dimensões e principais características do terreno	
Área total do terreno	: 120.000 m²
Configuração do terreno	: Irregular
Topografia	: Aclive
Uso urbano (Zoneamento)	: n/a
Principais acessos	: Estrada da Floresta e Via Verde
Densidade de ocupação (ABL/área do terreno)	: 0,24 vez a área do terreno

**TABELA 3 – DESCRITIVO DO TERRENO****MAPA 2 – LOCALIZAÇÃO DO TERRENO**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
 CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

As principais características construtivas do *shopping center* são:

Dimensões e principais características da construção	
Área total construída	: 41.911,00 m <sup>2</sup>
Área bruta locável	: 28.392,00 m <sup>2</sup>
Ano de inauguração	: 2011
Número de pavimentos	: 1
Total de vagas de estacionamento	: 1.200
Condições da construção	: Boa
Estrutura	: Concreto armado
Fachada	: Concreto com argamassa
Piso	Piso de mármore, cerâmica e porcelanato nos corredores. No interior das lojas a definição do piso é de acordo com a necessidade do locatário
Paredes	: Drywall com pintural

**TABELA 4 – CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO****4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO**

A tabela a seguir mostra quais melhoramentos públicos estão ou não presentes no local estudado:

Melhoramentos Públicos	
Rede de água potável	: Sim
Rede de esgoto sanitário	: Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	: Sim
Rede gás canalizado	: Não
Rede de telefonia	: Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	: Sim
Rede de energia elétrica	: Sim
Iluminação pública	: Sim
Pavimentação	: Sim
Guias e sarjetas	: Sim
Coleta de lixo	: Sim

**TABELA 5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
 CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

A tabela mostra a disponibilidade de transportes públicos com suas respectivas distâncias do empreendimento avaliado:

Transporte Público	
<b>Linhas de ônibus</b>	: a mais de 500m do imóvel
<b>Estações de trem</b>	: não existente
<b>Estações de metrô</b>	: não existente

**TABELA 6 – TRANSPORTE PÚBLICO**

A tabela abaixo demonstra os serviços que estão ou não disponíveis em um raio de 500m do imóvel:

Serviços Disponíveis	
<b>Agências bancárias</b>	: Não
<b>Agência dos Correios</b>	: Não
<b>Restaurantes bares e lanchonetes</b>	: Sim
<b>Serviços de saúde de pronto atendimento</b>	: Não
<b>Escola</b>	: Sim

**TABELA 7 – SERVIÇOS DISPONÍVEIS**

Foi realizada uma análise da ocupação da região considerando usos e respectivos graus de importância:

Uso e Ocupação do Solo	
<b>Residencial</b>	: Predominante
<b>Comercial</b>	: Inexpressiva
<b>Serviços</b>	: Não existente
<b>Industrial</b>	: Não existente
<b>Logística</b>	: Não existente

**TABELA 8 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

#### Análise do mercado nacional

A economia brasileira tem se recuperado da pior recessão de sua história, porém os reflexos desta profunda crise que o país vivenciou ainda são sentidos pela população. Mais de um ano após o fim oficial da recessão, o crescimento econômico é considerado tímido e a taxa de desemprego continua alta.

O ano de 2018 apresentou desempenho frustrante da economia, com crescimento do PIB abaixo do esperado. Entre o fim de maio e o começo de junho, a greve dos caminhoneiros quase paralisou as atividades econômicas por uma semana, afetando profundamente o setor varejista. Embora o terceiro trimestre tenha demonstrado sinais de melhora, as eleições presidenciais criaram outro cenário de instabilidade e especulação, com elevação recorde na taxa cambial, mantendo o crescimento anual a quem do esperado no início das projeções.

As expectativas iniciais para 2019 eram bastante positivas com a entrada de um governo com viés econômico liberal. No entanto, as dificuldades do governo em aprovar no congresso nacional reformas estruturantes, como as reformas da previdência e tributária, por exemplo, encadearam um processo de recuperação econômica mais lento do que se imaginava no início do ano. Os dados recentes de atividade sugerem que o PIB de 2019 pode ficar abaixo do 0,8% projetado para

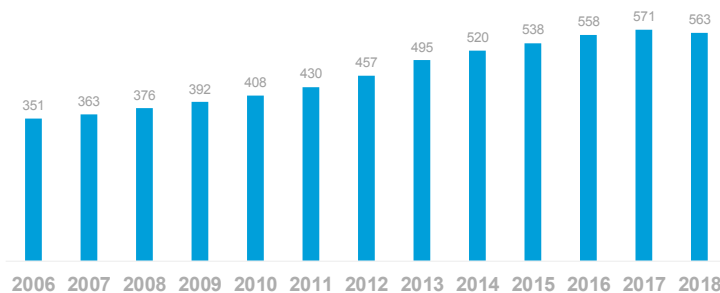
Para os próximos anos, de acordo com o relatório Focus, de 23 de agosto de 2019, emitido pelo Banco Central do Brasil, as estimativas de PIB são 2,10% e 2,50%, respectivamente, em 2020 e 2021.

#### Mercado de shoppings

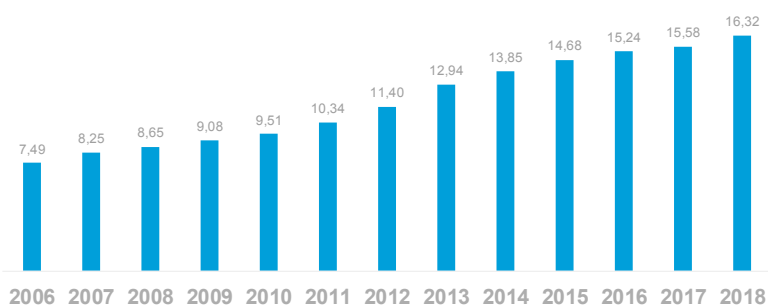
O mercado de *shopping centers* no Brasil iniciou-se em 1966 com a chegada do Shopping Iguatemi em uma importante avenida da cidade de São Paulo. Alguns anos depois outros estados brasileiros desenvolveram seus primeiros *shopping centers* e buscaram seguir os padrões e conceitos internacionais desse mercado.

Durante os anos 1980 e início dos 1990 o País obteve seu grande impulso de crescimento desta indústria. Após esse período, com a crise financeira enfrentada pelo país, os números do setor cresceram de forma desacelerada.

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Centers*) o Brasil terminou 2018 com 563 *shopping centers*, representando um total de área bruta locável (ABL) de 16,3 milhões de metros quadrados com um total de receitas de R\$ 178,7 bilhões. Os dois gráficos a seguir mostram a evolução dos empreendimentos e a ABL.

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

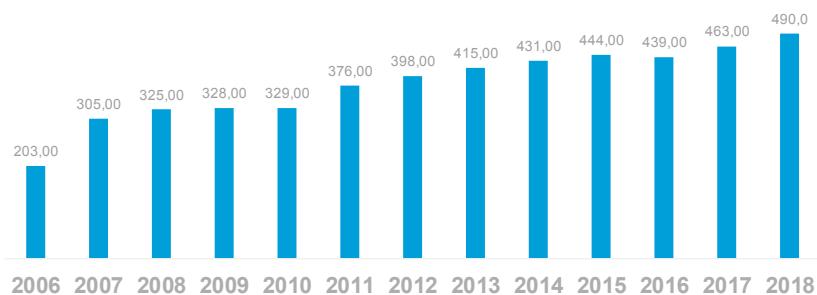
Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

**GRÁFICO 1 – NÚMEROS DE SHOPPING CENTERS EM OPERAÇÃO**

Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

**GRÁFICO 2 – ABL EM MILHÕES DE M²**

De acordo com a ABRASCE 490 milhões de visitantes foram registrados no ano de 2018, o que representa um aumento de 5,80% no número total de visitantes em relação ao ano de 2017. O gráfico a seguir mostra a evolução do número de visitantes desde o ano de 2006 até 2018.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

**GRÁFICO 3 – NÚMERO DE VISITANTES EM MILHÕES**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
 CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Como apontado no gráfico anterior após uma queda observada no ano de 2016, o número de visitantes parece ter retomado seu crescimento. A tendência descrita pode ser observada nos números das receitas geradas no setor. De acordo com dados da ABRASCE, o setor de *shopping center* conseguiu aumentar a receita entre 2015 e 2016 em 6,9 bilhões de reais, em termos nominais. Ao comparar a inflação no mesmo período (6,3%) identifica-se um decréscimo real de 1,7% no setor. Para o período entre 2014 e 2015 a redução real foi de 4,3%. Já o crescimento do ano de 2017 em relação à 2016 foi, em termos reais, de 3,3% e do ano de 2018 em relação a 2017 de 2,8%.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

**GRÁFICO 4 – EVOLUÇÃO DA RECEITA SHOPPING CENTER (BILHÕES DE R\$)**

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### 6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14.653 – 2011 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

#### 6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

#### 6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA

##### 6.3.1 METODOLOGIA

O método da renda foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. O FCD leva em consideração ainda todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

##### 6.3.2 PREMISSAS ADOTADAS

As premissas adotadas nesta avaliação foram baseadas nas informações históricas do empreendimento.

##### 6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas e na lista de aluguéis (*rent roll*) fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes receitas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo, que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 9,673,866.00
Aluguel percentual	R\$ 3,579,330.00
Estacionamento	R\$ 5,742,360.00
Quiosque & Merchandising	R\$ 2,480,478.00
Outras receitas	R\$ 241,847.00
<b>Potencial total de receitas</b>	<b>R\$ 21,717,881</b>

**TABELA 9 – RECEITA POTENCIAL**

A receita potencial do *shopping center* projetada para o primeiro ano de operação foi de **R\$ 21.717.881,00**.

Os dados apresentados na tabela de receitas projetadas são explicados a seguir:

**Aluguel mínimo** – É o aluguel fixo pago pelo lojista, não havendo influência do nível de vendas ou eficiência operacional do locatário. Tal receita foi projetada com base no *rent roll* fornecido pelo cliente.

**Aluguel percentual** – É o aluguel pago pelo lojista que é calculado tendo como base seu faturamento. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média, o aluguel percentual correspondeu no último ano a 37,00% do aluguel mínimo bruto, percentual este adotado nas projeções.

**Estacionamento** – A receita com a operação do estacionamento é uma das principais receitas do empreendimento, em alguns casos chegando a representar 20% do total de receitas de um empreendimento. Baseado no histórico de operação, a receita projetada do estacionamento é estimada em R\$ 390/vaga/mês.

**Quiosque & Merchandising** – É a receita gerada com a locação de espaços que não são lojas e espaços para publicidade. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média esta receita correspondeu a 25,00% do montante anualmente recebido como aluguel (mínimo + percentual), percentual este adotado na avaliação.

**Outras receitas** – Considerou-se ainda a existência de outras receitas operacionais, que conforme observado no histórico do *shopping center* é de aproximadamente 2.50% da receita efetiva, percentual esse adotado nas projeções.

**Vacância estrutural e inadimplência**

Foi assumida uma vacância estrutural de 3,00% que visa simular a perda de receita que ocorre devido ao *turnover* dos lojistas de um *shopping center* e uma inadimplência de 3,00% da receita de aluguel. Estimou-se que este percentual sofrerá um decréscimo linear até atingir 1,00% no terceiro ano do fluxo. Para o primeiro ano projetou-se uma perda de receita de **R\$ 276.978,00**.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****Receita efetiva**

Deduzindo a vacância estrutural do montante estimado como receita potencial do empreendimento no primeiro ano, obteve-se uma receita efetiva de **R\$ 21.440.903,00**.

**6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS**

Baseado nas informações históricas fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes despesas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Despesas projetadas	
Outras despesas	R\$ 1,608,068.00
<b>Total despesas operacionais</b>	<b>R\$ 1,608,068.00</b>

**TABELA 10 – DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS**

Os dados apresentados na tabela de despesas projetadas são explicados a seguir:

**Outras despesas** – Estimou-se, com base no histórico operacional do empreendimento e nas expectativas do administrador do empreendimento para o ano de 2020, a existência de outras despesas operacionais equivalente a 7,50% da receita efetiva no primeiro ano do fluxo

**6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO**

Deduzindo-se todas as despesas operacionais da receita efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano projetado o NOI – *Net Operating Income* (Receita operacional líquida) de **R\$ 19.832.835,00**.

Via Verde Shopping	
Resultado operacional líquido do 1º ano projetado	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 9,673,866.00
Aluguel percentual	R\$ 3,579,330.00
Estacionamento	R\$ 5,742,360.00
Quiosque & Merchandising	R\$ 2,480,478.00
Outras receitas	R\$ 241,847.00
Potencial total de receita	R\$ 21,717,881.00
Vacância & Inadimplência	(R\$ 276,978.00)
Receita efetiva	R\$ 21,440,903.00
Despesas operacionais	
Outras despesas	R\$ 1,608,068.00
Total das despesas operacionais	R\$ 1,608,068.00
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>R\$ 19,832,835.00</b>

**TABELA 11 – RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO – 1º ANO PROJETADO**

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS**

Além das receitas e despesas operacionais apresentadas nos itens acima, projetou-se a existência de despesas não operacionais conforme apresentado abaixo:

**FRA – Fundo de Reposição do Ativo** – Considerou-se provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reposição do Ativo equivalente a 2,00% do resultado operacional líquido.

**6.3.2.5 OUTRAS PREMISSAS**

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

<b>Horizonte de análise</b>	A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de setembro de 2019.	
<b>Taxas de crescimento real de aluguel</b>	1º ano	2,25% por ano
	2º ano	2,25% por ano
<b>Absorção lojas vagas</b>	Vacância atual:	967,53 m²
	Período de absorção:	36 meses
<b>Probabilidade de renovatória</b>	Lojas âncoras:	100%
	Demais lojas:	90%
<b>Vacância entre contratos</b>	Lojas âncoras:	9 meses
	Megalojas:	6 meses
	Demais lojas:	3 meses
<b>Carência inicial</b>	Lojas âncoras:	Não considerado
	Demais lojas:	3 meses



## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### Fluxo de caixa projetado

Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado na página seguinte.

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Via Verde Shopping											
Fluxo de caixa em milhares de reais com início em outubro de 2019											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
<b>Receita de locação</b>											
Aluguel mínimo potencial	10,859	11,058	13,053	13,419	13,561	13,899	14,073	14,426	14,668	14,816	15,003
Absorção & Vacância	-900	-438	-217	-56	-9		-17			-28	-41
Carência inicial	-38	-46	-45	-13	-5	-9	-14	-25	-11	-8	-14
Descontos	-248	-177	-106								
Aluguel mínimo efetivo	9,674	10,397	12,685	13,350	13,547	13,890	14,043	14,400	14,658	14,780	14,948
Aluguel percentual	3,579	3,847	4,693	4,939	5,012	5,139	5,196	5,328	5,423	5,468	5,531
Total Rental Income	13,253	14,244	17,378	18,289	18,559	19,029	19,238	19,729	20,081	20,248	20,478
<b>Receitas operacionais</b>											
Estacionamento	5,742	5,872	6,004	6,139	6,277	6,418	6,563	6,710	6,861	7,016	7,173
Quiosque & Merchandising	2,480	2,643	3,198	3,337	3,387	3,472	3,511	3,600	3,664	3,695	3,737
Outras receitas	242	260	317	334	339	347	351	360	366	369	374
Total de receitas operacionais	8,465	8,775	9,519	9,810	10,002	10,238	10,424	10,670	10,892	11,080	11,284
Receita potencial total	21,718	23,019	26,897	28,099	28,561	29,266	29,663	30,399	30,973	31,328	31,762
Vacância & Inadimplência	-277	-204	-360	-446	-498	-520	-510	-539	-549	-527	-520
Receita efetiva	21,441	22,815	26,537	27,653	28,063	28,747	29,153	29,860	30,424	30,801	31,242
<b>Despesas operacionais</b>											
Outras despesas	1,608	1,711	1,990	2,074	2,105	2,156	2,186	2,239	2,282	2,310	2,343
Total de despesas operacionais	1,608	1,711	1,990	2,074	2,105	2,156	2,186	2,239	2,282	2,310	2,343
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>19,833</b>	<b>21,104</b>	<b>24,546</b>	<b>25,579</b>	<b>25,959</b>	<b>26,591</b>	<b>26,966</b>	<b>27,620</b>	<b>28,142</b>	<b>28,491</b>	<b>28,899</b>
<b>Despesas não operacionais</b>											
FRA	466	503	576	566	566	584	597	622	619	624	639
Total de despesas não operacionais	466	503	576	566	566	584	597	622	619	624	639
<b>Fluxo de caixa</b>	<b>19,366</b>	<b>20,601</b>	<b>23,971</b>	<b>25,013</b>	<b>25,393</b>	<b>26,007</b>	<b>26,370</b>	<b>26,998</b>	<b>27,523</b>	<b>27,867</b>	<b>28,260</b>

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 6.3.3 VALOR DO ATIVO

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do *shopping center*. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e a segunda é o *Terminal Cap Rate*, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise.

#### Taxa de desconto

A taxa de desconto de 11,50% a.a. utilizada na avaliação corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

#### Terminal cap rate

Ao término do período de análise foi simulada a venda do *shopping center* através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (*terminal cap rate*), fixada em 9,25% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 11º ano de operação.

A tabela de sensibilidade abaixo apresenta o valor do empreendimento mediante a variação das taxas de desconto e *terminal cap. rate*:

Via Verde Shopping Tabela de sensibilidade				
Cap rate	Perpetuidade	VP da propriedade 11.25%	VP da propriedade 11.50%	VP da propriedade 11.75%
9.00%	R\$ 317,885,502	R\$ 257,300,000	R\$ 253,400,000	R\$ 249,600,000
9.25%	R\$ 309,294,002	R\$ 254,400,000	<b>R\$ 250,500,000</b>	R\$ 246,800,000
9.50%	R\$ 301,154,686	R\$ 251,600,000	R\$ 247,800,000	<b>R\$ 244,100,000</b>

Valores arredondados R\$100.000,00

**TABELA 12 – ANÁLISE DE SENSIBILIDADE**

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos nesse relatório, o **valor de mercado para venda** da propriedade é de **R\$250.500.000,00** (arredondado) para o mês de setembro de 2019.

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****7. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Para propriedades de investimento, como a avaliada, potenciais compradores colocam ênfase considerável no potencial de rendimento da propriedade. Dessa forma, o método da capitalização da renda é considerado o método que mais favorece a avaliação. Em geral, o método da capitalização direta é preferido sobre fluxo de caixa descontado, por ser menos subjetivo. No entanto, ao avaliar um imóvel onde se desenvolvem diversos locatários, com diferentes taxas de locação, termos de contratação, etc., a análise por fluxo de caixa descontado apresenta mais significância, particularmente quando o resultado operacional líquido é projetado para mudar durante o tempo de investimento.

O método comparativo direto, que é usado inicialmente por respeitar a avaliação do edifício do proprietário, é baseado no preço por m² de transações de propriedades similares. O método comparativo direto, nesse de caso, é usado como suporte indicativo para avaliação a partir da capitalização da renda.

Com base nas informações fornecidas, e com maior peso aplicado ao método da capitalização da renda, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado para venda, para o mês de setembro de 2019, foi estimado em:

**R\$ 250.500.000,00**

**(Duzentos e cinquenta milhões e quinhentos mil reais)**

O valor estimado acima foi estimado sobre um período de exposição de seis a doze meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

São Paulo, 27 de setembro de 2019

**COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL**

CREA 0931874

DocuSigned by:  
*Paula Casarini*  
A06827A79FABACE  
Paula Casarini, MRLCS  
CREA 5.060.339.429/D  
Responsável técnica | COO

DocuSigned by:  
*Mony Lacerda Ribeiro*  
74C83E54DAA43E  
Mony Lacerda Ribeiro, MRLCS  
CAU 66948-2  
Gerente executivo | CIVAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



# > ANEXO I

## > RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Entrada principal



Praça de alimentação



Praça de alimentação



Loja: Lojas Americanas



Loja: Riachuelo

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



Corredor



Corredor



Estacionamento



Banheiros



Área de docas



Área técnica

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



# **> ANEXO II**

# **> PLANTAS**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)





Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
 CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## **> ANEXO III**

# **> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo CLIENTE.
7. O CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do CLIENTE.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos municipal, estadual, federal, autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

---

**ANEXO VII**

Laudo de Avaliação da REC Rio Branco

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00901/19-01a**  
**PROSPERITAS II REAL ESTATE FUNDO DE**  
**INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES -**  
**MULTIESTRATÉGIA**



LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00901/19-01a	DATA-BASE:	31 de julho de 2019
---------------------	-----------------	------------	---------------------

**SOLICITANTE:** PROSPERITAS II REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - MULTISTRATÉGIA, doravante denominado PROSPERITAS II RE FIP-M.

Fundo de Investimento, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, Vila Nova Conceição, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 11.720.606/0001-18.

**OBJETO:** HSI V FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES, doravante denominado HSI V FIP, detentor de quotas de investimentos em participações em REC 2016 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES VII S.A., doravante denominada REC 2016 VII, a qual é *holding* consolidadora das *sub-holdings* REC 2016 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES VI S.A. e REC 2015 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IV S.A., respectivamente denominadas REC 2016 VII e REC 2015 IV, sendo a última a *holding* controladora da CIA. METRÔ NORTE S.A., doravante denominada METRÔ NORTE ou METRÔ TUCURUVI.

Sociedade anônima fechada, com sede na Av. Doutor Antônio Maria Laet, s/n, Tucuruvi, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 07.486.185/0001-35.

**OBJETIVO:** Elaboração de Laudo de Avaliação para determinação do valor justo de REC 2016 VII, em consonância com as exigências das Instruções da CVM 578 e CVM 579, para fins de marcação de cotas em fundo de investimentos de participação.





## SUMÁRIO EXECUTIVO

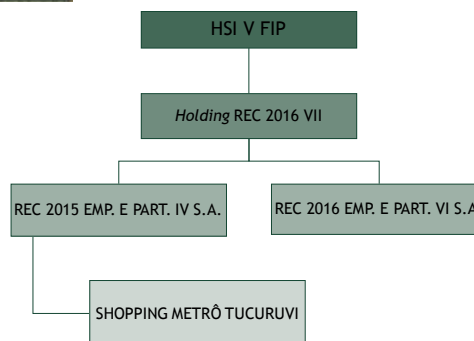
A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, foi nomeada por PROSPERITAS II RE FIP-M para elaborar um relatório de reavaliação a valor justo das cotas de HSI V FIP pela abordagem da renda, mediante à determinação do patrimônio líquido contábil, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor, em consonância com as exigências das Instruções CVM 578 e CVM 579, para fins de marcação de cotas em fundo de investimentos de participação.

No presente trabalho, para definirmos o valor justo de REC 2016 VII, utilizamos a metodologia da renda, que se baseia no exame do balanço patrimonial da organização investida de REC 2016 VII, a REC 2015 IV, que tem como investida a unidade geradora de caixa METRÔ TUCURUVI.

## CARACTERIZAÇÃO DE METRÔ TUCURUVI



O Shopping Metrô Tucuruvi tem como controladora a *sub-holding* REC 2056 IV, conforme demonstrado no organograma a seguir:



Inaugurado em 18 de abril de 2013, o METRÔ TUCURUVI é integrado à estação do metrô Tucuruvi e ao terminal de ônibus local. Com fluxo mensal de 1,8 milhões de consumidores, o shopping possui 234 lojas das principais redes, entre elas Riachuelo, Renner, Casas Bahia, Marisa, Preçolândia, Magazine Luiza, Ikesaki e Centauro. O METRÔ TUCURUVI oferece opções de gastronomia, lazer, estacionamento com 2.188 vagas, seis modernas salas de cinema da rede Cinemark e outros serviços distribuídos em cinco pisos.



#### VALORES FINAIS ENCONTRADOS

O quadro a seguir apresenta o valor patrimonial contábil após ajustes contábeis de REC 2016 VII na data-base de 31 de julho de 2019:

BALANÇO PATRIMONIAL DE REC 2016 VII (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM JUL 2019
ATIVO CIRCULANTE	4.932	-	4.932
Caixa e equivalente de caixa	4.927	-	4.927
Contas a receber de clientes	2	-	2
Tributos a recuperar	3	-	3
ATIVO NÃO CIRCULANTE	216.746	199.538	416.284
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	216.746	199.538	416.284
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	221.678	199.538	421.216
PASSIVO CIRCULANTE	10	-	10
Fornecedores	8	-	8
Obrigações fiscais e trabalhistas	1	-	1
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	221.669	199.538	421.206
TOTAL DO PASSIVO	221.678	199.538	421.216



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	5
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS .....	6
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE.....	7
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	8
5. AVALIAÇÃO DAS COTAS DE REC 2016 VII .....	11
6. CONCLUSÃO .....	15
7. RELAÇÃO DE ANEXOS.....	16



## 1. INTRODUÇÃO

A APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, foi nomeada por PROSPERITAS III RE FIP-M para elaborar um relatório de reavaliação a valor justo das cotas de HSI V FIP pela abordagem da renda, mediante à determinação do patrimônio líquido contábil, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor, em consonância com as exigências das Instruções CVM 578 e CVM 579, para fins de marcação de cotas em fundo de investimentos de participação.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais concedidas pelo cliente. As estimativas usadas nesse processo estão baseadas em:

- Balanços patrimoniais das empresas-objeto em 31 de julho de 2019.
- Análise das contas de ativo e passivo registradas no balanço patrimonial dessas empresas, visando identificar as contas suscetíveis a ajustes, bem como o cálculo de seus saldos contábeis.
- Laudo de avaliação elaborado por terceiros (Anexo 2).
- Patrimônio líquido ajustado das empresas-objeto.

Os profissionais que participaram da realização deste trabalho estão listados no quadro abaixo.

- |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ CAIO FAVERO<br/>Projetos</li><li>▪ DIOGO VIANA<br/>Projetos</li><li>▪ MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON<br/>Diretora<br/>Contadora (CRC/1SP-143169/O-4)</li><li>▪ MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE<br/>Projetos<br/>Economista</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que suas fontes estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não os listados no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pelos órgãos competentes.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste Relatório.
- Ressaltamos que os balanços utilizados na elaboração deste Laudo não contemplam os ajustes finais de auditoria ou *due diligence*, uma vez que ela não estava finalizada até a data de emissão deste trabalho. Sendo assim, a APSIS não se responsabiliza por diferenças decorrentes de posteriores ajustes na contabilidade.



### 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da Solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis na ocasião da emissão do Laudo.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e a de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.
- Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, além de laudos realizados por terceiros. Não foram feitas vistorias nas propriedades, dado que apenas foi validado o valor da avaliação anterior.



#### 4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

##### ABORDAGEM DA RENDA: FLUXO DE CAIXA

Essa metodologia define a rentabilidade da empresa como sendo o seu valor operacional, equivalente ao valor descontado do fluxo de caixa líquido futuro. Esse fluxo é composto pelo lucro líquido após impostos, acrescidos dos itens não caixa (amortizações e depreciações) e deduzidos investimentos em ativos operacionais (capital de giro, plantas, capacidade instalada etc.).

O período projetivo do fluxo de caixa líquido é determinado levando-se em consideração o tempo que a empresa levará para apresentar uma atividade operacional estável, ou seja, sem variações operacionais julgadas relevantes. O fluxo é então trazido a valor presente, utilizando-se uma taxa de desconto, que irá refletir o risco associado ao mercado, empresa e estrutura de capital.

A abordagem da renda considera que a operação da empresa e sua investida estão em andamento, então gerando fluxos de caixa futuros, de maneira que essa é a metodologia adequada para avaliação.

O exame da documentação de suporte já mencionada, cujo objetivo é a verificação de uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Foram analisados os livros de contabilidade de METRÔ NORTE, o laudo de avaliação elaborado por terceiros (Anexo 2) e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo, que foi realizado a partir dos balanços das companhias, encerrados em 31 de julho de 2019 (Anexo 1).



#### EVENTOS E AJUSTES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

O quadro a seguir apresenta os critérios gerais definidos para avaliação de cada conta e/ou grupo de contas ajustados de cada empresa analisada:

EMPRESA	GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
METRÔ NORTE	Contas a receber de clientes	O grupo de contas de aluguéis corresponde a créditos a receber com aluguéis futuros das lojas no <i>shopping</i> .	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Tributos a recuperar	Recuperação de impostos a subtrair de impostos sobre serviços do <i>shopping</i> .	Ajuste de contabilização tributos a recuperar, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Imobilizado	Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada.	Ajuste de contabilização de imobilizado, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Propriedades para investimento	Os itens de propriedades para investimento são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada.	Ajuste de contabilização de propriedades para investimento, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Fornecedores	A conta de fornecedores é composta por contas a pagar de condomínio e fornecedores nacionais.	Ajuste de contabilização fornecedores, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Obrigações fiscais e trabalhistas	Recolhimento de PIS, COFINS, CSLL e impostos sobre condomínio	Ajuste de contabilização de obrigações fiscais e trabalhistas, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido da companhia.	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos itens patrimoniais líquidos dos efeitos tributários.





EMPRESA	GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
REC 2015 EMP. E PART. IV S.A.	Investimentos	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos investimentos líquidos dos efeitos tributários.	Ajuste de contabilização de obrigações fiscais e trabalhistas, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido da companhia.	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos itens patrimoniais líquidos dos efeitos tributários.

EMPRESA	GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
REC 2016 VII	Investimentos	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos investimentos líquidos dos efeitos tributários.	Ajuste de contabilização de obrigações fiscais e trabalhistas, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido da companhia.	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos itens patrimoniais líquidos dos efeitos tributários.



## 5. AVALIAÇÃO DAS COTAS DE METRÔ NORTE

O presente Laudo foi elaborado com a finalidade de atender à legislação vigente, conforme descrito no sumário executivo. O balanço patrimonial tomado como base foi preparado pela companhia.

### IMOBILIZADO E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Os ativos operacionais mais relevantes correspondem ao ativo imobilizado e propriedades para investimento. A metodologia de avaliação dos ativos imobilizados pode ser encontrada no Anexo 2 deste Laudo.

No presente trabalho, para definirmos o valor justo de METRÔ NORTE, utilizamos a metodologia de abordagem da renda, mediante laudo de avaliação elaborado por terceiros. Neste trabalho, adicionamos à avaliação do METRÔ NORTE o valor dos ativos e passivos não considerados anteriormente, e excluimos do balanço do METRÔ NORTE os ativos e passivos que ficariam com dupla contagem em função da avaliação realizada (Anexo 2).



Apuraram os peritos que o valor de REC 2016 VII, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor, é de R\$ 421.206 (quatrocentos e vinte e um milhões, duzentos e seis mil reais), em 31 de julho de 2019, conforme descrito na tabela a seguir:

BALANÇO PATRIMONIAL DE REC 2016 VII (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM JUL 2019
ATIVO CIRCULANTE	4.932	-	4.932
Caixa e equivalente de caixa	4.927	-	4.927
Contas a receber de clientes	2	-	2
Tributos a recuperar	3	-	3
ATIVO NÃO CIRCULANTE	216.746	199.538	416.284
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	216.746	199.538	416.284
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>221.678</b>	<b>199.538</b>	<b>421.216</b>
PASSIVO CIRCULANTE	10	-	10
Fornecedores	8	-	8
Obrigações fiscais e trabalhistas	1	-	1
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>221.669</b>	<b>199.538</b>	<b>421.206</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>221.678</b>	<b>199.538</b>	<b>421.216</b>



Apuraram os peritos que o valor de REC 2015 IV, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor, é de R\$ 405.151 (quatrocentos e cinco milhões, cento e cinquenta e um mil reais), em 31 de julho de 2019, conforme descrito na tabela a seguir:

BALANÇO PATRIMONIAL DE REC 2015 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IV S.A. (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019
ATIVO CIRCULANTE	55	-	55
Caixa e equivalente de caixa	17	-	17
Contas a receber de clientes	30	-	30
Tributos a recuperar	7	-	7
ATIVO NÃO CIRCULANTE	223.811	199.538	423.348
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	223.811	199.538	423.348
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	223.866	199.538	423.403
PASSIVO CIRCULANTE	18.252	-	18.252
Fornecedores	16.734	-	16.734
Obrigações fiscais e trabalhistas	0	-	0
Outras contas a pagar	1.518	-	1.518
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	205.614	199.538	405.151
TOTAL DO PASSIVO	223.866	199.538	423.403



Apuraram os peritos que o valor de METRÔ NORTE, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor, é de R\$ 423.348 (quatrocentos e vinte e três milhões, trezentos e quarenta e oito mil reais), em 31 de julho de 2019, conforme descrito na tabela a seguir:

BALANÇO PATRIMONIAL DE METRÔ NORTE (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM JUL 2019
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>29.901</b>	<b>(8.036)</b>	<b>21.864</b>
Caixa e equivalente de caixa	13.666	-	13.666
Contas a receber de clientes	7.838	(7.838)	-
Impostos a recuperar	199	(199)	-
Demais direitos a recuperar	8.198	-	8.198
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>323.883</b>	<b>268.157</b>	<b>592.040</b>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	40	-	40
INVESTIMENTOS	-	-	-
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	323.843	268.157	592.000
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>353.784</b>	<b>260.120</b>	<b>613.904</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>264.309</b>	<b>(73.185)</b>	<b>191.124</b>
Empréstimos	186.734	-	186.734
Fornecedores	66.865	(66.865)	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	6.320	(6.320)	-
Outras contas a pagar	4.391	-	4.391
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>(569)</b>	<b>-</b>	<b>(569)</b>
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	(569)	-	(569)
Provisão para contingências judiciais	85	-	85
(-) PCLD - CDU	(654)	-	(654)
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>90.043</b>	<b>333.305</b>	<b>423.348</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>353.784</b>	<b>260.120</b>	<b>613.904</b>



## 6. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, calculado pela abordagem da renda e considerando as observações contidas nos capítulos 4 e 5 deste Relatório, concluíram os peritos que o valor justo de **REC 2016 VII** é de **R\$ 421.206** (quatrocentos e vinte e um milhões, duzentos e seis mil reais), em 31 de julho de 2019.

O Laudo de Avaliação **AP-00901/19-01a** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* – PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 16 (dezesseis) folhas digitadas de um lado e 03 (três) anexos. A APSIS, CREA/SP 2078920, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON  
Diretora

MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE  
Projetos

CAIO FAVERO  
Projetos



## 7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. BALANÇOS PATRIMONIAIS
2. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
3. GLOSSÁRIO

RIO DE JANEIRO - RJ  
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar  
Centro, CEP 20021-280  
Tel.: + 55 (21) 2212-6850 Fax: + 55 (21) 2212-6851

SÃO PAULO - SP  
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101  
Consolação, CEP 01227-200  
Tel.: + 55 (11) 4550-2701

A large orange triangle pointing downwards, located on the left side of the page.

## ANEXO 1



BALANÇO PATRIMONIAL DE REC 2016 VII (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM JUL 2019
ATIVO CIRCULANTE	4.932	-	4.932
Caixa e equivalente de caixa	4.927	-	4.927
Contas a receber de clientes	2	-	2
Tributos a recuperar	3	-	3
ATIVO NÃO CIRCULANTE	216.746	199.538	416.284
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	216.746	199.538	416.284
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	221.678	199.538	421.216
PASSIVO CIRCULANTE	10	-	10
Fornecedores	8	-	8
Obrigações fiscais e trabalhistas	1	-	1
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	221.669	199.538	421.206
TOTAL DO PASSIVO	221.678	199.538	421.216

BALANÇO PATRIMONIAL DE REC 2015 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IV S.A. (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019
ATIVO CIRCULANTE	55	-	55
Caixa e equivalente de caixa	17	-	17
Contas a receber de clientes	30	-	30
Tributos a recuperar	7	-	7
ATIVO NÃO CIRCULANTE	223.811	199.538	423.348
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	223.811	199.538	423.348
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	223.866	199.538	423.403
PASSIVO CIRCULANTE	18.252	-	18.252
Fornecedores	16.734	-	16.734
Obrigações fiscais e trabalhistas	0	-	0
Outras contas a pagar	1.518	-	1.518
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	-	-	-
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	205.614	199.538	405.151
TOTAL DO PASSIVO	223.866	199.538	423.403

BALANÇO PATRIMONIAL DE METRÔ NORTE (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM JUL 2019
ATIVO CIRCULANTE	29.901	(8.036)	21.864
Caixa e equivalente de caixa	13.666	-	13.666
Contas a receber de clientes	7.838	(7.838)	-
Impostos a recuperar	199	(199)	-
Demais direitos a recuperar	8.198	-	8.198
ATIVO NÃO CIRCULANTE	323.883	268.157	592.040
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	40	-	40
INVESTIMENTOS	-	-	-
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	323.843	268.157	592.000
TOTAL DO ATIVO	353.784	260.120	613.904
PASSIVO CIRCULANTE	264.309	(73.185)	191.124
Empréstimos	186.734	-	186.734
Fornecedores	66.865	(66.865)	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	6.320	(6.320)	-
Outras contas a pagar	4.391	-	4.391
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	(569)	-	(569)
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	(569)	-	(569)
Provisão para contingências judiciais	85	-	85
(-) PCLD - CDU	(654)	-	(654)
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	90.043	333.305	423.348
TOTAL DO PASSIVO	353.784	260.120	613.904



## ANEXO 2

DocuSign Envelope ID: 19D4A96C-44A3-4F4E-BABA-CDAD84A0DF5

Laudo de avaliação

**Colliers International do Brasil**



## **Laudo de avaliação**

Preparado para: Hemisfério Sul Investimentos e HSI  
Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado  
pela Santander Securities Services Brasil DTM S.A.

**Shopping Metrô Tucuruvi**

**Agosto de 2019**

**Laudo nº 7.862/19**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

Colliers International do Brasil



27 de setembro de 2019

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de avaliação do Shopping Metrô Tucuruí localizado em São Paulo – SP  
Localização: Avenida Doutor Antônio Maria Laet, nº 566 – Tucuruí – São Paulo – SP

De acordo com a proposta nº 6.789/2019, assinada em 31 de julho de 2019, a Colliers visionou o imóvel mencionado acima na data de 15 de agosto de 2019, vistoria esta realizada pela consultora técnica Vanessa Tuppy, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor de mercado para venda, na data-base de setembro de 2019 para a Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., doravante chamado “Cliente”.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Desenvolvido por  
**Paula Casarini**  
ANALISTA TÉCNICA  
CREA 5.060.339.429/D  
Responsável técnica | COO

Desenvolvido por  
**Mory Labouca Tupy**  
ANALISTA TÉCNICA  
CAU 66948-2  
Gerente executivo | CVAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

# Índice



1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	4
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO .....	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	7
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	7
4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO .....	8
4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	8
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	10
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	13
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	13
6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA .....	13
6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA .....	13
6.3.1 METODOLOGIA .....	13
6.3.2 PREMISSAS ADOPTADAS .....	13
6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS .....	13
6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS .....	15
6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO .....	16
6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS .....	16
6.3.2.5 OUTRAS PREMISSAS .....	17
6.3.3 VALOR DO ATIVO .....	18
7. TERMO DE ENCERRAMENTO .....	19

## ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – PLANTAS

III – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Propriedade localizada na Avenida Doutor Antonio Maria Laet, nº 566 - Tucuruvi  
São Paulo/SP

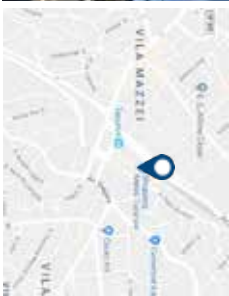
Metodologia(s) utilizada(s)	: Método da Renda (FCD)
Propósito da avaliação	: Reavaliação do ativo
Nome da propriedade	: Shopping Metrô Tucuruvi
Tipologia da propriedade	: Shopping Center
Solicitante	Hemistério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Participação avaliada	: 100,00%
Área bruta locável total	: 32.941,00 m²
Taxa de ocupação	: 93,93%
Área vaga	: 1.999,00 m²
Número de lojas vagas	: 23
Prazo de absorção	: 24 meses
Valor final	: R\$ 592.000,000
Valor por metro quadrado de ABL	: R\$ 17,972
Valor da participação	: R\$ 592.000,000
Parâmetros financeiros	
Taxa de desconto	: 10,00% a.a.
NOI 1º ano	: R\$ 50.577,267
Cap Rate de entrada	: 8,54%
Múltiplo do NOI	: 11,70
Taxas de crescimento de aluguel mínimo	
A partir do 1º ano	: 1,00% a.a.
Fundo de reposição do ativo (% do total de receita)	: 2,00%
Data da inspeção	: 15/08/2019
Data da avaliação	: 31/09/2019
Data da última avaliação	: Primeira avaliação do imóvel para o FII.

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Informações da propriedade		Dados da propriedade	
Nome da propriedade	Shopping Malls Tucuruvi	Área de terreno (m²)	44.488,00
Endereço	Avenida Doutor Antonio Naveira Leite, nº 868 - Tucuruvi São Paulo/SP	Densidade de ocupação	0,24
Área Bruta Locável (m²)	32.941	Zonamento	U-11
Área Bruta Construída (m²)	32.941		
Condição atual da construção	abn-18		

Análise do Fluxo de Caixa Descontado		Valor Final	
Período de análise	10 anos	Valor final estimado	R\$ 592.000.000,00
Taxa de desconto (a.a.)	10,00%	Desabate	31/09/2019
Temperal Capex (a.a.)	0,00%	Capex de entrada (a.a.) - Estabilizado	8,54%
Tempo	10 anos	Multiplicador - Estabilizado	1,170

Lojas	LUC	Nº de lojas	Área (m²)	% da ABL	Aluguel mínimo (R\$/m²)	Fim do contrato
<b>Âncoras</b>						
Lojas Renner	L01.2	1	2.798,41	8,50%	R\$ 51,80	de-25
Lojas Riachuelo	L22.2	1	1.967,45	5,97%	R\$ 67,46	abn-23
Martins	L27.T	1	1.377,55	4,18%	R\$ 72,93	abn-18
Ikeski	L23.S	1	1.306,47	3,97%	R\$ 44,64	ago-23
Academia Smart Fit	L16.3	1	1.069,74	3,25%	R\$ 34,73	out-27
Precondância	L30.1	1	1.000,00	3,04%	R\$ 48,79	abn-18
<b>Total das âncoras</b>		<b>6</b>	<b>9.520</b>	<b>28,90%</b>		
<b>Lojas Vagas</b>						
Cinema		1	3.300	10,02%		
Satélites		144	13.134	39,87%		
Alimentação		41	2.495	7,57%		
Megalojas		4	2.484	7,57%		
Lojas vagas		23	1.998	6,07%		
<b>Total de lojas satélites</b>		<b>213</b>	<b>23.421</b>	<b>71,10%</b>		
<b>Total de Lojas e ABL</b>		<b>219</b>	<b>32.941,00</b>			

TABELA 1 – PERFIL DAS LOJAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.789/2019, assinada em 31 de julho de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Avenida Doutor Antônio Maria Laet, nº 566 – Tucuruvi – São Paulo – SP, para data-base de setembro de 2019 para Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa de valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, de acordo com o escopo estabelecido nas supramencionadas propostas aceitas pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde o mesmo está localizado, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

A base de valor adotada foi a do valor de mercado para venda, definida pelo Red Book como:

#### Valor de mercado para venda

*O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.*

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente quando do recebimento deste relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

DocuSign Envelope ID: 19D4A96C-4A43-4F4E-BABA-CDAD484A00F5  
Laudo de avaliação

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



O Cliente concorda com os termos dispostos no anexo referente aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".  
Salienta-se que não há relação de trabalho ou de subordinação entre a Colliers com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador do FII.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04724-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO

Aspectos da localização	
Cidade - Estado	: São Paulo/SP
Densidade de ocupação	: Alta
Padrão econômico	: Média
Valorização imobiliária	: Estável
Vocação	: Comercial e residencial
Accessibilidade	: Boa

TABELA 2 – ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO



MAPA 1 – VISTA AÉREA DA REGIÃO

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

As principais características do terreno onde o shopping center foi construído são:

Dimensões e principais características do terreno	
Área total do terreno	: 44.498 m²
Configuração do terreno	: Irregular
Topografia	: Achue
Uso urbano (Zoneamento)	: Zona Exo de Estruturação e Transformação Urbana
Principais acessos	: Rua Pararati, Rua Paulo de Faria, Avenida Doutor : Antônio Maria Lari e Rua William Harding

TABELA 3 – DESCRITIVO DO TERRENO



Mapa 2 – LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características construtivas do shopping center são:

Dimensões e principais características da construção	
Área total construída	: 118.000,00 m²
Área bruta locável	: 32.941,00 m²
Ano de inauguração	: 2013
Número de pavimentos	: 5
Total de vagas de estacionamento	: 2.188
Condições da construção	: Boa
Estrutura	: Concreto armado
Fachada	: Concreto com argamassa
Piso	: Piso de mármore, cerâmica e porcelanato nos corredores. No interior das lojas a definição do piso é de acordo com a necessidade do locatário
Paredes	: Drywall com pintura

TABELA 4 – CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A tabela a seguir mostra quais melhoramentos públicos estão ou não presentes no local estudado:

Melhoramentos Públicos	
Rede de água potável	: Sim
Rede de esgoto sanitário	: Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	: Sim
Rede gás canalizado	: Sim
Rede de telefonia	: Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	: Sim
Rede de energia elétrica	: Sim
Iluminação pública	: Sim
Pavimentação	: Sim
Guias e sarjetas	: Sim
Coleta de lixo	: Sim

TABELA 5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



A tabela mostra a disponibilidade de transportes públicos com suas respectivas distâncias do empreendimento avaliado:

Transporte público	
Linhas de ônibus	: menos de 300 metros
Estações de trem	: não existente
Estações de metrô	: no local

TABELA 6 – TRANSPORTE PÚBLICO

A tabela abaixo demonstra os serviços que estão ou não disponíveis em um raio de 500m do imóvel:

Serviços Disponíveis	
Agências bancárias	: Sim
Agência dos Correios	: Não
Restaurantes bares e lanchonetes	: Sim
Serviços de saúde de pronto atendimento	: Não
Escola	: Não

TABELA 7 – SERVIÇOS DISPONÍVEIS

Foi realizada uma análise da ocupação da região considerando usos e respectivos graus de importância:

Uso e ocupação do solo	
Residencial	: Predominante
Comercial	: Inexpressiva
Serviços	: Inexpressiva
Industrial	: Não existente
Logística	: Inexpressiva

TABELA 8 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

#### Análise do mercado nacional

A economia brasileira tem se recuperado da pior recessão de sua história, porém os reflexos desta profunda crise que o país vivenciou ainda são sentidos pela população. Mais de um ano após o fim oficial da recessão, o crescimento econômico é considerado limitado e a taxa de desemprego continua alta.

O ano de 2018 apresentou desempenho frustrante da economia, com crescimento do PIB abaixo do esperado. Entre o fim de maio e o começo de junho, a greve dos caminhoneiros quase paralisou as atividades econômicas por uma semana, afetando profundamente o setor varejista. Embora o terceiro trimestre tenha demonstrado sinais de melhora, as eleições presidenciais criaram outro cenário de instabilidade e especulação, com elevação recorde na taxa cambial, mantendo o crescimento anual a quem do esperado no início das projeções.

As expectativas iniciais para 2019 eram bastante positivas com a entrada de um governo com viés econômico liberal. No entanto, as dificuldades do governo em aprovar no congresso nacional reformas estruturantes, como as reformas da previdência e tributária, por exemplo, encadearam um processo de recuperação econômica mais lento do que se imaginava no início do ano. Os dados recentes de atividade sugerem que o PIB de 2019 pode ficar abaixo do 0,8% projetado para Para os próximos anos, de acordo com o relatório Focus, de 23 de agosto de 2019, emitido pelo Banco Central do Brasil, as estimativas de PIB são 2,10% e 2,50%, respectivamente, em 2020 e 2021.

#### Mercado de shoppings

O mercado de *shopping centers* no Brasil iniciou-se em 1966 com a chegada do Shopping Iguatemi em uma importante avenida da cidade de São Paulo. Alguns anos depois outros estados brasileiros desenvolveram seus primeiros *shopping centers* e buscaram seguir os padrões e conceitos internacionais desse mercado.

Durante os anos 1980 e início dos 1990 o País obteve seu grande impulso de crescimento desta indústria. Após esse período, com a crise financeira enfrentada pelo país, os números do setor cresceram de forma desacelerada.

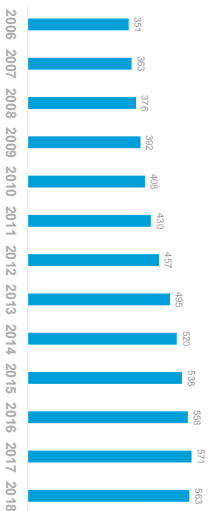
De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Centers*) o Brasil terminou 2018 com 563 *shopping centers*, representando um total de área bruta locável (ABL) de 16,3 milhões de metros quadrados com um total de receitas de R\$ 178,7 bilhões. Os dois gráficos a seguir mostram a evolução dos empreendimentos e a ABL.

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

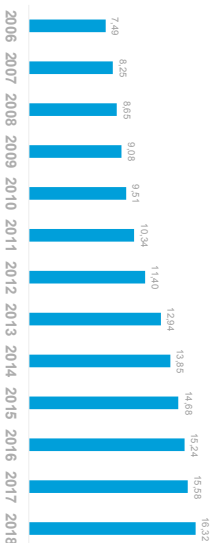


## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

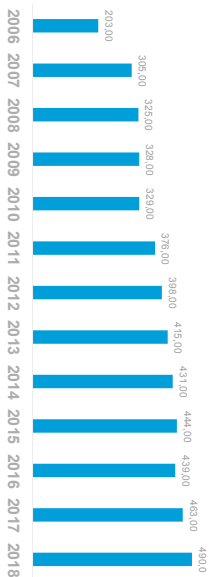
GRÁFICO 1 – NÚMEROS DE SHOPPING CENTERS EM OPERAÇÃO



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

GRÁFICO 2 – ABL EM MILHÕES DE M²

De acordo com a ABRASCE 490 milhões de visitantes foram registrados no ano de 2018, o que representa um aumento de 5,80% no número total de visitantes em relação ao ano de 2017. O gráfico a seguir mostra a evolução do número de visitantes desde o ano de 2006 até 2018.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

GRÁFICO 3 – NÚMERO DE VISITANTES EM MILHÕES

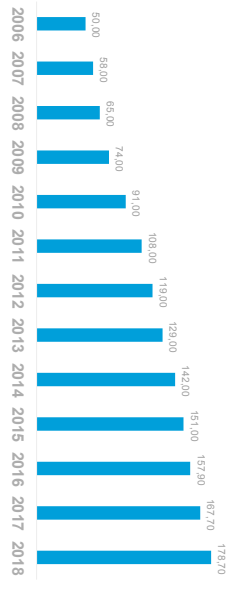
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04724-001 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Como apontado no gráfico anterior após uma queda observada no ano de 2016, o número de visitantes parece ter retomado seu crescimento. A tendência descrita pode ser observada nos números das receitas geradas no setor. De acordo com dados da ABRASCE, o setor de *shopping center* conseguiu aumentar a receita entre 2015 e 2016 em 6,9 bilhões de reais, em termos nominais. Ao comparar a inflação no mesmo período (6,3%) identifica-se um decréscimo real de 1,7% no setor. Para o período entre 2014 e 2015 a redução real foi de 4,3%. Já o crescimento do ano de 2017 em relação a 2016 foi, em termos reais, de 3,3% e do ano de 2018 em relação a 2017 de 2,8%.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

GRÁFICO 4 – EVOLUÇÃO DA RECEITA SHOPPING CENTER (BILHÕES DE R\$)

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### 6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14.653 – 2011 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos Gerais, 2 – Imóveis Urbanos e 4 – Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

#### 6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal dica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

#### 6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA

##### 6.3.1 METODOLOGIA

O método da renda foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal dica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. O FCD leva em consideração ainda todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

##### 6.3.2 PREMISSAS ADOPTADAS

As premissas adotadas nesta avaliação foram baseadas nas informações históricas do empreendimento.

##### 6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas e na lista de aluguéis (*rent roll*) fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes receitas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo, que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 31.603.284,00
Aluguel percentual	R\$ 1.485.913,00
Estacionamento	R\$ 7.876.800,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 6.240.837,00
Outras receitas	R\$ 8.915.481,00
<b>Potencial total de receitas</b>	<b>R\$ 56.122.315</b>

TABELA 9 – RECEITA POTENCIAL

A receita potencial do *shopping center* projetada para o primeiro ano de operação foi de R\$ 56.122.315,00.

Os dados apresentados na tabela de receitas projetadas são explicados a seguir:

**Aluguel mínimo efetivo** – É o aluguel fixo pago pelo lojista, não havendo influência do nível de vendas ou eficiência operacional do localatário. Tal receita foi projetada com base no *rent rol* fornecido pelo cliente.

**Aluguel percentual** – É o aluguel pago pelo lojista que é calculado tendo como base seu faturamento. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média, o aluguel percentual correspondeu no último ano a 5,00% do aluguel mínimo bruto, percentual este adotado nas projeções.

**Estacionamento** – A receita com a operação do estacionamento é uma das principais receitas do empreendimento, em alguns casos chegando a representar 20% do total de receitas de um empreendimento. Baseado no histórico de operação, a receita projetada do estacionamento é estimada em R\$ 300/vagas/mês.

**Quiosque & Merchandising** – É a receita gerada com a locação de espaços que não são lojas e espaços para publicidade. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média esta receita correspondeu a 21,00% do montante anualmente recebido como aluguel (mínimo + percentual), percentual este adotado na avaliação.

**Outras receitas** – Considerou-se ainda a existência de outras receitas operacionais, que conforme observado no histórico do *shopping center* é de aproximadamente 30,00% da receita efetiva, percentual esse adotado nas projeções.

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Vacância estrutural e inadimplência

Foi assumida uma vacância estrutural de 2,50% que visa simular a perda de receita que ocorre devido ao turnover dos lojistas de um shopping center e uma inadimplência inicial de 5,00% da receita de aluguel no primeiro ano do fluxo, com um decréscimo linear até atingir 1,00% em três anos. Para o primeiro ano projetou-se uma despesa de R\$ 1.547.827,00.

Receita efetiva

Deduzindo a vacância estrutural do montante estimado como receita potencial do empreendimento no primeiro ano, obteve-se uma receita efetiva de R\$ 54.574.488,00.

6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes despesas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Despesas projetadas	
Encargos	R\$ 722.752,00
Outras despesas	R\$ 3.274.469,00
<b>Total Despesas operacionais</b>	<b>R\$ 3.997.221,00</b>

TABELA 10 – DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Os dados apresentados na tabela de despesas projetadas são explicados a seguir:

**Encargos** – Durante o período de vacância das lojas, o empreendedor é responsável por arcar com os custos referentes ao condomínio e IPTU das lojas vagas e aditou-se, baseado em informações históricas do empreendimento o custo médio de R\$ 36,00/m² de ABL vaga no shopping center.

**Outras despesas** – Estimou-se, com base no histórico operacional do empreendimento e nas expectativas do administrador do empreendimento para o ano de 2019, a existência de outras despesas operacionais equivalente a 6,00% da receita efetiva no primeiro ano do fluxo.

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

Deduzindo-se todas as despesas operacionais da receita efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano projetado o NOI – *Net Operating Income* (Receita operacional líquida) de R\$ 50.577.267,00.

Shopping Metrô Tucuruvi	
Resultado operacional líquido do 1º ano projetado	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 31.603.284,00
Aluguel Percentual	R\$ 1.485.913,00
Estacionamento	R\$ 7.876.800,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 6.240.837,00
Outras receitas	R\$ 8.915.481,00
Potencial total de receita	R\$ 56.122.315,00
Vacância & Inadimplência	(R\$ 1.547.827,00)
Receita efetiva	R\$ 54.574.488,00
Encargos	R\$ 722.752,00
Outras despesas	R\$ 3.274.469,00
Total das despesas operacionais	R\$ 3.997.221,00
Resultado operacional líquido	R\$ 50.577.267,00

TABELA 11 – RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO – 1º ANO PROJETADO

6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS

Além das receitas e despesas operacionais apresentadas nos itens acima, projetou-se a existência de despesas não operacionais conforme apresentado abaixo:

**FRA – Fundo de Reposição do Ativo** – Considerou-se provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reposição do Ativo equivalente a 2,00% do resultado operacional líquido.

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



6.3.2.5 OUTRAS PREMISSAS

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

Horizonte de análise	Para se avaliar a concessão do shopping com prazo de término de março de 2054, projetou-se o fluxo de caixa até esta data.		
Taxas de crescimento real de aluguel	Do 1º ao 5º ano A partir do 6º ano	1,00% por ano 1,00% por ano	
Absorção lojas vagas	Vacância atual: Período de absorção:	1.998,00 m² 24 meses	
Probabilidade de renovação	Lojas âncoras: Demais lojas:	100% 80%	
Vacância entre contratos	Lojas âncoras: Megalojas: Demais lojas:	9 meses 6 meses 3 meses	
Carência inicial	Lojas âncoras: Demais lojas:	Não considerado 3 meses	

**Fluxo de caixa projetado**  
  
Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado na página seguinte.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Shopping Metrô Tucuruvi												
Fluxo de caixa em milhares de reais com início em outubro de 2019												
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
<b>Receita de locação</b>												
Aluguel mínimo potencial	35,016	35,231	35,293	35,807	36,643	36,968	37,756	37,880	38,265	39,115	39,503	37,644
Absorção & Vacância	-2,019	-512	-122	-786	-231	-474	-251	-99	-1,236	-406	-348	-246
Carência inicial	-155	-111	-31	-234	-67	-76	-68	-19	-229	-100	-67	-51
Descontos	-1,238	-873	-442									
Aluguel mínimo efetivo	31,603	33,735	34,699	34,786	36,345	36,417	37,436	37,762	36,800	38,608	39,088	37,348
Aluguel percentual	1,486	1,591	1,639	1,643	1,721	1,723	1,772	1,788	1,744	1,828	1,852	1,867
Total Rental Income	33,089	35,326	36,337	36,429	38,067	38,140	39,208	39,550	38,544	40,437	40,940	39,215
<b>Receitas operacionais</b>												
Estacionamento	7,877	7,956	8,035	8,115	8,197	8,279	8,361	8,445	8,529	8,615	8,701	8,788
Quiosque & Merchandising	6,241	6,681	6,882	6,902	7,229	7,235	7,442	7,509	7,326	7,680	7,777	7,843
Outras receitas	8,915	9,545	9,832	9,860	10,328	10,336	10,632	10,728	10,465	10,971	11,111	11,204
Total de receitas operacionais	23,033	24,182	24,749	24,878	25,753	25,850	26,436	26,682	26,320	27,265	27,589	27,835
Receita potencial total	56,122	59,508	61,087	61,307	63,820	63,990	65,644	66,232	64,865	67,702	68,529	67,050
Vacância & inadimplência	-1,548	-1,328	-1,043	-711	-988	-791	-996	-1,155	-664	-899	-957	-1,067
Receita efetiva	54,574	58,180	60,043	60,596	62,832	63,199	64,648	65,077	64,201	66,803	67,572	65,983
<b>Despesas operacionais</b>												
Encargos	723	161	47	231	92	164	97	26	314	156	94	94
Outras despesas	3,274	3,491	3,603	3,636	3,770	3,792	3,879	3,905	3,852	4,008	4,054	3,959
Total de despesas operacionais	3,997	3,652	3,650	3,867	3,862	3,956	3,976	3,930	4,166	4,165	4,149	4,053
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>50,577</b>	<b>54,528</b>	<b>56,393</b>	<b>56,729</b>	<b>58,971</b>	<b>59,243</b>	<b>60,672</b>	<b>61,146</b>	<b>60,035</b>	<b>62,638</b>	<b>63,423</b>	<b>61,930</b>
<b>Despesas não operacionais</b>												
FRA	1,091	1,164	1,201	1,212	1,257	1,264	1,293	1,302	1,284	1,336	1,351	1,320
Leasing commission	466	333	92	702	201	229	205	57	686	300	202	152
CAPEX												
Total de despesas não operacionais	1,557	1,497	1,293	1,914	1,457	1,493	1,498	1,359	1,970	1,636	1,553	1,472
<b>Fluxo de caixa</b>	<b>49,020</b>	<b>53,031</b>	<b>55,100</b>	<b>54,814</b>	<b>57,513</b>	<b>57,750</b>	<b>59,174</b>	<b>59,787</b>	<b>58,065</b>	<b>61,002</b>	<b>61,870</b>	<b>60,458</b>



## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Shopping Metrô Tucuruvi												
Fluxo de caixa em milhares de reais com início em outubro de 2019												
	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24
<b>Receita de locação</b>												
Aluguel mínimo potencial	37,739	38,377	39,301	39,480	39,835	39,994	40,384	41,091	41,416	41,655	41,764	42,216
Absorção & Vacância	-155	-1,318	-496	-353	-297	-102	-1,265	-600	-471	-296	-110	-1,322
Carência inicial	-30	-264	-103	-66	-62	-21	-245	-127	-84	-67	-25	-224
Descontos												
Aluguel mínimo efetivo	37,553	36,795	38,701	39,061	39,476	39,871	38,874	40,363	40,861	41,292	41,629	40,670
Aluguel percentual	1,878	1,840	1,935	1,953	1,974	1,994	1,944	2,018	2,043	2,065	2,081	2,034
Total Rental Income	39,431	38,634	40,636	41,014	41,450	41,865	40,818	42,381	42,904	43,356	43,710	42,704
<b>Receitas operacionais</b>												
Estacionamento	8,876	8,965	9,054	9,145	9,236	9,329	9,422	9,516	9,611	9,707	9,804	9,902
Quiosque & Merchandising	7,886	7,727	8,127	8,203	8,290	8,373	8,164	8,476	8,581	8,671	8,742	8,541
Outras receitas	11,266	11,038	11,610	11,718	11,843	11,961	11,662	12,109	12,258	12,388	12,489	12,201
Total de receitas operacionais	28,028	27,730	28,792	29,066	29,369	29,663	29,248	30,101	30,450	30,766	31,035	30,644
Receita potencial total	67,459	66,364	69,428	70,080	70,819	71,528	70,065	72,482	73,354	74,122	74,745	73,348
Vacância & Inadimplência	-1,163	-678	-914	-1,023	-1,092	-1,296	-809	-889	-977	-1,156	-1,349	-884
Receita efetiva	66,296	65,686	68,514	69,057	69,726	70,231	69,256	71,593	72,378	72,966	73,396	72,464
<b>Despesas operacionais</b>												
Encargos	51	346	147	101	109	28	296	179	143	96	29	307
Outras despesas	3,978	3,941	4,111	4,143	4,184	4,214	4,155	4,296	4,343	4,378	4,404	4,348
Total de despesas operacionais	4,028	4,287	4,258	4,244	4,293	4,242	4,452	4,474	4,485	4,474	4,432	4,654
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>62,268</b>	<b>61,399</b>	<b>64,256</b>	<b>64,813</b>	<b>65,434</b>	<b>65,989</b>	<b>64,804</b>	<b>67,119</b>	<b>67,892</b>	<b>68,493</b>	<b>68,964</b>	<b>67,809</b>
<b>Despesas não operacionais</b>												
FRA	1,326	1,314	1,370	1,381	1,395	1,405	1,385	1,432	1,448	1,459	1,468	1,449
Leasing commission	91	792	309	198	187	63	736	382	251	202	74	672
CAPEX												
Total de despesas não operacionais	1,417	2,105	1,680	1,579	1,582	1,468	2,122	1,814	1,699	1,661	1,542	2,121
<b>Fluxo de caixa</b>	<b>60,851</b>	<b>59,294</b>	<b>62,577</b>	<b>63,234</b>	<b>63,852</b>	<b>64,521</b>	<b>62,683</b>	<b>65,305</b>	<b>66,194</b>	<b>66,832</b>	<b>67,421</b>	<b>65,688</b>

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### Shopping Metrô Tucuruvi

Fluxo de caixa em milhares de reais com início em outubro de 2019

	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35	Ano 36
<b>Receita de locação</b>												
Aluguel mínimo potencial	43,353	43,574	43,976	44,292	44,625	45,542	45,790	46,067	46,207	46,589	47,989	24,129
Absorção & Vacância	-608	-309	-416	-263	-1,144	-814	-333	-420	-139	-551	-1,721	-98
Carência inicial	-155	-57	-80	-66	-105	-287	-61	-93	-26	-114	-339	-25
Descontos												
Aluguel mínimo efetivo	42,590	43,208	43,480	43,963	43,376	44,441	45,396	45,554	46,042	45,923	45,930	24,006
Aluguel percentual	2,129	2,160	2,174	2,198	2,169	2,222	2,270	2,278	2,302	2,296	2,296	1,200
Total Rental Income	44,719	45,368	45,654	46,161	45,545	46,663	47,665	47,832	48,344	48,220	48,226	25,206
<b>Receitas operacionais</b>												
Estacionamento	10,001	10,101	10,202	10,305	10,408	10,512	10,617	10,723	10,830	10,938	11,048	5,579
Quiosque & Merchandising	8,944	9,074	9,131	9,232	9,109	9,333	9,533	9,566	9,669	9,644	9,645	5,041
Outras receitas	12,777	12,962	13,044	13,189	13,013	13,332	13,619	13,666	13,813	13,777	13,779	7,202
Total de receitas operacionais	31,722	32,137	32,377	32,726	32,529	33,177	33,768	33,956	34,312	34,359	34,472	17,822
Receita potencial total	76,441	77,505	78,031	78,887	78,074	79,840	81,434	81,788	82,656	82,579	82,698	43,028
Vacância & Inadimplência	-945	-1,211	-1,116	-1,293	-1,028	-942	-1,264	-1,185	-1,476	-1,152	-835	-745
Receita efetiva	75,496	76,295	76,915	77,594	77,046	78,898	80,170	80,602	81,180	81,427	81,864	42,283
<b>Despesas operacionais</b>												
Encargos	160	72	141	81	239	197	90	123	38	125	385	31
Outras despesas	4,530	4,578	4,615	4,656	4,623	4,734	4,810	4,836	4,871	4,886	4,912	2,537
Total de despesas operacionais	4,690	4,650	4,756	4,736	4,862	4,931	4,900	4,960	4,909	5,010	5,297	2,568
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>70,806</b>	<b>71,645</b>	<b>72,160</b>	<b>72,857</b>	<b>72,185</b>	<b>73,967</b>	<b>75,270</b>	<b>75,643</b>	<b>76,272</b>	<b>76,417</b>	<b>76,567</b>	<b>39,715</b>
<b>Despesas não operacionais</b>												
FRA	1,510	1,526	1,538	1,552	1,541	1,578	1,603	1,612	1,624	1,629	1,637	846
Leasing commission	464	171	240	198	315	862	183	280	77	342	1,016	75
CAPEX												
Total de despesas não operacionais	1,974	1,697	1,778	1,749	1,856	2,440	1,787	1,892	1,700	1,970	2,653	921
<b>Fluxo de caixa</b>	<b>68,832</b>	<b>69,948</b>	<b>70,382</b>	<b>71,108</b>	<b>70,329</b>	<b>71,527</b>	<b>73,484</b>	<b>73,751</b>	<b>74,571</b>	<b>74,446</b>	<b>73,914</b>	<b>38,794</b>

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



6.3.3 VALOR DO ATIVO

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do *shopping center*. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de uma taxa de desconto que incide em todo período de análise.

**Taxa de desconto** A taxa de desconto de 10,00% a.a. utilizada na avaliação corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

A tabela de sensibilidade abaixo apresenta o valor do empreendimento mediante a variação da taxa de desconto:

Shopping Metrô Tucuruvi			
Tabela de sensibilidade			
VP da propriedade	VP da propriedade	VP da propriedade	
9,75%	10,00%	10,25%	
R\$ 606;600,000	R\$ 592;000,000	R\$ 578;900,000	
valores arredondados R\$ 100,000,00			

TABELA 12 – ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos nesse relatório, o valor de mercado para venda da propriedade é de R\$ 592.000.000,00 (arredondado) para o mês de setembro de 2019.

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Para propriedades de investimento, como a avaliada, potencial compradores colocam ênfase considerável no potencial de rendimento da propriedade. Dessa forma, o método da capitalização da renda é considerado o método que mais favorece a avaliação. Em geral, o método da capitalização direta é preferido sobre fluxo de caixa descontado, por ser menos subjetivo. No entanto, ao avaliar um imóvel onde se desenvolvem diversos locais, com diferentes taxas de locação, temos de contar, etc., a análise por fluxo de caixa descontado apresenta mais significância, particularmente quando o resultado operacional líquido é projetado para mudar durante o tempo de investimento.

O método comparativo direto, que é usado inicialmente por respaldar a avaliação do edifício do proprietário, é baseado no preço por m² de transações de propriedades similares. O método comparativo direto, nesse de caso, é usado como suporte indicativo para avaliação a partir da capitalização da renda.

Com base nas informações fornecidas, e com maior peso aplicado ao método da capitalização da renda, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado de venda, para o mês de setembro de 2019, foi estimado em:

R\$ 592.000.000,00

(Quinhentos e noventa e dois milhões de reais)

O valor estimado acima foi estimado sobre um período de exposição de seis a doze meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

São Paulo, 27 de setembro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Desenvolvido por  
Paula Lessa  
Assessora Técnica

Paula Lessa  
CREA 5.060.339.429/D  
Responsável Técnica | COO

Desenvolvido por  
Mony Lebercia Krieger  
Assessora Técnica

Mony Lebercia Krieger  
CAU 66948-2  
Gerente executivo | CIVAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04704-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
www.colliers.com.br



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



Fachada



Entrada Principal



Praça de Alimentação



Praça de Alimentação



Corredor



Corredor

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3223-0000 | FAX +55 11 3223-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



Estacionamento



Banheiros



Ligação com o metrô



Área de docas



Área Técnica



Área Técnica

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 0451-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

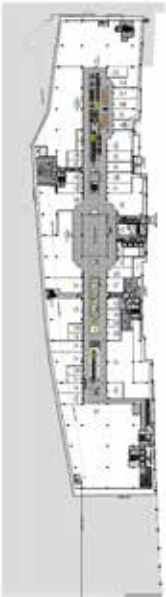


Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 0451-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3223-0000 | FAX +55 11 3223-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



Subsolo



Piso Térreo



Primeiro piso



Segundo piso



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 0451-000 | São Paulo - SP - BRASIL  
PABX + 55 11 3223-0000 | FAX +55 11 3223-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

Tercero piso



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3223-0000 | FAX +55 11 3223-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 0451-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLERS pelo CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o CLIENTE.

2. Este trabalho foi preparado por solicitação do CLIENTE de acordo com o pactuado na proposta comercial para a finalidade específica contratada.

3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(s) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.

4. O CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLERS.

5. Os dados relativos ao(s) imóvel(s) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.

6. A COLLERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo CLIENTE.

7. O CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLERS de qualquer responsabilidade civil e penal.

8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.

9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.

10. A COLLERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do CLIENTE.

Collers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Collers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar | Conj. 803  
CEP 0451-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3223-0000 | FAX +55 11 3223-0001  
[www.collers.com.br](http://www.collers.com.br)

11. A COLLIER'S não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(s), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.

12. A COLLIER'S não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos municipal, estadual, federal, autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(s).

13. A COLLIER'S não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(s), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendem às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.

14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(s) em estudo.

15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.

16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
FAX: + 55 11 3223-0000 | FAX: +55 11 3223-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



## ANEXO 3

## Glossário

### A

**ABL**  
área bruta locável.

**ABNT**  
Associação Brasileira de Normas Técnicas

**Abordagem da renda**  
método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

**Abordagem de ativos**  
método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

**Abordagem de mercado**  
método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

**Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)**  
benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

**Amortização**  
alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

**Amostra**  
conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

**Aproveitamento eficiente**  
aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

**Área equivalente de construção**  
área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

**Área homogeneizada**  
área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

**Área privativa**  
área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

**Área total de construção**  
resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

**Área útil**  
área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Arrendamento mercantil financeiro**  
o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

**Arrendamento mercantil operacional**  
o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

**Ativo**  
recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

**Ativo imobilizado**  
ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

**Ativo intangível**  
ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

**Ativos não operacionais**  
aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

**Ativos operacionais**  
bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

**Ativo tangível**  
ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

**Avaliação**  
ato ou processo de determinar o valor de um ativo.



# B

## BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

## Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

## Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

## Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

## Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

# C

## Campo de arbitrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

## CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

## CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

## Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

## Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

## Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

## Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

## Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

## Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

## Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

## CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

## Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

## Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

## Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

## Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

## Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

## Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

## Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

## CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

# D

## Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

## Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

## Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

## Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

## DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

## D&A

Depreciação e Amortização.

## Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

## Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.





**Desconto por falta de liquidez**  
valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

**Dívida líquida**  
caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

**Documentação de suporte**  
documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

**Drivers**  
direcionadores de valor ou variáveis-chave.

**E**  
**EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)**  
lucro antes de juros e impostos.

**EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)**  
lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

**Empreendimento**  
conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

**Empresa**  
entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

**Enterprise value**  
valor econômico da empresa.

**Equity value**  
valor econômico do patrimônio líquido.

**Estado de conservação**  
situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

**Estrutura de capital**  
composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

**F**  
**Fator de comercialização**  
razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedificação ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

**FCFF (Free Cash Flow to Firm)**  
fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

**Fluxo de caixa**  
caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

**Fluxo de caixa do capital investido**  
fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

**Fração ideal**  
percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

**Free float**  
percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

**Frente real**  
projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

**G**  
**Gleba urbanizável**  
terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

**Goodwill**  
ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

**H**  
**Hipótese nula em um modelo de regressão**  
hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

**Homogeneização**  
tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

**I**  
**IAS (International Accounting Standard)**  
Normas Internacionais de Contabilidade.

**IASB (International Accounting Standards Board)**  
Junta Internacional de Normas Contábeis.

**Idade aparente**  
idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



### IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

### Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

### Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

### Impairment

ver Perdas por desvalorização

### Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

### Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

### Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

## L

### Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

### Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

### Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

### Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

## M

### Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

### Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

### Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

## N

### Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

## P

### Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

### Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em fluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

### Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

### Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

### Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

### Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

### Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

### Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

### Ponto influenciante

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



**População**

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

**Preço**

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

**Prêmio de controle**

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

**Profundidade equivalente**

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

**Propriedade para investimento**

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

**R****Rd (Custo da Dívida)**

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

**Re (Custo de Capital Próprio)**

retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

**Risco do negócio**

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

**S****Seguro**

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

**Sinistro**

evento que causa perda financeira.

**T****Taxa de capitalização**

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

**Taxa de desconto**

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

**Taxa interna de retorno**

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

**Testada**

medida da frente de um imóvel.

**Tratamento de dados**

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

**U****Unidade geradora de caixa**

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

**V****Valor atual**

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

**Valor contábil**

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

**Valor da perpetuidade**

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

**Valor de dano elétrico**

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuals dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

**Valor de investimento**

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

**Valor de liquidação**

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

**Valor de reposição por novo**

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

**Valor de seguro**

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

**Valor de sucata**

valor de mercado dos materiais reproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



**Valor depreciável**

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

**Valor em risco**

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

**Valor em uso**

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

**Valor (justo) de mercado**

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

**Valor justo menos despesa para vender**

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

**Valor máximo de seguro**

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

**Valor presente**

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

**Valor recuperável**

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

**Valor residual**

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

**Valor residual de ativo**

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

**Variáveis independentes**

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

**Variáveis qualitativas**

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

**Variáveis quantitativas**

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

**Variáveis-chave**

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

**Variável dependente**

variável que se pretende explicar pelas independentes.

**Variável dicotômica**

variável que assume apenas dois valores.

**Vício**

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

**Vida remanescente**

vida útil que resta a um bem.

**Vida útil econômica**

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

**Vistoria**

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

**Vocação do imóvel**

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

**WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).



---

**ANEXO VIII**

Laudo de Avaliação do Shopping Metrô Tucuruvi

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Laudo de avaliação**

Preparado para: Hemisfério Sul Investimentos e HSI  
Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado  
pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

### **Shopping Metrô Tucuruvi**

**Agosto de 2019**

**Laudo nº 7.862/19**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## Colliers International do Brasil



27 de setembro de 2019

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Referência: Laudo de avaliação do Shopping Metrô Tucuruvi localizado em São Paulo – SP

Localização: Avenida Doutor Antônio Maria Laet, nº 566 – Tucuruvi – São Paulo – SP

De acordo com a proposta nº 6.789/2019, assinada em 31 de julho de 2019, a *Colliers* vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 15 de agosto de 2019, vistoria esta realizada pela consultora técnica Vanessa Tuppy, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor de mercado para venda, na data-base de setembro de 2019 para a Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., doravante chamado “Cliente”.

Com base nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:  
  
A06827A79FABACE  
Paula Casarini, MRICS  
CREA 5.060.339.429/D  
Responsável técnica | COO

DocuSigned by:  
  
74CB23E54DAA435  
Mony Lacerda Ribeiro, MRICS  
CAU 66948-2  
Gerente executivo | CIVAS



# Índice



<b>1. SUMÁRIO EXECUTIVO .....</b>	<b>2</b>
<b>2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....</b>	<b>4</b>
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>6</b>
3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO .....	6
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....</b>	<b>7</b>
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO .....	7
4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO.....	8
4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
<b>5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>10</b>
<b>6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>13</b>
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS .....	13
6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA .....	13
6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA.....	13
6.3.1 METODOLOGIA .....	13
6.3.2 PREMISSAS ADOTADAS.....	13
6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS .....	13
6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS .....	15
6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO.....	16
6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS .....	16
6.3.2.5 OUTRAS PREMISSAS .....	17
6.3.3 VALOR DO ATIVO .....	18
<b>7. TERMO DE ENCERRAMENTO .....</b>	<b>19</b>

## ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – PLANTAS

III – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****1. SUMÁRIO EXECUTIVO**

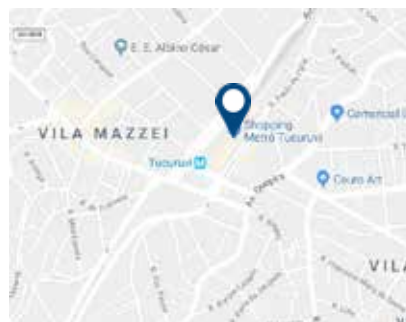
Propriedade localizada na Avenida Doutor Antonio Maria Laet, nº 566 - Tucuruvi  
São Paulo/SP

<b>Metodologia(s) utilizada(s)</b>	: Método da Renda (FCD)
<b>Propósito da avaliação</b>	: Reavaliação do ativo
<b>Nome da propriedade</b>	: Shopping Metrô Tucuruvi
<b>Tipologia da propriedade</b>	: Shopping Center
<b>Solicitante</b>	Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
<b>Participação avaliada</b>	: 100,00%
<b>Área bruta locável total</b>	: 32.941,00 m²
<b>Taxa de ocupação</b>	: 93,93%
Área vaga	: 1.998,00 m²
Número de lojas vagas	: 23
Prazo de absorção	: 24 meses
<b>Valor final</b>	: R\$ 592.000.000
Valor por metro quadrado de ABL	: R\$ 17.972
<b>Valor da participação</b>	: R\$ 592.000.000
<b>Parâmetros financeiros</b>	
Taxa de desconto	: 10,00% a.a.
NOI 1º ano	: R\$ 50.577.267
Cap Rate de entrada	: 8,54%
Múltiplo do NOI	: 11,70
<b>Taxas de crescimento de aluguel mínimo</b>	
A partir do 1º ano	: 1,00% a.a.
<b>Fundo de reposição do ativo (% do total de receita)</b>	: 2,00%
<b>Data da inspeção</b>	: 15/08/2019
<b>Data da avaliação</b>	: 31/09/2019
<b>Data da última avaliação</b>	: Primeira avaliação do imóvel para o FII.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



## Informações da propriedade

Nome da propriedade Shopping Metrô Tucuruvi  
Endereço Avenida Doutor Antonio Maria Laet, nº 566 - Tucuruvi  
São Paulo/SP

## Dados da propriedade

Área de terreno (m²) 44,498,00  
Densidade de ocupação 0,74  
Zoneamento Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana

Área Bruta Locável (m²) 32,941  
Inauguração abril-13  
Condição atual da construção Boa

## Análise do Fluxo de Caixa Descontado

Período de análise 10 anos  
Taxa de desconto (a.a.) 10,00%  
Terminal Cap. Rate (a.a.) 0,00%  
Inflação 0,00%

## Valor Final

Valor final estimado R\$ 592,000,000.00  
Data-base 31/09/2019  
Cap de entrada (a.a.) - Estabilizado 8,54%  
Múltiplo do NOI - Estabilizado 11,70

Lojas	LUC	Nº de lojas	Área (m²)	% da ABL	Aluguel mínimo (R\$/m²)	Fim do contrato
<b>Âncoras</b>						
Lojas Renner	L01.2	1	2.798,41	8,50%	R\$ 51,80	dez-25
Lojas Riachuelo	L22.2	1	1.967,45	5,97%	R\$ 67,46	abr-23
Marisa	L27.T	1	1.377,55	4,18%	R\$ 72,93	abr-18
Ikesaki	L23.S	1	1.306,47	3,97%	R\$ 44,64	ago-23
Academia Smart Fit	L16.3	1	1.069,74	3,25%	R\$ 34,73	out-27
Precolândia	L30.1	1	1.000,00	3,04%	R\$ 48,79	abr-18
<b>Total das âncoras</b>		<b>6</b>	<b>9.520</b>	<b>28,90%</b>		
<b>Lojas vagas</b>						
Cinema		1	3.300	10,02%		
Satélites		144	13.134	39,87%		
Alimentação		41	2.495	7,57%		
Megalojas		4	2.494	7,57%		
Lojas vagas		23	1.998	6,07%		
<b>Total de lojas satélites</b>		<b>213</b>	<b>23.421</b>	<b>71,10%</b>		
<b>Total de Lojas e ABL</b>		<b>219</b>	<b>32.941,00</b>			

TABELA 1 – PERFIL DAS LOJAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.789/2019, assinada em 31 de julho de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Avenida Doutor Antônio Maria Laet, nº 566 – Tucuruvi – São Paulo – SP, para data-base de setembro de 2019 para Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa de valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, de acordo com o escopo estabelecido nas supramencionadas propostas aceitas pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde o mesmo está localizado, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

A base de valor adotada foi a do valor de mercado para venda, definida pelo *Red Book* como:

#### Valor de mercado para venda

*O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.*

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente quando do recebimento deste relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

---



O Cliente concorda com os termos dispostos no anexo referente aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

Salienta-se que não há relação de trabalho ou de subordinação entre a *Colliers* com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador do FII.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO****3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO**

Aspectos da localização	
Cidade - Estado	: São Paulo/SP
Densidade de ocupação	: Alta
Padrão econômico	: Média
Valorização imobiliária	: Estável
Vocação	: Comercial e residencial
Acessibilidade	: Boa

**TABELA 2 – ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO****MAPA 1 – VISTA AÉREA DA REGIÃO**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

#### 4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

As principais características do terreno onde o *shopping center* foi construído são:

Dimensões e principais características do terreno	
Área total do terreno	: 44.498 m <sup>2</sup>
Configuração do terreno	: Irregular
Topografia	: Aclive
Uso urbano (Zoneamento)	: Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana
Principais acessos	: Rua Paranabi, Rua Paulo de Faria, Avenida Doutor Antônio Maria Laet e Rua Willian Harding

TABELA 3 – DESCRITIVO DO TERRENO



MAPA 2 – LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO**

As principais características construtivas do *shopping center* são:

Dimensões e principais características da construção	
Área total construída	: 118.000,00 m²
Área bruta locável	: 32.941,00 m²
Ano de inauguração	: 2013
Número de pavimentos	: 5
Total de vagas de estacionamento	: 2.188
Condições da construção	: Boa
Estrutura	: Concreto armado
Fachada	: Concreto com argamassa
Piso	Piso de mármore, cerâmica e porcelanato nos corredores. No interior das lojas a definição do piso é de acordo com a necessidade do locatário
Paredes	: Drywall com pintural

**TABELA 4 – CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO****4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO**

A tabela a seguir mostra quais melhoramentos públicos estão ou não presentes no local estudado:

Melhoramentos Públicos	
Rede de água potável	: Sim
Rede de esgoto sanitário	: Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	: Sim
Rede gás canalizado	: Sim
Rede de telefonia	: Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	: Sim
Rede de energia elétrica	: Sim
Iluminação pública	: Sim
Pavimentação	: Sim
Guias e sarjetas	: Sim
Coleta de lixo	: Sim

**TABELA 5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

A tabela mostra a disponibilidade de transportes públicos com suas respectivas distâncias do empreendimento avaliado:

Transporte público	
<b>Linhas de ônibus</b>	: menos de 300 metros
<b>Estações de trem</b>	: não existente
<b>Estações de metrô</b>	: no local

**TABELA 6 – TRANSPORTE PÚBLICO**

A tabela abaixo demonstra os serviços que estão ou não disponíveis em um raio de 500m do imóvel:

Serviços Disponíveis	
<b>Agências bancárias</b>	: Sim
<b>Agência dos Correios</b>	: Não
<b>Restaurantes bares e lanchonetes</b>	: Sim
<b>Serviços de saúde de pronto atendimento</b>	: Não
<b>Escola</b>	: Não

**TABELA 7 – SERVIÇOS DISPONÍVEIS**

Foi realizada uma análise da ocupação da região considerando usos e respectivos graus de importância:

Uso e ocupação do solo	
<b>Residencial</b>	: Predominante
<b>Comercial</b>	: Inexpressiva
<b>Serviços</b>	: Inexpressiva
<b>Industrial</b>	: Não existente
<b>Logística</b>	: Inexpressiva

**TABELA 8 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

#### Análise do mercado nacional

A economia brasileira tem se recuperado da pior recessão de sua história, porém os reflexos desta profunda crise que o país vivenciou ainda são sentidos pela população. Mais de um ano após o fim oficial da recessão, o crescimento econômico é considerado tímido e a taxa de desemprego continua alta.

O ano de 2018 apresentou desempenho frustrante da economia, com crescimento do PIB abaixo do esperado. Entre o fim de maio e o começo de junho, a greve dos caminhoneiros quase paralisou as atividades econômicas por uma semana, afetando profundamente o setor varejista. Embora o terceiro trimestre tenha demonstrado sinais de melhora, as eleições presidenciais criaram outro cenário de instabilidade e especulação, com elevação recorde na taxa cambial, mantendo o crescimento anual a quem do esperado no início das projeções.

As expectativas iniciais para 2019 eram bastante positivas com a entrada de um governo com viés econômico liberal. No entanto, as dificuldades do governo em aprovar no congresso nacional reformas estruturantes, como as reformas da previdência e tributária, por exemplo, encadearam um processo de recuperação econômica mais lento do que se imaginava no início do ano. Os dados recentes de atividade sugerem que o PIB de 2019 pode ficar abaixo do 0,8% projetado para

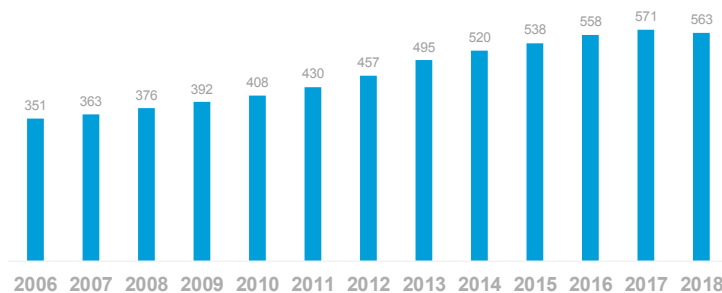
Para os próximos anos, de acordo com o relatório Focus, de 23 de agosto de 2019, emitido pelo Banco Central do Brasil, as estimativas de PIB são 2,10% e 2,50%, respectivamente, em 2020 e 2021.

#### Mercado de shoppings

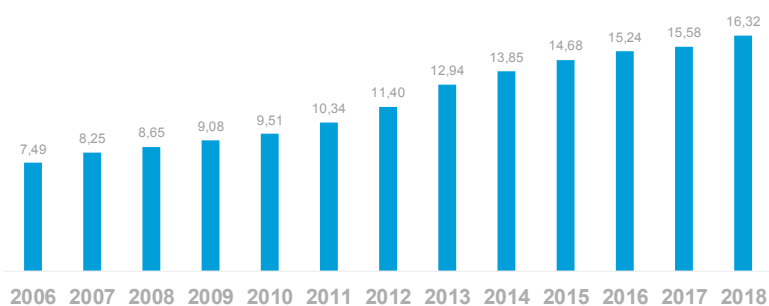
O mercado de *shopping centers* no Brasil iniciou-se em 1966 com a chegada do Shopping Iguatemi em uma importante avenida da cidade de São Paulo. Alguns anos depois outros estados brasileiros desenvolveram seus primeiros *shopping centers* e buscaram seguir os padrões e conceitos internacionais desse mercado.

Durante os anos 1980 e início dos 1990 o País obteve seu grande impulso de crescimento desta indústria. Após esse período, com a crise financeira enfrentada pelo país, os números do setor cresceram de forma desacelerada.

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Centers*) o Brasil terminou 2018 com 563 *shopping centers*, representando um total de área bruta locável (ABL) de 16,3 milhões de metros quadrados com um total de receitas de R\$ 178,7 bilhões. Os dois gráficos a seguir mostram a evolução dos empreendimentos e a ABL.

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

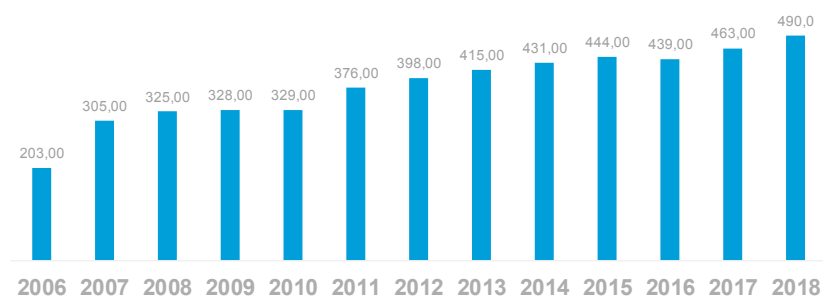
Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

**GRÁFICO 1 – NÚMEROS DE SHOPPING CENTERS EM OPERAÇÃO**

Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

**GRÁFICO 2 – ABL EM MILHÕES DE M²**

De acordo com a ABRASCE 490 milhões de visitantes foram registrados no ano de 2018, o que representa um aumento de 5,80% no número total de visitantes em relação ao ano de 2017. O gráfico a seguir mostra a evolução do número de visitantes desde o ano de 2006 até 2018.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

**GRÁFICO 3 – NÚMERO DE VISITANTES EM MILHÕES**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
 CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Como apontado no gráfico anterior após uma queda observada no ano de 2016, o número de visitantes parece ter retomado seu crescimento. A tendência descrita pode ser observada nos números das receitas geradas no setor. De acordo com dados da ABRASCE, o setor de *shopping center* conseguiu aumentar a receita entre 2015 e 2016 em 6,9 bilhões de reais, em termos nominais. Ao comparar a inflação no mesmo período (6,3%) identifica-se um decréscimo real de 1,7% no setor. Para o período entre 2014 e 2015 a redução real foi de 4,3%. Já o crescimento do ano de 2017 em relação à 2016 foi, em termos reais, de 3,3% e do ano de 2018 em relação a 2017 de 2,8%.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

**GRÁFICO 4 – EVOLUÇÃO DA RECEITA SHOPPING CENTER (BILHÕES DE R\$)**

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### 6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14.653 – 2011 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos Gerais, 2 – Imóveis Urbanos e 4 – Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

#### 6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

#### 6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA

##### 6.3.1 METODOLOGIA

O método da renda foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. O FCD leva em consideração ainda todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

##### 6.3.2 PREMISSAS ADOTADAS

As premissas adotadas nesta avaliação foram baseadas nas informações históricas do empreendimento.

##### 6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas e na lista de aluguéis (*rent roll*) fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes receitas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo, que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 31.603.284,00
Aluguel percentual	R\$ 1.485.913,00
Estacionamento	R\$ 7.876.800,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 6.240.837,00
Outras receitas	R\$ 8.915.481,00
<b>Potencial total de receitas</b>	<b>R\$ 56.122.315</b>

**TABELA 9 – RECEITA POTENCIAL**

A receita potencial do *shopping center* projetada para o primeiro ano de operação foi de **R\$ 56.122.315,00**.

Os dados apresentados na tabela de receitas projetadas são explicados a seguir:

**Aluguel mínimo efetivo** – É o aluguel fixo pago pelo lojista, não havendo influência do nível de vendas ou eficiência operacional do locatário. Tal receita foi projetada com base no *rent roll* fornecido pelo cliente.

**Aluguel percentual** – É o aluguel pago pelo lojista que é calculado tendo como base seu faturamento. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média, o aluguel percentual correspondeu no último ano a 5,00% do aluguel mínimo bruto, percentual este adotado nas projeções.

**Estacionamento** – A receita com a operação do estacionamento é uma das principais receitas do empreendimento, em alguns casos chegando a representar 20% do total de receitas de um empreendimento. Baseado no histórico de operação, a receita projetada do estacionamento é estimada em R\$ 300/vaga/mês.

**Quiosque & Merchandising** – É a receita gerada com a locação de espaços que não são lojas e espaços para publicidade. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média esta receita correspondeu a 21,00% do montante anualmente recebido como aluguel (mínimo + percentual), percentual este adotado na avaliação.

**Outras receitas** – Considerou-se ainda a existência de outras receitas operacionais, que conforme observado no histórico do *shopping center* é de aproximadamente 30.00% da receita efetiva, percentual esse adotado nas projeções.

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****Vacância estrutural e inadimplência**

Foi assumida uma vacância estrutural de 2,50% que visa simular a perda de receita que ocorre devido ao *turnover* dos lojistas de um *shopping center* e uma inadimplência inicial de 5,00% da receita de aluguel no primeiro ano do fluxo, com um decréscimo linear até atingir 1,00% em três anos. Para o primeiro ano projetou-se uma despesa de **R\$ 1.547.827,00**.

**Receita efetiva**

Deduzindo a vacância estrutural do montante estimado como receita potencial do empreendimento no primeiro ano, obteve-se uma receita efetiva de **R\$ 54.574.488,00**.

**6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS**

Baseado nas informações históricas fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes despesas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Despesas projetadas	
Encargos	R\$ 722.752,00
Outras despesas	R\$ 3.274.469,00
<b>Total Despesas operacionais</b>	<b>R\$ 3.997.221,00</b>

**TABELA 10 – DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS**

Os dados apresentados na tabela de despesas projetadas são explicados a seguir:

**Encargos** – Durante o período de vacância das lojas, o empreendedor é responsável por arcar com os custos referentes ao condomínio e IPTU das lojas vagas e adotou-se, baseado em informações históricas do empreendimento o custo médio de R\$ 38,00/m² de ABL vaga no *shopping center*.

**Outras despesas** – Estimou-se, com base no histórico operacional do empreendimento e nas expectativas do administrador do empreendimento para o ano de 2019, a existência de outras despesas operacionais equivalente a 6,00% da receita efetiva no primeiro ano do fluxo.

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO**

Deduzindo-se todas as despesas operacionais da receita efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano projetado o NOI – *Net Operating Income* (Receita operacional líquida) de **R\$ 50.577.267,00**.

<b>Shopping Metrô Tucuruvi</b>	
<b>Resultado operacional líquido do 1º ano projetado</b>	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 31.603.284,00
Aluguel percentual	R\$ 1.485.913,00
Estacionamento	R\$ 7.876.800,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 6.240.837,00
Outras receitas	R\$ 8.915.481,00
Potencial total de receita	R\$ 56.122.315,00
Vacância & Inadimplência	(R\$ 1.547.827,00)
Receita efetiva	R\$ 54.574.488,00
Encargos	R\$ 722.752,00
Outras despesas	R\$ 3.274.469,00
Total das despesas operacionais	R\$ 3.997.221,00
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>R\$ 50.577.267,00</b>

**TABELA 11 – RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO – 1º ANO PROJETADO****6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS**

Além das receitas e despesas operacionais apresentadas nos itens acima, projetou-se a existência de despesas não operacionais conforme apresentado abaixo:

**FRA – Fundo de Reposição do Ativo** – Considerou-se provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reposição do Ativo equivalente a 2,00% do resultado operacional líquido.



**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****6.3.2.5 OUTRAS PREMISSAS**

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

<b>Horizonte de análise</b>	Para se avaliar a concessão do shopping com prazo de término de março de 2054, projetou-se o fluxo de caixa até esta data.	
<b>Taxas de crescimento real de aluguel</b>	Do 1º ao 5º ano	1,00% por ano
	A partir do 6º ano	1,00% por ano
<b>Absorção lojas vagas</b>	Vacância atual:	1.998,00 m²
	Período de absorção:	24 meses
<b>Probabilidade de renovatória</b>	Lojas âncoras:	100%
	Demais lojas:	80%
<b>Vacância entre contratos</b>	Lojas âncoras:	9 meses
	Megalojas:	6 meses
	Demais lojas:	3 meses
<b>Carência inicial</b>	Lojas âncoras:	Não considerado
	Demais lojas:	3 meses
<b>Fluxo de caixa projetado</b>	Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado na página seguinte.	

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Shopping Metrô Tucuruvi Fluxo de caixa em milhares de reais com início em outubro de 2019												
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
<b>Receita de locação</b>												
Aluguel mínimo potencial	35,016	35,231	35,293	35,807	36,643	36,968	37,756	37,880	38,265	39,115	39,503	37,644
Absorção & Vacância	-2,019	-512	-122	-786	-231	-474	-251	-99	-1,236	-406	-348	-246
Carência inicial	-155	-111	-31	-234	-67	-76	-68	-19	-229	-100	-67	-51
Descontos	-1,238	-873	-442									
Aluguel mínimo efetivo	31,603	33,735	34,699	34,786	36,345	36,417	37,436	37,762	36,800	38,608	39,088	37,348
Aluguel percentual	1,486	1,591	1,639	1,643	1,721	1,723	1,772	1,788	1,744	1,828	1,852	1,867
Total Rental Income	33,089	35,326	36,337	36,429	38,067	38,140	39,208	39,550	38,544	40,437	40,940	39,215
<b>Receitas operacionais</b>												
Estacionamento	7,877	7,956	8,035	8,115	8,197	8,279	8,361	8,445	8,529	8,615	8,701	8,788
Quiosque & Merchandising	6,241	6,681	6,882	6,902	7,229	7,235	7,442	7,509	7,326	7,680	7,777	7,843
Outras receitas	8,915	9,545	9,832	9,860	10,328	10,336	10,632	10,728	10,465	10,971	11,111	11,204
Total de receitas operacionais	23,033	24,182	24,749	24,878	25,753	25,850	26,436	26,682	26,320	27,265	27,589	27,835
Receita potencial total	56,122	59,508	61,087	61,307	63,820	63,990	65,644	66,232	64,865	67,702	68,529	67,050
Vacância & inadimplência	-1,548	-1,328	-1,043	-711	-988	-791	-996	-1,155	-664	-899	-957	-1,067
Receita efetiva	54,574	58,180	60,043	60,596	62,832	63,199	64,648	65,077	64,201	66,803	67,572	65,983
<b>Despesas operacionais</b>												
Encargos	723	161	47	231	92	164	97	26	314	156	94	94
Outras despesas	3,274	3,491	3,603	3,636	3,770	3,792	3,879	3,905	3,852	4,008	4,054	3,959
Total de despesas operacionais	3,997	3,652	3,650	3,867	3,862	3,956	3,976	3,930	4,166	4,165	4,149	4,053
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>50,577</b>	<b>54,528</b>	<b>56,393</b>	<b>56,729</b>	<b>58,971</b>	<b>59,243</b>	<b>60,672</b>	<b>61,146</b>	<b>60,035</b>	<b>62,638</b>	<b>63,423</b>	<b>61,930</b>
<b>Despesas não operacionais</b>												
FRA	1,091	1,164	1,201	1,212	1,257	1,264	1,293	1,302	1,284	1,336	1,351	1,320
Leasing commission	466	333	92	702	201	229	205	57	686	300	202	152
CAPEX												
Total de despesas não operacionais	1,557	1,497	1,293	1,914	1,457	1,493	1,498	1,359	1,970	1,636	1,553	1,472
<b>Fluxo de caixa</b>	<b>49,020</b>	<b>53,031</b>	<b>55,100</b>	<b>54,814</b>	<b>57,513</b>	<b>57,750</b>	<b>59,174</b>	<b>59,787</b>	<b>58,065</b>	<b>61,002</b>	<b>61,870</b>	<b>60,458</b>

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Shopping Metrô Tucuruvi												
Fluxo de caixa em milhares de reais com início em outubro de 2019												
	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24
<b>Receita de locação</b>												
Aluguel mínimo potencial	37,739	38,377	39,301	39,480	39,835	39,994	40,384	41,091	41,416	41,655	41,764	42,216
Absorção & Vacância	-155	-1,318	-496	-353	-297	-102	-1,265	-600	-471	-296	-110	-1,322
Carência inicial	-30	-264	-103	-66	-62	-21	-245	-127	-84	-67	-25	-224
Descontos												
Aluguel mínimo efetivo	37,553	36,795	38,701	39,061	39,476	39,871	38,874	40,363	40,861	41,292	41,629	40,670
Aluguel percentual	1,878	1,840	1,935	1,953	1,974	1,994	1,944	2,018	2,043	2,065	2,081	2,034
Total Rental Income	39,431	38,634	40,636	41,014	41,450	41,865	40,818	42,381	42,904	43,356	43,710	42,704
<b>Receitas operacionais</b>												
Estacionamento	8,876	8,965	9,054	9,145	9,236	9,329	9,422	9,516	9,611	9,707	9,804	9,902
Quiosque & Merchandising	7,886	7,727	8,127	8,203	8,290	8,373	8,164	8,476	8,581	8,671	8,742	8,541
Outras receitas	11,266	11,038	11,610	11,718	11,843	11,961	11,662	12,109	12,258	12,388	12,489	12,201
Total de receitas operacionais	28,028	27,730	28,792	29,066	29,369	29,663	29,248	30,101	30,450	30,766	31,035	30,644
Receita potencial total	67,459	66,364	69,428	70,080	70,819	71,528	70,065	72,482	73,354	74,122	74,745	73,348
Vacância & Inadimplência	-1,163	-678	-914	-1,023	-1,092	-1,296	-809	-889	-977	-1,156	-1,349	-884
Receita efetiva	66,296	65,686	68,514	69,057	69,726	70,231	69,256	71,593	72,378	72,966	73,396	72,464
<b>Despesas operacionais</b>												
Encargos	51	346	147	101	109	28	296	179	143	96	29	307
Outras despesas	3,978	3,941	4,111	4,143	4,184	4,214	4,155	4,296	4,343	4,378	4,404	4,348
Total de despesas operacionais	4,028	4,287	4,258	4,244	4,293	4,242	4,452	4,474	4,485	4,474	4,432	4,654
Resultado operacional líquido	62,268	61,399	64,256	64,813	65,434	65,989	64,804	67,119	67,892	68,493	68,964	67,809
<b>Despesa não operacionais</b>												
FRA	1,326	1,314	1,370	1,381	1,395	1,405	1,385	1,432	1,448	1,459	1,468	1,449
Leasing comission	91	792	309	198	187	63	736	382	251	202	74	672
CAPEX												
Total de despesas não operacionais	1,417	2,105	1,680	1,579	1,582	1,468	2,122	1,814	1,699	1,661	1,542	2,121
Fluxo de caixa	60,851	59,294	62,577	63,234	63,852	64,521	62,683	65,305	66,194	66,832	67,421	65,688

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Shopping Metrô Tucuruvi												
Fluxo de caixa em milhares de reais com início em outubro de 2019												
	Ano 25	Ano 26	Ano 27	Ano 28	Ano 29	Ano 30	Ano 31	Ano 32	Ano 33	Ano 34	Ano 35	Ano 36
<b>Receita de locação</b>												
Aluguel mínimo potencial	43,353	43,574	43,976	44,292	44,625	45,542	45,790	46,067	46,207	46,589	47,989	24,129
Absorção & Vacância	-608	-309	-416	-263	-1,144	-814	-333	-420	-139	-551	-1,721	-98
Carência inicial	-155	-57	-80	-66	-105	-287	-61	-93	-26	-114	-339	-25
Descontos												
Aluguel mínimo efetivo	42,590	43,208	43,480	43,963	43,376	44,441	45,396	45,554	46,042	45,923	45,930	24,006
Aluguel percentual	2,129	2,160	2,174	2,198	2,169	2,222	2,270	2,278	2,302	2,296	2,296	1,200
Total Rental Income	44,719	45,368	45,654	46,161	45,545	46,663	47,665	47,832	48,344	48,220	48,226	25,206
<b>Receitas operacionais</b>												
Estacionamento	10,001	10,101	10,202	10,305	10,408	10,512	10,617	10,723	10,830	10,938	11,048	5,579
Quiosque & Merchandising	8,944	9,074	9,131	9,232	9,109	9,333	9,533	9,566	9,669	9,644	9,645	5,041
Outras receitas	12,777	12,962	13,044	13,189	13,013	13,332	13,619	13,666	13,813	13,777	13,779	7,202
Total de receitas operacionais	31,722	32,137	32,377	32,726	32,529	33,177	33,768	33,956	34,312	34,359	34,472	17,822
Receita potencial total	76,441	77,505	78,031	78,887	78,074	79,840	81,434	81,788	82,656	82,579	82,698	43,028
Vacância & Inadimplência	-945	-1,211	-1,116	-1,293	-1,028	-942	-1,264	-1,185	-1,476	-1,152	-835	-745
Receita efetiva	75,496	76,295	76,915	77,594	77,046	78,898	80,170	80,602	81,180	81,427	81,864	42,283
<b>Despesas operacionais</b>												
Encargos	160	72	141	81	239	197	90	123	38	125	385	31
Outras despesas	4,530	4,578	4,615	4,656	4,623	4,734	4,810	4,836	4,871	4,886	4,912	2,537
Total de despesas operacionais	4,690	4,650	4,756	4,736	4,862	4,931	4,900	4,960	4,909	5,010	5,297	2,568
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>70,806</b>	<b>71,645</b>	<b>72,160</b>	<b>72,857</b>	<b>72,185</b>	<b>73,967</b>	<b>75,270</b>	<b>75,643</b>	<b>76,272</b>	<b>76,417</b>	<b>76,567</b>	<b>39,715</b>
<b>Despesas não operacionais</b>												
FRA	1,510	1,526	1,538	1,552	1,541	1,578	1,603	1,612	1,624	1,629	1,637	846
Leasing commission	464	171	240	198	315	862	183	280	77	342	1,016	75
CAPEX												
Total de despesas não operacionais	1,974	1,697	1,778	1,749	1,856	2,440	1,787	1,892	1,700	1,970	2,653	921
<b>Fluxo de caixa</b>	<b>68,832</b>	<b>69,948</b>	<b>70,382</b>	<b>71,108</b>	<b>70,329</b>	<b>71,527</b>	<b>73,484</b>	<b>73,751</b>	<b>74,571</b>	<b>74,446</b>	<b>73,914</b>	<b>38,794</b>

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****6.3.3 VALOR DO ATIVO**

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do *shopping center*. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de uma taxa de desconto que incide em todo período de análise.

**Taxa de desconto**

A taxa de desconto de 10,00% a.a. utilizada na avaliação corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

A tabela de sensibilidade abaixo apresenta o valor do empreendimento mediante a variação da taxa de desconto:

<b>Shopping Metrô Tucuruvi</b>		
<b>Tabela de sensibilidade</b>		
<b>VP da propriedade</b>	<b>VP da propriedade</b>	<b>VP da propriedade</b>
<b>9.75%</b>	<b>10.00%</b>	<b>10.25%</b>
R\$ 605,600,000	<b>R\$ 592,000,000</b>	R\$ 578,900,000
Valores arredondados R\$100.000,00		

**TABELA 12 – ANÁLISE DE SENSIBILIDADE**

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos nesse relatório, o **valor de mercado para venda** da propriedade é de **R\$ 592.000.000,00** (arredondado) para o mês de setembro de 2019.

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****7. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Para propriedades de investimento, como a avaliada, potenciais compradores colocam ênfase considerável no potencial de rendimento da propriedade. Dessa forma, o método da capitalização da renda é considerado o método que mais favorece a avaliação. Em geral, o método da capitalização direta é preferido sobre fluxo de caixa descontado, por ser menos subjetivo. No entanto, ao avaliar um imóvel onde se desenvolvem diversos locatários, com diferentes taxas de locação, termos de contração, etc., a análise por fluxo de caixa descontado apresenta mais significância, particularmente quando o resultado operacional líquido é projetado para mudar durante o tempo de investimento.

O método comparativo direto, que é usado inicialmente por respeitar a avaliação do edifício do proprietário, é baseado no preço por m² de transações de propriedades similares. O método comparativo direto, nesse caso, é usado como suporte indicativo para avaliação a partir da capitalização da renda.

Com base nas informações fornecidas, e com maior peso aplicado ao método da capitalização da renda, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado de venda, para o mês de setembro de 2019, foi estimado em:

**R\$ 592.000.000,00**

**(Quinhentos e noventa e dois milhões de reais)**

O valor estimado acima foi estimado sobre um período de exposição de seis a doze meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

São Paulo, 27 de setembro de 2019

**COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL**

CREA 0931874

DocuSigned by:  
  
 Paula Casarini, MRICS  
 A08827A72FABACE  
 CREA 5.060.339.429/D  
 Responsável técnica | COO

DocuSigned by:  
  
 Mory Lacerda Knutti, MRICS  
 74CB23E54DAA435  
 CAU 66948-2  
 Gerente executivo | CIVAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
 CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
 PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



# > ANEXO I

# > RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



Fachada



Entrada Principal



Praça de Alimentação



Praça de Alimentação



Corredor



Corredor

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)





Estacionamento



Banheiros



Ligação com,o metro



Área de docas



Área Técnica



Área Técnica

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



# **> ANEXO II**

# **> PLANTAS**

---

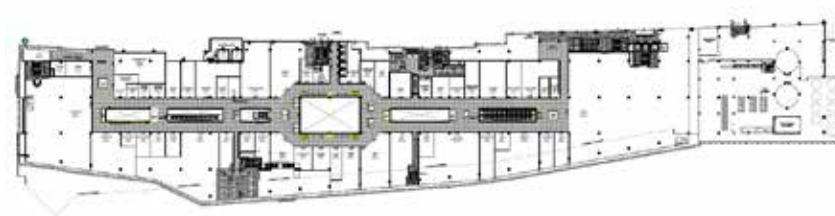
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

Subsolo



Piso Térreo



Primeiro piso



Segundo piso



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

Terceiro piso



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## **> ANEXO III**

# **> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do CLIENTE de acordo com o pactuado na proposta comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo CLIENTE.
7. O CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do CLIENTE.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos municipal, estadual, federal, autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ANEXO IX**

---

Laudo de Avaliação da REC 2016-VII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**LAUDO DE AVALIAÇÃO AP-00901/19-02a**

**HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO; REC VIA VERDE  
EMPREENDIMENTOS LTDA.; REC RIO  
BRANCO S.A.**



LAUDO DE AVALIAÇÃO:	AP-00901/19-02a	DATA-BASE:	31 de julho de 2019
---------------------	-----------------	------------	---------------------

**SOLICITANTE:** PROSPERITAS II REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES - MULTIESTRATÉGIA, doravante denominado PROSPERITAS II RE FIP-M.

Fundo de Investimento, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, Vila Nova Conceição, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 11.720.606/0001-18.

**OBJETO:** PROSPERITAS II, anteriormente qualificada, detentor de quotas de investimentos em participações em REC RIO BRANCO S.A., doravante denominada REC RIO BRANCO, a qual é *holding* consolidadora da sub-*holding* da REC VIA VERDE EMPREENDIMENTOS LTDA., doravante denominada REC VIA VERDE, que é controladora da VIA VERDE SHOPPING.

**OBJETIVO:** Elaboração de Laudo de Avaliação para determinação do valor justo de REC RIO BRANCO, em consonância com as exigências das Instruções da CVM 578 e CVM 579, para fins de marcação de cotas em fundo de investimentos de participação.



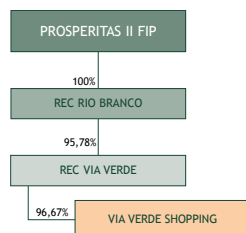
## SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, foi nomeada por PROSPERITAS II RE FIP-M para elaborar um relatório de reavaliação a valor justo das cotas de PROSPERITAS II, pela abordagem da renda, mediante a determinação do patrimônio líquido contábil, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor e, em consonância com as exigências das Instruções da CVM 578 e CVM 579, para fins de marcação de cotas em fundo de investimentos de participação.

No presente trabalho, para definirmos o valor justo de REC RIO BRANCO, utilizamos a metodologia da renda, que se baseia no exame do balanço patrimonial consolidado da REC VIA VERDE.

### CARACTERIZAÇÃO DE REC VIA VERDE

A REC VIA VERDE é controladora do VIA VERDE SHOPPING, unidade geradora de caixa, conforme demonstrado no organograma a seguir:



## VIAVERDESHOPPING

VIVA RIO BRANCO

O Via Verde Shopping localiza-se na cidade de Rio Branco, no estado brasileiro do Acre.

Primeiro empreendimento de um shopping center no estado, o complexo foi inaugurado em novembro de 2011. Conta com 110 lojas, sendo 8 âncoras, 2 mega-lojas, 4 salas de cinemas da rede Cine Araújo.

O empreendimento gerou 2.200 empregos diretos, constituindo-se no maior empregador privado no Acre.

Possui 10 lojas âncoras: C&A, Centauro, Lojas Americanas, Marisa, Renner, Riachuelo, Bemol, Lojas Avenida, Hipermercado Araújo e Cine Araújo. Seu fluxo mensal de consumidores é de 350 mil.



#### VALORES FINAIS ENCONTRADOS

O quadro a seguir apresenta o valor patrimonial contábil após ajustes contábeis de REC RIO BRANCO na data-base de 31 de julho de 2019.

BALANÇO PATRIMONIAL REC RIO BRANCO (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM JUL 2019
ATIVO CIRCULANTE	412	-	412
Caixa e equivalente de caixa	411	-	411
Tributos a recuperar	2	-	2
ATIVO NÃO CIRCULANTE	55.672	169.953	225.625
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	55.672	169.953	225.625
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>56.084</b>	<b>169.953</b>	<b>226.038</b>
PASSIVO CIRCULANTE	3.204	-	3.204
Fornecedores	13	-	13
Obrigações fiscais e trabalhistas	0	-	0
Outras obrigações	3.191	-	3.191
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.305	-	1.305
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	1.305	-	1.305
AFAC - Adiant. Para Futuro Aumento De Capital	1.305	-	1.305
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>51.575</b>	<b>169.953</b>	<b>221.529</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>56.084</b>	<b>169.953</b>	<b>226.038</b>



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	5
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS .....	6
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE.....	7
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO.....	8
5. AVALIAÇÃO DAS COTAS DE REC RIO BRANCO.....	10
6. CONCLUSÃO .....	13
7. RELAÇÃO DE ANEXOS.....	14



## 1. INTRODUÇÃO

A APSIS, com sede à Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar, Centro, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.281.922/0001-70, foi nomeada por PROSPERITAS II RE FIP-M para elaborar um relatório de reavaliação a valor justo das cotas de HSI II FIP, pela abordagem da renda, mediante a determinação do patrimônio líquido contábil, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor e, em consonância com as exigências das Instruções da CVM 578 e CVM 579, para fins de marcação de cotas em fundo de investimentos de participação.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais concedidas pelo cliente. As estimativas usadas nesse processo estão baseadas em:

- Balanços patrimoniais das empresas de PROSPERITAS II em 31 de julho de 2019.
- Análise das contas de ativo e passivo registradas no balanço patrimonial dessas empresas, visando identificar as contas suscetíveis a ajustes, bem como o cálculo de seus saldos contábeis.
- Laudo de avaliação elaborado por terceiros (Anexo 2).
- Patrimônio líquido ajustado das empresas de PROSPERITAS II.

Os profissionais que participaram da realização deste trabalho estão listados no quadro abaixo.

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ CAIO FAVERO Projetos</li><li>▪ DIOGO VIANA Projetos</li><li>▪ MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON Diretora Contadora (CRC/1SP-143169/O-4)</li><li>▪ MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE Projetos Economista</li></ul>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------





## 2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O Relatório, objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado, obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir, que são importantes e devem ser cuidadosamente lidos.

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que suas fontes estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não os listados no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões apresentadas.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS, e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a recomendações e critérios estabelecidos pelos órgãos competentes.
- O controlador e os administradores das companhias envolvidas não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das conclusões contidas neste Relatório.
- Ressaltamos que os balanços utilizados na elaboração deste Laudo não contemplam os ajustes finais de auditoria ou *due diligence*, uma vez que ela não estava finalizada até a data de emissão deste trabalho. Sendo assim, a APSIS não se responsabiliza por diferenças decorrentes de posteriores ajustes na contabilidade.



### 3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras da Solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e a suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: preços, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais etc. Assim, os resultados operacionais futuros da empresa podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis na ocasião da emissão do Laudo.
- Esta avaliação não reflete eventos e seus impactos ocorridos após a data de emissão deste Laudo.
- A APSIS não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas nem por lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso indevido deste Laudo.
- Destacamos que a compreensão da conclusão deste Relatório ocorrerá mediante a sua leitura integral e a de seus anexos, não se devendo, portanto, extrair conclusões de sua leitura parcial, que podem ser incorretas ou equivocadas.
- Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e documentos fornecidos pelo cliente, além de laudos realizados por terceiros. Não foram feitas vistorias nas propriedades, dado que apenas foi validado o valor da avaliação anterior.



#### 4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

##### ABORDAGEM DA RENDA: FLUXO DE CAIXA

Esta metodologia define a rentabilidade da empresa como sendo o seu valor operacional, equivalente ao valor descontado do fluxo de caixa líquido futuro. Este fluxo é composto pelo lucro líquido após impostos, acrescidos dos itens não caixa (amortizações e depreciações) e deduzidos investimentos em ativos operacionais (capital de giro, plantas, capacidade instalada etc.).

O período projetivo do fluxo de caixa líquido é determinado levando-se em consideração o tempo que a empresa levará para apresentar uma atividade operacional estável, ou seja, sem variações operacionais julgadas relevantes. O fluxo é então trazido a valor presente, utilizando-se uma taxa de desconto, que irá refletir o risco associado ao mercado, empresa e estrutura de capital.

A Abordagem da Renda considera que a operação da empresa e sua investida estão em andamento, então gerando fluxos de caixa futuros, de maneira que essa é metodologia adequada para avaliação.

O exame da documentação de suporte já mencionada, cujo objetivo é a verificação de uma escrituração feita em boa forma, obedecendo-se às disposições legais regulamentares, normativas e estatutárias que regem a matéria, de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil.

Foram analisados os livros de contabilidade de REC VIA VERDE, o laudo de avaliação elaborado por terceiros (Anexo 2) e todos os demais documentos necessários à elaboração deste Laudo, que foi realizado a partir dos balanços das companhias, encerrados em 31 de julho de 2019 (Anexo 1).



#### EVENTOS E AJUSTES CONSIDERADOS NA AVALIAÇÃO

O quadro a seguir apresenta os critérios gerais definidos para avaliação de cada conta e/ou grupo de contas ajustados de cada empresa analisada:

EMPRESA	GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
REC VIA VERDE	Contas a receber de clientes	O grupo de contas de Aluguéis corresponde a créditos a receber com aluguéis futuros das lojas no shopping.	Ajuste de contabilização de recebimentos futuros, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Tributos a recuperar	Recuperação de Impostos a subtrair de impostos sobre serviços do shopping.	Ajuste de contabilização tributos a recuperar, que já estão refletidos no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Imobilizado	Os itens do imobilizado são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada.	Ajuste de contabilização de imobilizado, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Propriedades Para Investimento	Os itens de propriedades para investimento são mensurados pelo custo histórico de aquisição ou construção, deduzido de depreciação acumulada.	Ajuste de contabilização de propriedades para investimento, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Fornecedores	A conta de fornecedores é composta por Contas apagar de condomínio e fornecedores nacionais.	Ajuste de contabilização fornecedores, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	Recolhimento de PIS, COFINS, CSLL e Impostos sobre condomínio	Ajuste de contabilização de obrigações fiscais e trabalhistas, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Patrimônio Líquido	Patrimônio líquido da companhia.	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos itens patrimoniais líquidos dos efeitos tributários.
EMPRESA	GRUPO DE CONTAS	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
REC RIO BRANCO	Investimentos	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos investimentos líquidos dos efeitos tributários.	Ajuste de contabilização de obrigações fiscais e trabalhistas, que já está refletido no laudo de avaliação de terceiros (Anexo 2).
	Patrimônio Líquido	Patrimônio líquido da companhia.	Os ajustes refletem o resultado da avaliação dos itens patrimoniais líquidos dos efeitos tributários.



## 5. AVALIAÇÃO DAS COTAS DE REC RIO BRANCO

O presente Laudo foi elaborado com a finalidade de atender à legislação vigente, conforme descrito no Sumário Executivo. O balanço patrimonial tomado como base foi preparado pela companhia.

### IMOBILIZADO E PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

Os ativos operacionais mais relevantes correspondem ao ativo imobilizado e propriedades para investimento. A metodologia de avaliação dos ativos imobilizados pode ser encontrada no Anexo 2 deste Laudo.

No presente trabalho, para definirmos o valor justo de REC RIO BRANCO, utilizamos a metodologia de abordagem da renda, mediante laudo de avaliação da REC VIA VERDE elaborado por terceiros. Neste trabalho adicionamos à avaliação do VIA VERDE SHOPPING, o valor dos ativos e passivos não considerados no mesmo, e excluímos do Balanço da REC VIA VERDE os ativos e passivos que ficariam com dupla contagem em função da avaliação realizada (Anexo 2).



Apuraram os peritos que o valor de REC RIO BRANCO, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor, é de R\$ 221.529 (duzentos e vinte e um milhões, quinhentos e vinte e nove mil reais), em 31 de julho de 2019, conforme descrito nas tabelas abaixo:

BALANÇO PATRIMONIAL REC RIO BRANCO (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM JUL 2019
ATIVO CIRCULANTE	412	-	412
Caixa e equivalente de caixa	411	-	411
Tributos a recuperar	2	-	2
ATIVO NÃO CIRCULANTE	55.672	169.953	225.625
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	55.672	169.953	225.625
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>56.084</b>	<b>169.953</b>	<b>226.038</b>
PASSIVO CIRCULANTE	3.204	-	3.204
Fornecedores	13	-	13
Obrigações fiscais e trabalhistas	0	-	0
Outras obrigações	3.191	-	3.191
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.305	-	1.305
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	1.305	-	1.305
AFAC - Adiant. Para Futuro Aumento De Capital	1.305	-	1.305
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>51.575</b>	<b>169.953</b>	<b>221.529</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>56.084</b>	<b>169.953</b>	<b>226.038</b>



Apuraram os peritos que o valor de REC VIA VERDE, para fins de atendimento ao regulamento do fundo investidor, é de R\$ 235.560 (duzentos e trinta e cinco milhões, quinhentos e sessenta mil reais), em 31 de julho de 2019, conforme descrito nas tabelas abaixo:

BALANÇO PATRIMONIAL REC VIA VERDE (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM JUL 2019
<b>ATIVO CIRCULANTE</b>	<b>13.818</b>	<b>(3.470)</b>	<b>10.348</b>
Caixa e equivalente de caixa	10.348	-	10.348
Contas a receber de clientes	3.289	(3.289)	-
Tributos a recuperar	181	(181)	-
<b>ATIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>71.913</b>	<b>178.744</b>	<b>250.657</b>
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	157	-	157
INVESTIMENTOS	-	-	-
IMOBILIZADO	41	(41)	-
INTANGÍVEL	5	(5)	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	71.710	178.790	250.500
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>85.731</b>	<b>175.274</b>	<b>261.005</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>	<b>27.762</b>	<b>(2.173)</b>	<b>25.589</b>
Empréstimos	24.404	-	24.404
Fornecedores	355	(355)	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	1.819	(1.819)	-
Outras obrigações	1.185	-	1.185
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>	<b>(144)</b>	<b>-</b>	<b>(144)</b>
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	(144)	-	(144)
Provisão Para Contingências Judiciais - Cíveis	71	-	71
AFAC-Adiant Futuro Aumento De Capital	26	-	26
(-) PCLD - CDU	(241)	-	(241)
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>58.113</b>	<b>177.447</b>	<b>235.560</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>85.731</b>	<b>175.274</b>	<b>261.005</b>



## 6. CONCLUSÃO

À luz dos exames realizados na documentação anteriormente mencionada e tomando por base estudos da APSIS, calculado pela abordagem da renda e considerando as observações contidas nos capítulos 4 e 5 deste relatório, concluíram os peritos que o valor justo de **REC RIO BRANCO** é de **R\$ 221.529** (duzentos e vinte e um milhões, quinhentos e vinte e nove mil reais), em 31 de julho de 2019.

O Laudo de Avaliação **AP-00901/19-02a** foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document Format* – PDF), com a certificação dos responsáveis técnicos, e impresso pela APSIS, sendo composto por 14 (quatorze) folhas digitadas de um lado e 03 (três) anexos. A APSIS, CREA/SP 2078920, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

MARCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON  
Diretora

MARINA RAGUCCI DA SILVA FREIRE  
Projetos

CAIO FAVERO  
Projetos





## 7. RELAÇÃO DE ANEXOS

1. BALANÇOS PATRIMONIAIS
2. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
3. GLOSSÁRIO

RIO DE JANEIRO - RJ  
Rua do Passeio, nº 62, 6º Andar  
Centro, CEP 20021-280  
Tel.: + 55 (21) 2212-6850 Fax: + 55 (21) 2212-6851

SÃO PAULO - SP  
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 101  
Consolação, CEP 01227-200  
Tel.: + 55 (11) 4550-2701

A large orange triangle pointing downwards, located on the left side of the page.

## ANEXO 1

BALANÇO PATRIMONIAL REC RIO BRANCO (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL 2019	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM JUL 2019
ATIVO CIRCULANTE	412	-	412
Caixa e equivalente de caixa	411	-	411
Tributos a recuperar	2	-	2
ATIVO NÃO CIRCULANTE	55.672	169.953	225.625
REALIZÁVEL A LONGO PRAZO	-	-	-
INVESTIMENTOS	55.672	169.953	225.625
IMOBILIZADO	-	-	-
INTANGÍVEL	-	-	-
TOTAL DO ATIVO	56.084	169.953	226.038
PASSIVO CIRCULANTE	3.204	-	3.204
Fornecedores	13	-	13
Obrigações fiscais e trabalhistas	0	-	0
Outras obrigações	3.191	-	3.191
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	1.305	-	1.305
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	1.305	-	1.305
AFAC - Adiant. Para Futuro Aumento De Capital	1.305	-	1.305
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	51.575	169.953	221.529
TOTAL DO PASSIVO	56.084	169.953	226.038

BALANÇO PATRIMONIAL REC VIA VERDE (R\$ mil)	DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS SALDOS EM JUL	AJUSTES CONTÁBEIS	SALDO FINAL SALDOS EM JUL
ATIVO CIRCULANTE	13.818	(3.470)	10.348
Caixa e equivalente de caixa	10.348	-	10.348
Contas a receber de clientes	3.289	(3.289)	-
Tributos a recuperar	181	(181)	-
ATIVO NÃO CIRCULANTE	71.913	178.744	250.657
REALIZAVEL A LONGO PRAZO	157	-	157
INVESTIMENTOS	-	-	-
IMOBILIZADO	41	(41)	-
INTANGIVEL	5	(5)	-
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO	71.710	178.790	250.500
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>85.731</b>	<b>175.274</b>	<b>261.005</b>
PASSIVO CIRCULANTE	27.762	(2.173)	25.589
Empréstimos	24.404	-	24.404
Fornecedores	355	(355)	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	1.819	(1.819)	-
Outras obrigações	1.185	-	1.185
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	(144)	-	(144)
EXIGÍVEL A LONGO PRAZO	(144)	-	(144)
Provisão Para Contingências Judiciais - Cíveis	71	-	71
AFAC-Adiant Futuro Aumento De Capital	26	-	26
(-) PCLD - CDU	(241)	-	(241)
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>58.113</b>	<b>177.447</b>	<b>235.560</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>	<b>85.731</b>	<b>175.274</b>	<b>261.005</b>



## ANEXO 2



## Laudo de avaliação

Preparado para: Hemisfério Sul Investimentos e HSI  
Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado  
pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.

Via Verde Shopping

Agosto de 2019

Laudo nº 7.862/19

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 – Torre B – conj. 803  
04704-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## Colliers International do Brasil



27 de setembro de 2019

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**Referência:** Laudo de avaliação do Via Verde Shopping localizado em Rio Branco – AC

**Localização:** Estrada da Floresta, nº 2320, Floresta Sul – Rio Branco – AC

De acordo com a proposta nº 6.789/2019, assinada em 31 de julho de 2019, a *Colliers* visionou o imóvel mencionado acima na data de 12 de agosto de 2019, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Pedro Moreira, e realizou uma análise a fim de estimar seu valor de mercado para venda, na data-base de setembro de 2019 para o Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., doravante chamado “Cliente”.

Com base nas análises realizadas, a *Colliers* apresenta suas conclusões consubstanciadas neste laudo de avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação ou metodologia, a *Colliers* está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 093187/4

Desenvolvido por  
**Paula Casarini**  
Assessora Técnica  
CREA 5.060.339/429/D  
Responsável técnica | COO

Desenvolvido por  
**Mony Lapetuda Nogueira**  
Assessora Técnica  
CAU 66948-2  
Gerente executivo | CNAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, 14.171 – Torre B – conj. 803  
04704-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PAISY + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

Índice



1. SUMÁRIO EXECUTIVO..... 2

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO ..... 4

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO ..... 6

3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO ..... 6

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE..... 7

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO ..... 7

4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO..... 8

4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO..... 8

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 10

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL..... 13

6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS..... 13

6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – CAPITALIZAÇÃO DA RENDA..... 13

6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA..... 13

6.3.1 METODOLOGIA..... 13

6.3.2 PREMISSAS ADOTADAS..... 13

6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS..... 13

6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS..... 15

6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO..... 15

6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS..... 16

6.3.2.5 OUTRAS PREMISSAS..... 16

6.3.3 VALOR DO ATIVO..... 19

7. TERMO DE ENCERRAMENTO ..... 20

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – PLANTAS
- III – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 – Torre B – conj. 803  
CEP 04794-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



1. SUMÁRIO EXECUTIVO

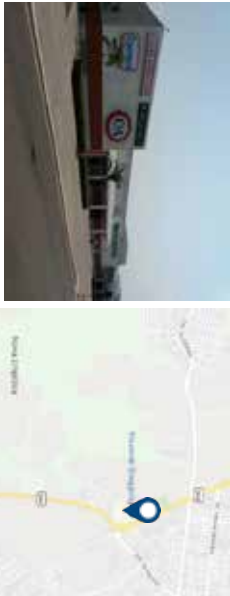
Propriedade localizada na Estrada da Floresta, nº 2320 - Floresta Sul  
Rio Branco/AC

Metodologia(s) utilizada(s)	: Método da Renda (FCD)
Propósito da avaliação	: Reavaliação do ativo
Nome da propriedade	: Via Verde Shopping
Tipologia da propriedade	: Shopping Center
Solicitante	: Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A.
Participação avaliada	: 100,00%
Área bruta locável total	: 28.480,78 m²
Taxa de ocupação	: 96,60%
Área vaga	: 967,53 m²
Número de lojas vagas	: 16
Prazo de absorção	: 36 meses
Valor final	: R\$ 250.500.000
Valor por metro quadrado de ABL	: R\$ 8,795
Valor da participação	: R\$ 250.500.000
Parâmetros Financeiros	: Taxa de desconto : 11,50% a.a. Terminal cap. rate : 9,25% a.a. NOI estabilizado : R\$ 19.832.835 Cap Rate de entrada : 7,92% Múltiplo do NOI : 12,63
Taxas de crescimento de aluguel mínimo	: 1º ano : 0,00% a.a. 2º ano : 1,00% a.a.
Fundo de reposição do ativo (% do total de receita)	: 2,00%
Data da inspeção	: 12/08/2019
Data da avaliação	: 31/09/2019
Data da última avaliação	: Primeira avaliação do imóvel para o FII

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo - SP - BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Informações da propriedade		Dados da propriedade	
Nome da propriedade	Via Verde Shopping	Área de terreno (m²)	120.000,00
Endereço	Estrada das Figueiras nº 2250 - Figueira Sul	Densidade de ocupação	0,24
Entorno	Rd. Branco/AC	Zonamento	N/A
Área Bruta Locável (m²)	28.481		
Imagem aérea	Aérea 13		
Cobertura total da construção	55%		
Análise do Fluxo de Caixa Descontado			
Período de análise	10 anos	Valor final estimado	R\$ 288.500.000,00
Taxa de desconto (a.a.)	11,50%	Valor líquido	31.000.000,00
Terminal Capex (a.a.)	9,25%	Dedutíveis	7,32%
Isolamento	0,00%	Capex de entrada (a.a.) - Estabilizado	12,83
		Módulo do ICD - Estabilizado	

Lojas	LUC	Nº de lojas	Área (m²)	% da ABL	Aluguel mínimo (R\$/m²)	Fim do contrato
<strong>Âncoras</strong>						
SER EDUCACIONAL	014A	1	3.000,00	10,53%	R\$ 6,50	nov-27
LOJAS RIACHUELO	017	1	2.380,24	8,36%	R\$ 0,00	nov-21
LOJAS AMERICANAS	041	1	2.365,54	8,30%	R\$ 0,00	nov-21
C&A	014	1	2.355,48	8,27%	R\$ 38,42	out-24
BEMOL	027	2	2.011,20	7,06%	R\$ 23,69	nov-21
LOJAS RENNERT	059	3	1.904,61	6,69%	R\$ 27,05	nov-21
LOJAS AVENIDA	051	1	1.546,84	5,43%	R\$ 21,85	nov-21
MARISA	031	1	1.460,42	5,13%	R\$ 26,27	nov-21
<strong>Total das âncoras</strong>		<strong>8</strong>	<strong>17.022</strong>	<strong>59,77%</strong>		
<strong>Lojas vagas</strong>						
Outros	1	2.308	8,10%			
Satélites	56	4.945	17,36%			
Alimentação	16	1.169	4,10%			
Mercado	3	2.070	7,27%			
Lojas vagas	16	998	3,40%			
<strong>Total de lojas satélites</strong>		<strong>92</strong>	<strong>11.458</strong>	<strong>40,23%</strong>		
<strong>Total de Lojas e ABL</strong>			<strong>100</strong>	<strong>28.480,78</strong>		

TABELA 1 – PERFIL DAS LOJAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
www.colliers.com.br

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 6.789/2019, assinada em 31 de julho de 2019, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Estrada da Floresta, nº 2320 – Floresta Sul – Rio Branco – AC, para data-base de setembro de 2019 para o Hemisfério Sul Investimentos e HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Santander Securities Services Brasil DTVM S.A., doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa de valor de mercado para venda do referido imóvel localizado em Rio Branco – AC, de acordo com o escopo estabelecido nas supramencionadas propostas aceitas pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas em todas suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo Royal Institute of Chartered Surveyors ("RICS") e nas normas do International Valuation Standards Council ("IVSC"), nas suas pronunciações "101 – Scope of Work, 102 – Implementation e 103 – Reporting.

A base de valor adotada foi a do valor de mercado para venda, definida pelo Red Book como:

#### Valor de mercado para venda

*O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data de avaliação entre um comprador e um vendedor dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.*

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O Cliente quando do recebimento do relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a possuir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar | Conj. 803  
CEP 04561-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

DocuSign Envelope ID: 19D4A96C-4A43-4F4E-BABA-CDAD484A00F5  
Laudo de avaliação

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



O Cliente concorda com os termos dispostos nos anexos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".  
Salienta-se que não há relação de trabalho ou de subordinação entre a Colliers com sociedades controladoras ou controladas pelo administrador do FII.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO

Aspectos da Localização	
Classe - Estado	: Mato Grosso - MT
Densidade de Ocupação	: Baixa
Padrão Econômico	: Baixo
Valorização Imobiliária	: Estável
Vicinação	: Residencial
Acessibilidade	: Ruim

TABELA 2 – ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO



MAPA 1 – VISTA AÉREA DA REGIÃO

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

As principais características do terreno onde o shopping center foi construído são:

Dimensões e principais características do terreno	
Área total do terreno	: 120.000 m²
Configuração do terreno	: Irregular
Topografia	: Achue
Uso urbano (Zoneamento)	: n/a
Principais acessos	: Estrada da Floresta e Via Verde
Densidade de ocupação (AB/Línea do terreno)	: 0,24 vez a área do terreno

TABELA 3 – DESCRITIVO DO TERRENO



MAPA 2 – LOCALIZAÇÃO DO TERRENO

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



4.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características construtivas do shopping center são:

Dimensões e principais características da construção	
Área total construída	: 41.911,00 m²
Área bruta locável	: 28.392,00 m²
Ano de inauguração	: 2011
Número de pavimentos	: 1
Total de vagas de estacionamento	: 1.200
Condições da construção	: Boa
Estrutura	: Concreto armado
Fachada	: Concreto com argamassa
Piso	: Piso de mármore, cerâmica e porcelanato nos corredores. No interior das lojas a definição do piso é de acordo com a necessidade do locatário
Paredes	: Drywall com pintura

TABELA 4 – CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

4.3 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A tabela a seguir mostra quais melhoramentos públicos estão ou não presentes no local estudado:

Melhoramentos Públicos	
Rede de água potável	: Sim
Rede de esgoto sanitário	: Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	: Sim
Rede gás canalizado	: Não
Rede de telefonia	: Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	: Sim
Rede de energia elétrica	: Sim
Iluminação pública	: Sim
Pavimentação	: Sim
Gruas e sapatas	: Sim
Colete de lixo	: Sim

TABELA 5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
www.colliers.com.br

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



A tabela mostra a disponibilidade de transportes públicos com suas respectivas distâncias do empreendimento avaliado:

Transporte Público	
Linhas de ônibus	: a mais de 500m do imóvel
Estações de trem	: não existe
Estações de metrô	: não existe

TABELA 6 – TRANSPORTE PÚBLICO

A tabela abaixo demonstra os serviços que estão ou não disponíveis em um raio de 500m do imóvel:

Serviços Disponíveis	
Agências bancárias	: Não
Agência dos Correios	: Não
Restaurantes bares e lanchonetes	: Sim
Serviços de saúde de pronto atendimento	: Não
Escola	: Sim

TABELA 7 – SERVIÇOS DISPONÍVEIS

Foi realizada uma análise da ocupação da região considerando usos e respectivos graus de importância:

Uso e Ocupação do Solo	
Residencial	: Predominante
Comercial	: Inexpressiva
Serviços	: Não existente
Industrial	: Não existente
Logística	: Não existente

TABELA 8 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
www.colliers.com.br



## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

#### Análise do mercado nacional

A economia brasileira tem se recuperado da pior recessão de sua história, porém os reflexos desta profunda crise que o país vivenciou ainda são sentidos pela população. Mais de um ano após o fim oficial da recessão, o crescimento econômico é considerado tímido e a taxa de desemprego continua alta.

O ano de 2018 apresentou desempenho frustrante da economia, com crescimento do PIB abaixo do esperado. Entre o fim de maio e o começo de junho, a greve dos caminhoneiros quase paralisou as atividades econômicas por uma semana, afetando profundamente o setor varejista. Embora o terceiro trimestre tenha demonstrado sinais de melhora, as eleições presidenciais criaram outro cenário de instabilidade e especulação, com elevação recorde na taxa cambial, mantendo o crescimento anual a quem do esperado no início das projeções.

As expectativas iniciais para 2019 eram bastante positivas com a entrada de um governo com viés econômico liberal. No entanto, as dificuldades do governo em aprovar no congresso nacional reformas estruturantes, como as reformas da previdência e tributária, por exemplo, encadearam um processo de recuperação econômica mais lento do que se imaginava no início do ano. Os dados recentes de atividade sugerem que o PIB de 2019 pode ficar abaixo do 0,8% projetado para 2019. Para os próximos anos, de acordo com o relatório Focus, de 23 de agosto de 2019, emitido pelo Banco Central do Brasil, as estimativas de PIB são 2,10% e 2,50%, respectivamente, em 2020 e 2021.

#### Mercado de shoppings

O mercado de *shopping centers* no Brasil iniciou-se em 1966 com a chegada do Shopping Iguatemi em uma importante avenida da cidade de São Paulo. Alguns anos depois outros estados brasileiros desenvolveram seus primeiros *shopping centers* e buscaram seguir os padrões e conceitos internacionais desse mercado.

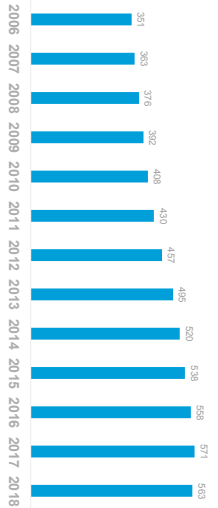
Durante os anos 1980 e início dos 1990 o País obteve seu grande impulso de crescimento desta indústria. Após esse período, com a crise financeira enfrentada pelo país, os números do setor cresceram de forma desacelerada.

De acordo com a ABRASCE (Associação Brasileira de *Shopping Centers*) o Brasil terminou 2018 com 563 *shopping centers*, representando um total de área bruta locável (ABL) de 16,3 milhões de metros quadrados com um total de receitas de R\$ 178,7 bilhões. Os dois gráficos a seguir mostram a evolução dos empreendimentos e a ABL.

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

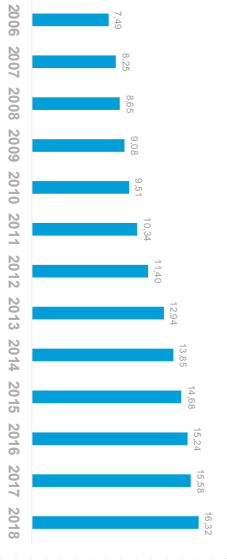
Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

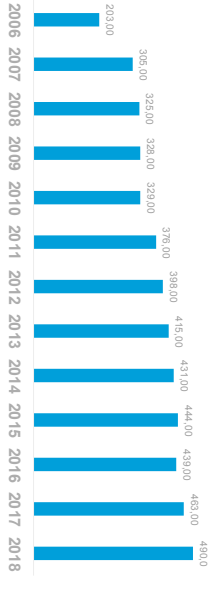
GRÁFICO 1 – NÚMEROS DE SHOPPING CENTERS EM OPERAÇÃO



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

GRÁFICO 2 – ABL EM MILHÕES DE M²

De acordo com a ABRASCE 490 milhões de visitantes foram registrados no ano de 2018, o que representa um aumento de 5,80% no número total de visitantes em relação ao ano de 2017. O gráfico a seguir mostra a evolução do número de visitantes desde o ano de 2006 até 2018.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação COLLIERS.

GRÁFICO 3 – NÚMERO DE VISITANTES EM MILHÕES

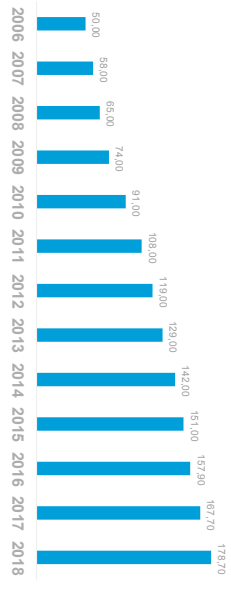
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Como apontado no gráfico anterior após uma queda observada no ano de 2016, o número de visitantes parece ter retomado seu crescimento. A tendência descrita pode ser observada nos números das receitas geradas no setor. De acordo com dados da ABRASCE, o setor de *shopping center* conseguiu aumentar a receita entre 2015 e 2016 em 6,9 bilhões de reais, em termos nominais. Ao comparar a inflação no mesmo período (6,3%) identifica-se um decréscimo real de 1,7% no setor. Para o período entre 2014 e 2015 a redução real foi de 4,3%. Já o crescimento do ano de 2017 em relação a 2016 foi, em termos reais, de 3,3% e do ano de 2018 em relação a 2017 de 2,8%.



Fonte: ABRASCE. Cálculos e apresentação: COLLIERS.

GRÁFICO 4 – EVOLUÇÃO DA RECEITA SHOPPING CENTER (BILHÕES DE R\$)

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



### 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### 6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14.653 – 2011 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: 1 – Procedimentos gerais, 2 – Imóveis urbanos e 4 – Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

#### 6.2 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O método da capitalização da renda por fluxo de caixa descontado foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal dica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. Leva em consideração todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

#### 6.3 VALOR DE VENDA – MÉTODO DA RENDA

##### 6.3.1 METODOLOGIA

O método da renda foi o método escolhido como o que melhor representa o valor do imóvel, sendo a principal dica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade. O FCD leva em consideração ainda todas as potenciais mudanças de valor da receita oriunda dos aluguéis ao longo de seu horizonte de análise.

##### 6.3.2 PREMISSAS ADOTADAS

As premissas adotadas nesta avaliação foram baseadas nas informações históricas do empreendimento.

##### 6.3.2.1 RECEITAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas e na lista de aluguéis (*rent roll*) fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes receitas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo, que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 1º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Receitas projetadas	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 9.673.866,00
Aluguel percentual	R\$ 3.579.330,00
Estacionamento	R\$ 5.742.360,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 2.460.478,00
Outras receitas	R\$ 241.847,00
<b>Potencial total de receitas</b>	<b>R\$ 21.717.881</b>

TABELA 9 – RECEITA POTENCIAL

A receita potencial do *shopping center* projetada para o primeiro ano de operação foi de **R\$ 21.717.881,00**.

Os dados apresentados na tabela de receitas projetadas são explicados a seguir:

**Aluguel mínimo** – É o aluguel fixo pago pelo lojista, não havendo influência do nível de vendas ou eficiência operacional do locatário. Tal receita foi projetada com base no *rent rol* fornecido pelo cliente.

**Aluguel percentual** – É o aluguel pago pelo lojista que é calculado tendo como base seu faturamento. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média, o aluguel percentual correspondeu no último ano a 37,00% do aluguel mínimo bruto, percentual este adotado nas projeções.

**Estacionamento** – A receita com a operação do estacionamento é uma das principais receitas do empreendimento, em alguns casos chegando a representar 20% do total de receitas de um empreendimento. Baseado no histórico de operação, a receita projetada do estacionamento é estimada em R\$ 390,00/veículos.

**Quiosque & Merchandising** – É a receita gerada com a locação de espaços que não são lojas e espaços para publicidade. Analisando-se o histórico operacional do empreendimento, observou-se que, em média esta receita correspondeu a 25,00% do montante anualmente recebido como aluguel (mínimo + percentual), percentual este adotado na avaliação.

**Outras receitas** – Considerou-se ainda a existência de outras receitas operacionais, que conforme observado no histórico do *shopping center* é de aproximadamente 2,50% da receita efetiva, percentual esse adotado nas projeções.

### Vacância estrutural e inadimplência

Foi assumida uma vacância estrutural de 3,00% que visa simular a perda de receita que ocorre devido ao *turnover* dos lojistas de um *shopping center* e uma inadimplência de 3,00% da receita de aluguel. Estimou-se que este percentual sofrerá um decréscimo linear até atingir 1,00% no terceiro ano do fluxo. Para o primeiro ano projetou-se uma perda de receita de **R\$ 276.978,00**.

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar | Conj. 803  
CEP 04561-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Recetta efetiva

Deduzindo a vacância estrutural do montante estimado como recetta potencial do empreendimento no primeiro ano, obteve-se uma recetta efetiva de R\$ 21.440.903,00.

6.3.2.2 DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Baseado nas informações históricas fornecidas pelo contratante, foi possível projetar as diferentes despesas do empreendimento, como demonstrado na tabela abaixo que ilustra os resultados obtidos para o primeiro ano do fluxo:

Despesas projetadas	R\$ 1.608.068,00
Outras despesas	R\$ 1.608.068,00
<b>Total despesas operacionais</b>	<b>R\$ 1.608.068,00</b>

TABELA 10 – DESPESAS OPERACIONAIS PROJETADAS

Os dados apresentados na tabela de despesas projetadas são explicados a seguir:

**Outras despesas** – Estimou-se, com base no histórico operacional do empreendimento e nas expectativas do administrador do empreendimento para o ano de 2020, a existência de outras despesas operacionais equivalente a 7,50% da recetta efetiva no primeiro ano do fluxo

6.3.2.3 RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO

Deduzindo-se todas as despesas operacionais da recetta efetiva anteriormente apresentada, obteve-se para o primeiro ano projetado o NOI – *Net Operating Income* (Recetta operacional líquida) de R\$ 19.832.835,00.

VIA Verde Shopping	
<b>Resultado operacional líquido do 1º ano projetado</b>	
Aluguel mínimo efetivo	R\$ 9.673.866,00
Aluguel percentual	R\$ 3.579.330,00
Estacionamento	R\$ 5.742.360,00
Quiosque & Merchandising	R\$ 2.480.478,00
Outras receitas	R\$ 241.847,00
Potencial total de recetta	R\$ 21.777.881,00
Vacância & inadimplência	(R\$ 276.978,00)
Recetta efetiva	R\$ 21.440.903,00
Despesas operacionais	
Outras despesas	R\$ 1.608.068,00
Total das despesas operacionais	R\$ 1.608.068,00
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>R\$ 19.832.835,00</b>

TABELA 11 – RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO – 1º ANO PROJETADO

Colliers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



6.3.2.4 RECEITAS E DESPESAS NÃO OPERACIONAIS

Além das receitas e despesas operacionais apresentadas nos itens acima, projetou-se a existência de despesas não operacionais conforme apresentado abaixo:

**FRA – Fundo de Reposição do Ativo** – Considerou-se provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reposição do Ativo equivalente a 2,00% do resultado operacional líquido.

6.3.2.5 OUTRAS PREMISAS

Além dos dados apresentados anteriormente, também foram consideradas as seguintes premissas para a projeção do fluxo de caixa:

Horizonte de análise	A propriedade foi avaliada considerando-se um período de 10 anos a contar de setembro de 2019.	
Taxas de crescimento real de aluguel	1º ano	2,25% por ano
	2º ano	2,25% por ano
Absorção lojas vagas	Vacância atual:	967,53 m²
	Período de absorção:	36 meses
Probabilidade de renovação	Lojas âncoras:	100%
	Demais lojas:	90%
Vacância entre contratos	Lojas âncoras:	9 meses
	Megalojas:	6 meses
	Demais lojas:	3 meses
Carência inicial	Lojas âncoras:	Não considerado
	Demais lojas:	3 meses

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



Fluxo de caixa projetado

Baseado nas premissas acima apresentadas projetou-se o fluxo de caixa anual da propriedade, que é apresentado na página seguinte.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)





## HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Via Verde Shopping Fluxo de caixa em milhares de reais com início em outubro de 2019											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
<b>Receita de locação</b>											
Aluguel mínimo potencial	10,859	11,058	13,053	13,419	13,561	13,899	14,073	14,426	14,668	14,816	15,003
Absorção & Vacância	-900	-438	-217	-56	-9		-17			-28	-41
Carência inicial	-38	-46	-45	-13	-5	-9	-14	-25	-11	-8	-14
Descontos	-248	-177	-106								
Aluguel mínimo efetivo	9,674	10,397	12,685	13,350	13,547	13,890	14,043	14,400	14,658	14,780	14,948
Aluguel percentual	3,579	3,847	4,693	4,939	5,012	5,139	5,196	5,328	5,423	5,468	5,531
Total Rental Income	13,253	14,244	17,378	18,289	18,559	19,029	19,238	19,729	20,081	20,248	20,478
<b>Receitas operacionais</b>											
Estacionamento	5,742	5,872	6,004	6,139	6,277	6,418	6,563	6,710	6,861	7,016	7,173
Quiosque & Merchandising	2,480	2,643	3,198	3,337	3,387	3,472	3,511	3,600	3,664	3,695	3,737
Outras receitas	242	260	317	334	339	347	351	360	366	369	374
Total de receitas operacionais	8,465	8,775	9,519	9,810	10,002	10,238	10,424	10,670	10,892	11,080	11,284
Receita potencial total	21,718	23,019	26,897	28,099	28,561	29,266	29,663	30,399	30,973	31,328	31,762
Vacância & Inadimplência	-277	-204	-360	-446	-498	-520	-510	-539	-549	-527	-520
Receita efetiva	21,441	22,815	26,537	27,653	28,063	28,747	29,153	29,860	30,424	30,801	31,242
<b>Despesas operacionais</b>											
Outras despesas	1,608	1,711	1,990	2,074	2,105	2,156	2,186	2,239	2,282	2,310	2,343
Total de despesas operacionais	1,608	1,711	1,990	2,074	2,105	2,156	2,186	2,239	2,282	2,310	2,343
<b>Resultado operacional líquido</b>	<b>19,833</b>	<b>21,104</b>	<b>24,546</b>	<b>25,579</b>	<b>25,959</b>	<b>26,591</b>	<b>26,966</b>	<b>27,620</b>	<b>28,142</b>	<b>28,491</b>	<b>28,899</b>
<b>Despesas não operacionais</b>											
FRA	466	503	576	566	566	584	597	622	619	624	639
Total de despesas não operacionais	466	503	576	566	566	584	597	622	619	624	639
<b>Fluxo de caixa</b>	<b>19,366</b>	<b>20,601</b>	<b>23,971</b>	<b>25,013</b>	<b>25,393</b>	<b>26,007</b>	<b>26,370</b>	<b>26,998</b>	<b>27,523</b>	<b>27,867</b>	<b>28,260</b>

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



6.3.3 VALOR DO ATIVO

O valor do ativo é equivalente ao valor presente líquido do fluxo de caixa da operação do *shopping center*. A obtenção do valor presente líquido do fluxo se dá mediante a aplicação de duas taxas, a primeira delas é uma taxa de desconto que incide em todo período de análise e a segunda é o *Terminal Cap Rate*, que simula a venda do ativo ao fim do período de análise.

Taxa de desconto

A taxa de desconto de 11,50% a.a. utilizada na avaliação corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

Terminal cap rate

Ao término do período de análise foi simulada a venda do *shopping center* através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (*terminal cap rate*), fixada em 9,25% ao ano, calculada sobre o resultado operacional líquido obtido no 1º ano de operação.

A tabela de sensibilidade abaixo apresenta o valor do empreendimento mediante a variação das taxas de desconto e *terminal cap rate*:

Via Varejo Shopping Tabela de sensibilidade				
Cap rate	Perpetuidade	VP da propriedade 11,25%	VP da propriedade 11,50%	VP da propriedade 11,75%
9,00%	R\$ 317.886,502	R\$ 257.300,000	R\$ 253.400,000	R\$ 249.600,000
9,25%	R\$ 309.294,002	R\$ 254.400,000	R\$ 250.500,000	R\$ 246.800,000
9,50%	R\$ 301.154,686	R\$ 251.600,000	R\$ 247.800,000	R\$ 244.100,000

Valores apresentados R\$100.000,00

TABELA 12 – ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Baseado nas informações acima, nas análises realizadas e resultados contidos nesse relatório, o valor de mercado para venda da propriedade é de R\$250.500.000,00 (arredondado) para o mês de setembro de 2019.

HSI MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Para propriedades de investimento, como a avaliada, potencial compradores colocam ênfase considerável no potencial de rendimento da propriedade. Dessa forma, o método da capitalização da renda é considerado o método que mais favorece a avaliação. Em geral, o método da capitalização direta é preferido sobre fluxo de caixa descontado, por ser menos subjetivo. No entanto, ao avaliar um imóvel onde se desenvolvem diversos locais, com diferentes taxas de locação, termos de contração, etc., a análise por fluxo de caixa descontado apresenta mais significância, particularmente quando o resultado operacional líquido é projetado para mudar durante o tempo de investimento.

O método comparativo direto, que é usado inicialmente por respaldar a avaliação do edifício do proprietário, é baseado no preço por m² de transações de propriedades similares. O método comparativo direto, nesse de caso, é usado como suporte indicativo para avaliação a partir da capitalização da renda.

Com base nas informações fornecidas, e com maior peso aplicado ao método da capitalização da renda, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o valor de mercado para venda, para o mês de setembro de 2019, foi estimado em:

R\$ 250.500.000,00

(Duzentos e cinquenta milhões e quinhentos mil reais)

O valor estimado acima foi estimado sobre um período de exposição de seis a doze meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

São Paulo, 27 de setembro de 2019

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Paula Casarini, analista  
CREA 5.080.339.429/D  
Responsável técnica | COO

Mony Lacortia Niviani, analista  
CAU 66948-2  
Gerente executivo | CIVAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PAEY + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
www.colliers.com.br



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Entrada principal



Praça de alimentação



Praça de alimentação



Loja: Lojas Americanas



Loja: Riachuelo

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar | Conj. 803  
CEP 0451-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3223-0000 | FAX +55 11 3223-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



Corredor



Corredor



Estacionamento



Banheiros



Área de docas



Área técnica

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 0451-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3223-0000 | FAX +55 11 3223-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 0451-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 04510-001 | São Paulo - SP - BRASIL  
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



# > ANEXO III

## > PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 0451-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3223-0000 | FAX +55 11 3223-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLERS pelo CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(s) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(s) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo CLIENTE.
7. O CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do CLIENTE.

Collers International Brazil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Collers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171 | 8º andar | Conj. 803  
CEP 0451-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
PABX + 55 11 3223-0000 | FAX +55 11 3223-0001  
[www.collers.com.br](http://www.collers.com.br)

11. A COLLIER'S não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(s), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.

12. A COLLIER'S não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos municipal, estadual, federal, autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(s).

13. A COLLIER'S não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(s), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendem às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.

14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(s) em estudo.

15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.

16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Av. das Nações Unidas, nº 14.171, 8º andar | Conj. 803  
CEP 04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL  
FAX: + 55 11 3223-0000 | FAX: +55 11 3223-0001  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)



## ANEXO 3

## Glossário

### A

**ABL**  
área bruta locável.

**ABNT**  
Associação Brasileira de Normas Técnicas

**Abordagem da renda**  
método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

**Abordagem de ativos**  
método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

**Abordagem de mercado**  
método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

**Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)**  
benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

**Amortização**  
alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

**Amostra**  
conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

**Aproveitamento eficiente**  
aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

**Área equivalente de construção**  
área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

**Área homogeneizada**  
área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

**Área privativa**  
área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

**Área total de construção**  
resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

**Área útil**  
área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Arrendamento mercantil financeiro**  
o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

**Arrendamento mercantil operacional**  
o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

**Ativo**  
recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

**Ativo imobilizado**  
ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-

-se que sejam usados por mais de um período contábil.

**Ativo intangível**  
ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

**Ativos não operacionais**  
aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

**Ativos operacionais**  
bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

**Ativo tangível**  
ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

**Avaliação**  
ato ou processo de determinar o valor de um ativo.



# B

## BDI (Budget Difference Income)

Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

## Bem

coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

## Benefícios econômicos

benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

## Beta

medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

## Beta alavancado

valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

# C

## Campo de arbitrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

## CAPEX (Capital Expenditure)

investimento em ativo permanente.

## CAPM (Capital Asset Pricing Model)

modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

## Capital investido

somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

## Capitalização

conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

## Códigos alocados

ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

## Combinação de negócios

união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

## Controlada

entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

## Controladora

entidade que possui uma ou mais controladas.

## Controle

poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

## CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

## Custo

total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

## Custo de capital

taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

## Custo de reedição

custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

## Custo de reprodução

gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

## Custo de substituição

custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

## Custo direto de produção

gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

## Custo indireto de produção

despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos neces-

sários à produção de um bem.

## CVM

Comissão de Valores Mobiliários.

# D

## Dado de mercado

conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

## Dano

prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

## Data-base

data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

## Data de emissão

data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

## DCF (Discounted Cash Flow)

fluxo de caixa descontado.

## D&A

Depreciação e Amortização.

## Depreciação

alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

## Desconto por falta de controle

valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.



**Desconto por falta de liquidez**  
valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

**Dívida líquida**  
caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

**Documentação de suporte**  
documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

**Drivers**  
direcionadores de valor ou variáveis-chave.

**E**  
**EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)**  
lucro antes de juros e impostos.

**EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)**  
lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

**Empreendimento**  
conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/

residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

**Empresa**  
entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

**Enterprise value**  
valor econômico da empresa.

**Equity value**  
valor econômico do patrimônio líquido.

**Estado de conservação**  
situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

**Estrutura de capital**  
composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

**F**  
**Fator de comercialização**  
razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedificação ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

**FCFF (Free Cash Flow to Firm)**  
fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

**Fluxo de caixa**  
caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo

é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

**Fluxo de caixa do capital investido**  
fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

**Fração ideal**  
percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

**Free float**  
percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

**Frente real**  
projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

**G**  
**Gleba urbanizável**  
terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando ao seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

**Goodwill**  
ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill).

**H**  
**Hipótese nula em um modelo de regressão**  
hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

**Homogeneização**  
tratamento dos preços observados, mediante à aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

**I**  
**IAS (International Accounting Standard)**  
Normas Internacionais de Contabilidade.

**IASB (International Accounting Standards Board)**  
Junta Internacional de Normas Contábeis.

**Idade aparente**  
idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.



### IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

### Imóvel

bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

### Imóvel de referência

dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

### Impairment

ver Perdas por desvalorização

### Inferência estatística

parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

### Infraestrutura básica

equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

### Instalações

conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

## L

### Liquidação forçada

condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

### Liquidez

capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

### Loteamento

subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

### Luvas

quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

## M

### Metodologia de avaliação

uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

### Modelo de regressão

modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciantes.

### Múltiplo

valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

## N

### Normas Internacionais de Contabilidade

normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

## P

### Padrão construtivo

qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### Parecer técnico

relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

### Passivo

obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em fluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

### Patrimônio líquido a mercado

ver Abordagem de ativos.

### Perdas por desvalorização (impairment)

valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

### Perícia

atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

### Pesquisa de mercado

conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

### Planta de valores

representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

### Ponto comercial

bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

### Ponto influente

ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.





**População**

totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

**Preço**

quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

**Prêmio de controle**

valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

**Profundidade equivalente**

resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

**Propriedade para investimento**

imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

**R****Rd (Custo da Dívida)**

medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

**Re (Custo de Capital Próprio)**  
retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

**Risco do negócio**

grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavançam financeira.

**S****Seguro**

transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

**Sinistro**

evento que causa perda financeira.

**T****Taxa de capitalização**

qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

**Taxa de desconto**

qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

**Taxa interna de retorno**

taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

**Testada**

medida da frente de um imóvel.

**Tratamento de dados**

aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

**U****Unidade geradora de caixa**

menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

**V****Valor atual**

valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

**Valor contábil**

valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

**Valor da perpetuidade**

valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

**Valor de dano elétrico**

estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos

manuals dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

**Valor de investimento**

valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

**Valor de liquidação**

valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

**Valor de reposição por novo**

valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

**Valor de seguro**

valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e às fundações, exceto em casos especiais.

**Valor de sucata**

valor de mercado dos materiais reproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.



**Valor depreciável**

custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

**Valor em risco**

valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

**Valor em uso**

valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

**Valor (justo) de mercado**

valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

**Valor justo menos despesa para vender**

valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

**Valor máximo de seguro**

valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

**Valor presente**

estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

**Valor recuperável**

valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

**Valor residual**

valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

**Valor residual de ativo**

valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

**Variáveis independentes**

variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel, objeto da avaliação.

**Variáveis qualitativas**

variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

**Variáveis quantitativas**

variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

**Variáveis-chave**

variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

**Variável dependente**

variável que se pretende explicar pelas independentes.

**Variável dicotômica**

variável que assume apenas dois valores.

**Vício**

anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

**Vida remanescente**

vida útil que resta a um bem.

**Vida útil econômica**

período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

**Vistoria**

constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

**Vocação do imóvel**

uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

**WACC (Weighted Average Cost of Capital)**

modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).

**ANEXO X**

---

Demonstrações Financeiras da REC Rio Branco

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# REC Rio Branco S.A.

**Informações contábeis  
intermediárias em  
30 de junho de 2019**

KPDS 556713

# Conteúdo

<b>Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias</b>	<b>3</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>5</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às informações contábeis intermediárias</b>	<b>10</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro  
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Telefone +55 (21) 2207-9400  
kpmg.com.br

Aos Administradores e Acionistas  
**REC Rio Branco S.A.**  
São Paulo - SP

## **Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias**

### **Introdução**

Revisamos os balanços patrimoniais, individual e consolidado, da REC Rio Branco S.A. ("Companhia") em 30 de junho de 2019, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### **Alcance da revisão**

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações contábeis intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

**Conclusão**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, acima referidas, não apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Companhia em 30 de junho de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o período de seis meses findo nessa data de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2019.

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Marcelo Luiz Ferreira  
Contador CRC RJ-087095/O-7



**REC Rio Branco S.A.**

**Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018**

*(Em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	Controladora		Consolidada			Nota explicativa	Controladora		Consolidada	
		30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018			30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
<b>Ativo</b>						<b>Passivo</b>					
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	485	62	7.610	4.045	Fornecedores	12	8	309	400	
Contas a receber	10	-	-	3.066	3.782	Empréstimos e financiamentos	16	-	-	6.931	7.105
Tributos a recuperar	2	2	1	182	177	Impostos e contribuições	13	-	-	60	106
						Imposto de renda e contribuição social	13	-	-	601	697
						Receita diferida	15	-	-	195	290
						Outras obrigações	15	-	-	12	11
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>487</b>	<b>63</b>	<b>10.858</b>	<b>8.004</b>	<b>Total do passivo circulante</b>		<b>12</b>	<b>8</b>	<b>8.108</b>	<b>8.609</b>
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber	10	-	-	50	59	Empréstimos e financiamentos	16	-	-	18.047	21.371
Aplicações financeiras	9	-	-	3.124	3.033	Mínimo com partes relacionadas	14	3.192	3.192	3.192	3.192
Depósitos Judiciais	-	-	-	157	157	Impostos e contribuições diferidos	23.b	-	-	1.535	1.535
Investimentos	11	54.719	49.819	-	-	Provisão para contingências	24	-	-	71	71
Propriedades para investimentos	12	-	-	71.912	73.124	Receita diferida	15	-	-	779	838
Imobilizado	-	-	-	42	43			<b>3.192</b>	<b>3.192</b>	<b>23.624</b>	<b>26.936</b>
Intangível	-	-	-	5	5	<b>Total do passivo não circulante</b>					
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>54.719</b>	<b>49.819</b>	<b>75.290</b>	<b>76.421</b>	Patrimônio líquido					
						Capital social	17.a	56.853	56.853	56.853	56.853
						Ajustes de avaliação patrimonial	17.c	(4.241)	(4.241)	(4.241)	(4.241)
						Prejuízos acumulados	17.c	(1.915)	(6.235)	(1.915)	(6.235)
						Adiantamento para futuro aumento de capital	17.c	1.305	305	1.305	305
						<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>52.002</b>	<b>46.682</b>	<b>52.002</b>	<b>46.682</b>
						Participação dos acionistas não controladores		-	-	2.414	2.198
						<b>Total do patrimônio líquido com não controladores</b>		<b>52.002</b>	<b>46.682</b>	<b>54.416</b>	<b>48.880</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>55.206</b>	<b>49.882</b>	<b>86.148</b>	<b>84.425</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>55.206</b>	<b>49.882</b>	<b>86.148</b>	<b>84.425</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## REC Rio Branco S.A.

### Demonstrações dos resultados

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
Receita operacional líquida	18	-	-	9.190	7.947
Custo com aluguéis e serviços	19	-	-	(1.932)	(1.987)
Lucro bruto		-	-	<b>7.258</b>	<b>5.960</b>
Receitas (despesas) operacionais					
Despesas gerais e administrativas	20	(26)	(35)	(52)	(93)
Despesas comerciais	21	-	-	(29)	(85)
Outras receitas (despesas) operacionais		-	-	(108)	(24)
Lucro antes do resultado financeiro		<b>(26)</b>	<b>(35)</b>	<b>7.069</b>	<b>5.758</b>
Resultado de equivalência patrimonial	11	4.900	3.437	-	-
Resultado financeiro	22				
Receitas financeiras		1	2	455	438
Despesas financeiras		(555)	(3)	(1.822)	(1.613)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		<b>4.320</b>	<b>3.401</b>	<b>5.702</b>	<b>4.583</b>
Imposto de renda e contribuição social correntes	23	-	-	(1.166)	(1.030)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>4.320</b>	<b>3.401</b>	<b>4.536</b>	<b>3.553</b>
Atribuível a:					
Acionistas da Companhia		-	-	<b>4.320</b>	<b>3.401</b>
Participação dos acionistas não controladores		-	-	<b>216</b>	<b>152</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## REC Rio Branco S.A.

### Demonstrações dos resultados abrangentes

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
Lucro líquido do período	4.320	3.401	4.536	3.553
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do período líquido dos efeitos tributários	4.320	3.401	4.536	3.553
Atribuível a:				
Acionistas da Companhia	-	-	4.320	3.401
Participação dos acionistas não controladores	-	-	216	152

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis individuais e consolidadas.

**REC Rio Branco S.A.**

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2019 e 2018

(Em milhares de Reais)

Nota explicativa	Atribuível aos acionistas controladores					Participação dos acionistas não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Ajustes de avaliação patrimonial	Adiantamento para futuro aumento de capital	Prejuízos acumulados	Total do patrimônio líquido		
Saldo em 31 de dezembro de 2017	54.123	(4.241)	2.650	(13.650)	38.882	1.850	40.732
Lucro líquido do período	-	-	-	3.401	3.401	152	3.553
Saldo em 30 de junho de 2018	54.123	(4.241)	2.650	(10.249)	42.283	2.002	44.285
Saldo em 31 de dezembro de 2018	56.853	(4.241)	305	(6.235)	46.683	2.198	48.880
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	1.000	-	1.000	-	1.000
Lucro líquido do período	-	-	-	4.320	4.320	216	4.536
Saldo em 30 de junho de 2019	56.853	(4.241)	1.305	(1.915)	52.003	2.414	54.416

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis individuais e consolidadas.

## REC Rio Branco S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	<b>4.320</b>	<b>3.401</b>	<b>5.702</b>	<b>4.583</b>
<b>Ajustes de receitas e despesas não envolvendo o caixa</b>				
Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	(4.900)	(3.437)		
Linearização dos alugueis			(7)	102
Reversão de perdas de crédito esperada	-	-	29	85
Depreciação de propriedades para investimentos	-	-	1.212	1.091
Depreciação de imobilizado	-	-	-	1
Provisão de juros sobre empréstimos	-	-	1.265	1.606
Rendimentos de aplicações financeiras	-	-	(194)	(89)
Provisão para contingências judiciais	-	-	71	-
<b>Variações nas contas de ativo e passivo</b>				
Contas a receber			702	909
Tributos a recuperar	(1)	-	(5)	(3)
Fornecedores	4	1	(91)	217
Impostos e contribuições	-	-	(46)	(40)
Obrigações condominiais	-	1	-	-
Outras obrigações	-	-	2	(5)
Receita diferida	-	-	(154)	(97)
	<b>(577)</b>	<b>(34)</b>	<b>8.487</b>	<b>8.360</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Impostos de renda e contribuição social pagos			(1.262)	(1.072)
Juros pagos			(1.300)	(1.646)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<b>(577)</b>	<b>(34)</b>	<b>5.925</b>	<b>5.642</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Aplicações financeiras	-	-	103	-
Aquisição de propriedades para investimentos	-	-	-	(1.921)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103</b>	<b>(1.921)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Pagamento de empréstimos	-	-	(3.463)	(3.442)
Adiantamentos para futuro aumento de capital	1.000	-	1.000	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<b>1.000</b>	<b>-</b>	<b>(2.463)</b>	<b>(3.442)</b>
<b>Aumento/ (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>423</b>	<b>(34)</b>	<b>3.565</b>	<b>279</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	62	143	4.045	2.667
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	<b>485</b>	<b>109</b>	<b>7.610</b>	<b>2.946</b>
<b>Aumento/ (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>423</b>	<b>(34)</b>	<b>3.565</b>	<b>279</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis individuais e consolidadas.

## **Notas explicativas às informações contábeis intermediárias**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

A REC Rio Branco S.A. ("REC Rio Branco", "Companhia" ou "Controladora"), sociedade anônima de capital fechado com sede em São Paulo, e sua controlada REC Via Verde Empreendimentos Ltda. ("REC Via Verde"), sociedade por quotas com responsabilidade limitada são partes integrantes das informações contábeis intermediárias consolidadas.

A Companhia tem como objeto social: (a) compra e venda, administração e gerenciamento de bens imóveis; (b) a locação de bens imóveis de sua propriedade para terceiros; e (c) a prática de demais atos correlatos a seu objeto social.

A Companhia possui participação em sua controlada Rec Via Verde que é proprietária da fração ideal de 96,665 % do Via Verde Shopping (*shopping center*), inaugurado em 08 de novembro de 2011, na cidade de Rio Branco constituído sob a forma de condomínio pro-indiviso, não possuindo personalidade jurídica.

#### **REC Via Verde S.A.**

A REC Via Verde é uma sociedade por ações, de propósito específico, constituída com o objetivo de ser o veículo desenvolvedor e investidor que proverá até o limite do seu percentual da fração ideal dos recursos necessários para a aquisição, construção, desenvolvimento e implantação completa do Shopping Via Verde ("Shopping Center").

O shopping center é regido através de uma estrutura denominada Condomínio "Pro Indiviso" - CPI. O Shopping Center não é pessoa jurídica, mas unidade operada sob uma convenção, pela qual os proprietários (empreendedores) dividem todas as receitas, custos e despesas. A convenção de CPI é uma opção permitida pela legislação brasileira por um período de cinco anos, podendo ser renovada. Por meio da convenção de CPI, cada co-empresendedor possui uma participação sobre toda a propriedade, à qual é indivisível. Em 30 de junho de 2019 a Companhia detém a representação legal e a administração do Shopping Center anteriormente mencionado.

### **2 Base de preparação**

#### **Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)**

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária.

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das informações contábeis intermediárias e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão dessas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria em 02 de outubro de 2019.

### **Mudanças nas principais políticas contábeis**

As práticas contábeis e os métodos de cálculo utilizados na preparação dessas informações contábeis intermediárias são os mesmos adotados na preparação das demonstrações financeiras anuais da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, exceto pela adoção, a partir de 1º de janeiro de 2019, dos requerimentos contidos no pronunciamento CPC 06 (R2) Operações de Arrendamento Mercantil e ao ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro, no qual a Companhia não identificou impactos na aplicação desta norma.

### **3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das informações contábeis intermediárias.

### **4 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das informações contábeis intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas informações contábeis intermediárias.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. Adicionalmente, estão incluídas nas seguintes notas explicativas:

- **Nota explicativa 10** – contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- **Nota explicativa 12** – propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de *impairment*.
- **Nota explicativa 24** – provisão para contingências: mensuração de contingências e riscos.

### **5 Mudanças nas principais políticas contábeis**

#### **a. CPC 06 (R2) – Operações de Arrendamento Mercantil**

O CPC 06 (R2) substitui as normas de arrendamento existentes incluindo o CPC 06 (R1) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A norma é efetiva para períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2019.

O CPC 06 (R2) introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos como arrendamentos financeiros ou arrendamentos operacionais.

A companhia não teve impactos nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção do CPC 06 (R2), uma vez que a referida norma altera principalmente a contabilização dos contratos de locação para os arrendatários, sendo que a Companhia não possui contratos ativos na posição de locatário em 30 de junho de 2019.

**b. ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro**

A Interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação. A Interpretação aborda especificamente o seguinte:

- (a) se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;
- (b) as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;
- (c) como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e
- (d) como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, mas são disponibilizadas determinadas isenções de transição.

A Companhia analisou o ICPC 22 e concluiu que não há impactos na adoção.

**6 Base de mensuração**

As informações contábeis intermediárias da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

**7 Resumo das principais políticas contábeis**

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, exceto pelas novas normas adotadas em 01 de janeiro de 2019, mencionadas na nota 5.

**7.1 Consolidação**

**a. Informações contábeis intermediárias consolidadas**

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das informações contábeis intermediárias consolidadas.



Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.

*Transações com participações de não controladores*

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações de patrimônio líquido. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Quando a Controladora deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma controlada, uma controlada em conjunto ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Em 30 de junho de 2019 as informações contábeis intermediárias consolidadas incluem a consolidação integral da investida apresentada na Nota 11.

**b. Informações contábeis intermediárias individuais**

Nas informações contábeis intermediárias individuais a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial.

**7.2 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas.

### **7.3 Instrumentos financeiros**

#### **(i) Reconhecimento e mensuração inicial**

As contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao valor justo por meio do resultado (“VJR”), os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Uma conta a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurada inicialmente ao preço da operação.

#### **(ii) Classificação e mensuração subsequente**

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“VJORA”) ou ao VJR.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor de principal em aberto.

Um ativo financeiro é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais tanto pela venda de ativos financeiros; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor de principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR.

No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Nos períodos apresentados, todos os ativos financeiros da Companhia foram classificados como ao custo amortizado ou ao VJR (veja a nota explicativa 26).

*Ativos financeiros - Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principal e de juros.*

Para fins dessa avaliação, o 'principal' é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os 'juros' são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

**Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas**

<b>Ativos financeiros a VJR</b>	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
---------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.
----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas**

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

**(iii) Desreconhecimento**

*Ativos financeiros*

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos

ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

#### *Passivos financeiros*

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

#### **(iv) *Compensação***

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### **(v) *Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge***

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo durante os períodos apresentados

### **7.4 *Impairment de ativos financeiros não-derivativos***

#### *Instrumentos financeiros e ativos contratuais*

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- ativos contratuais.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira conforme mencionado na nota 7.5.

### **7.5 *Contas a Receber***

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas (“Expected Loss”). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou

sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

<b>Quantidade de dias de atraso</b>	<b>Percentual de provisão</b>
0 a 30	7%
31 a 90	22%
91 a 150	41%
151 a 210	57%
211 a 270	70%
271 a 330	87%
> 330	100%

## **7.6 Propriedade para investimento**

Propriedade para investimento é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pelo proprietário, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de alugueis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio. A propriedade para investimento é registrada conforme participação na fração ideal detida pela Companhia.

A Companhia é proprietária da fração ideal de 96,665 % do Shopping Center que será mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não será ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do período.

Os terrenos não são depreciados. Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada período e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 40 anos.

### ***Tenant Allowance***

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no shopping, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

## **7.7 Imobilizado**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	<b>Anos</b>
Máquinas	<b>10</b>
Móveis, utensílios e equipamentos	<b>5</b>

#### **7.8 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do período quando identificadas.

#### **7.9 Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

#### **7.10 Provisões**

As provisões, incluindo provisões em relação a ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada (*constructive obligation*), como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) possa ser feita uma estimativa confiável do valor da obrigação.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de tributos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira

#### **7.11 Empréstimos e financiamentos**

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida no resultado durante o período em que o empréstimo esteja em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do empréstimo são reconhecidas como custos da transação do empréstimo, uma vez que seja provável que uma parte ou todo o empréstimo seja sacado. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do empréstimo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do empréstimo ao qual se relaciona.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, de acordo com o fluxo financeiro de pagamentos contratado, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

## **7.12 Tributação**

### **7.12.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes**

#### *Lucro Real*

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. A Companhia determina se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza.

Os impostos sobre lucro, são computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o imposto de renda é constituída pelo montante bruto, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

A controladora é optante deste regime tributário.

#### *Lucro Presumido*

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido. As receitas são tributadas à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240, para imposto de renda, e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social. A base de apuração são as receitas brutas.

A controlada da Companhia é optante deste regime tributário.

### **7.12.2 Imposto de renda e contribuição social - diferidos**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre os prejuízos fiscais do imposto de renda, a base negativa de contribuição social e as correspondentes diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das informações contábeis intermediárias. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

### **7.12.3 Impostos sobre vendas e serviços**

- Receitas e despesas são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas, exceto quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.

#### *Lucro Real*

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,60%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

#### *Lucro Presumido*

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 0,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 3,0%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

Em ambos os casos, o Imposto sobre serviço - ISS de serviço é calculado à alíquota de 5%, aplicável sobre a respectiva receita.

### **7.13 Adiantamentos para futuro aumento de capital**

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa e obrigação contratual e/ou legal de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

### **7.14 Reconhecimento da receita**

#### **7.14.1 Receita com aluguéis**

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

A Companhia registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação da Companhia na propriedade para investimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente devidos.



**7.14.2 Receitas financeiras**

A receita de juros é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

**7.14.3 Receitas de contratos com clientes**

A receita de contratos com clientes é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle- em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo - requer julgamento.

**7.14.3.1 Receita com estacionamento**

Refere-se à receita com a exploração de estacionamentos do shopping center. A exploração do espaço é arrendada a um terceiro, que possui as obrigações fiscais, trabalhistas e demais obrigações para o funcionamento da atividade estabelecidas em contrato. A Companhia é remunerada de acordo com resultado da operação e apropria essas receitas líquidas ao resultado de acordo com o regime de competência.

**7.14.3.2 Receitas com taxa de transferência e outras**

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

**7.14.3.3 Receita de cessão de direitos de uso**

Os valores de cessão de direitos de uso (CDU) são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

**7.15 Demonstrações dos fluxos de caixa**

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto.

**8 Caixa e equivalentes de caixa**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Depósitos bancários de curto prazo	485	62	2.258	2.261
Aplicações em operações compromissadas (*)	-	-	5.352	1.784
	<b>485</b>	<b>62</b>	<b>7.610</b>	<b>4.045</b>

(\*) As aplicações em operações compromissadas referem-se a aplicações de curto prazo, lastreadas em debêntures, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexitem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. Os recursos possuem rendimento de 99,5% a 100% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

**9 Aplicações financeiras**

O saldo de aplicações financeiras corresponde a garantia financeira definida para os contratos de financiamentos (conforme Nota Explicativa 16). O prazo de realização está vinculado aos vencimentos dos financiamentos, que estão previstos para 2023. As aplicações referem-se à aplicações financeiras compromissadas. O montante consolidado em 30 de junho de 2019 era

R\$ 3.124 (31 de dezembro de 2018 era R\$3.033). Os recursos vinculados possuem rendimento de 101% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI). Sua classificação no ativo não circulante está vinculada ao prazo de vencimento para liquidação dos financiamentos.

## 10 Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do *Shopping Center*, por meio de contratos assinados com seus lojistas:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aluguel	5.660	6.206
Compra de inadimplência de condomínio (b)	3.002	3.131
Cessão Direito de Uso "CDU"	908	929
	<b>9.570</b>	<b>10.266</b>
Provisão para perda de crédito esperada (PCE)	<b>(6.454)</b>	<b>(6.425)</b>
Total de contas a receber	<b>3.116</b>	<b>3.841</b>
Circulante	<b>3.066</b>	<b>3.782</b>
Não circulante	<b>50</b>	<b>59</b>

- (a) Os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos:

	<b>Em 30/06/2019</b>	<b>Em 31/12/2018</b>
Em 2018	3%	-
Em 2019	26%	8%
Em 2020	11%	7%
Em 2021	25%	44%
Após 2021	26%	35%
Indeterminado (*)	9%	6%
	<b>100%</b>	<b>100%</b>

- (\*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.
- (b) Refere-se a saldos a receber de lojistas inadimplentes em relação aos gastos condominiais, assumidos pela Companhia. A totalidade dos saldos encontra-se provisionada como perdas estimadas de créditos em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

Os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
À vencer	5.919	6.697
Vencidos até 180 dias	244	224
Vencidos de 181 a 330 dias	123	61
Vencidos há mais de 330 dias	3.284	3.284
Total de contas a receber	<b>9.570</b>	<b>10.266</b>

Abaixo é demonstrada a movimentação da provisão para perda de créditos esperada (PCE) e impactos na demonstração de resultado

	(Provisão)/ Reversão constituída no contas a receber	Reversão constituída em Receitas diferidas	Efeito em despesas comerciais
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>(6.621)</b>	<b>241</b>	<b>1.177</b>
Constituição - aluguel	(69)	-	(69)
Constituição CDU	(49)	-	(49)
(Reversão) compra de inadimplência	33	-	33
<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>(6.706)</b>	<b>-</b>	<b>(85)</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>(6.425)</b>	<b>-</b>	<b>196</b>
Provisão aluguel	(196)	-	(196)
(Reversão) CDU	38	-	38
(Reversão) compra de inadimplência	129	-	129
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>(6.454)</b>	<b>-</b>	<b>(29)</b>

A constituição e a baixa da provisão, foram registradas no resultado do período no montante de R\$ 29 (R\$ 85 de constituição no período de seis meses findo em 30 de junho de 2018) como "Despesas comerciais", conforme Nota Explicativa nº 21. O montante da provisão é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

## 11 Investimento em controladas

### a. Composição do saldo

	<b>Controladora</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Investimentos em controladas	<b>54.719</b>	<b>49.819</b>

### b. Movimentação do investimento em controladas

	<b>Controladora</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Em 31 de dezembro	<b>49.819</b>	<b>41.941</b>
Resultado de equivalência patrimonial janeiro a junho de 2018	-	3.437
Resultado de equivalência patrimonial julho e dezembro de 2018	-	4.441
Resultado de equivalência patrimonial janeiro a junho de 2019	4.900	-
	<b>54.719</b>	<b>49.819</b>

**c. Informação da controlada**

Segue abaixo a participação da Companhia no resultado da controlada direta, como também no total de seus ativos e passivos:

	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Lucro Líquido do Período
Em 31 de dezembro de 2018 REC Via Verde Empreendimentos Ltda.	<u>84.361</u>	<u>32.333</u>	<u>52.028</u>	<u>8.227</u>
Em 30 de junho de 2019 REC Via Verde Empreendimentos Ltda.	<u>85.661</u>	<u>28.519</u>	<u>57.142</u>	<u>5.115</u>

**d. Equivalência patrimonial**

	Quantidade de ações possuídas pela Companhia (a)	Participação direta nas ações ordinárias - %	Saldo de investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Em 31 de dezembro de 2018 REC Via Verde	<u>52.671</u>	<u>95,77</u>	<u>49.819</u>	<u>7.878</u>
Em 30 de junho de 2019 REC Via Verde	<u>52.671</u>	<u>95,77</u>	<u>54.719</u>	<u>4.900</u>

(a) O valor unitário das ações é de R\$1,00 (um real)

## 12 Propriedades para investimentos

	Valor de custo						
	Terrenos	Edificações	Depreciação Acumulada	Total	Allowance	Depreciação Acumulada	Valor Líquido
Em 31 de dezembro de 2017	<u>1.656</u>	<u>85.523</u>	<u>(14.397)</u>	<u>72.782</u>	<u>408</u>	<u>(182)</u>	<u>73.008</u>
Adições	-	-	-	-	2.417	-	2.417
Depreciação de edificações	-	-	<u>(2.101)</u>	<u>(2.101)</u>	-	<u>(200)</u>	<u>(2.301)</u>
Em 31 de dezembro de 2018	<u>1.656</u>	<u>85.523</u>	<u>(16.498)</u>	<u>70.681</u>	<u>2.825</u>	<u>(382)</u>	<u>73.124</u>
Depreciação de edificações	-	-	<u>(1.050)</u>	<u>(1.050)</u>	-	<u>(162)</u>	<u>(1.212)</u>
Em 30 de junho de 2019	<u>1.656</u>	<u>85.523</u>	<u>(17.548)</u>	<u>69.631</u>	<u>2.825</u>	<u>(544)</u>	<u>71.912</u>

A propriedade para investimentos refere-se ao Via Verde Shopping Center localizado na cidade de Rio Branco, no Estado do Acre.

A Companhia escolheu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a provisão para depreciação e perda por redução ao valor recuperável.

A Companhia determina o valor justo dos imóveis para fins exclusivos de divulgação em notas explicativas. O valor justo dos imóveis não foi determinado em transações observáveis no mercado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação baseado na característica específica de cada ativo. A Administração da Companhia adotou a metodologia do índice de capitalização ou Cap Rate. Cap Rate é uma metodologia utilizada para estimar o valor do imóvel com base na receita bruta gerada pelo investimento. Em 30 de junho de 2019, o valor justo estimado dessa propriedade para investimentos é de R\$239.808 (R\$211.560 em 31 de dezembro de 2018).

### 13 Impostos e contribuições

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Imposto de renda a recolher	438	509
Contribuição social a recolher	163	188
<b>Imposto de renda e contribuição social</b>	<b>601</b>	<b>697</b>
PIS a recolher	10	17
COFINS a recolher	47	77
Outros impostos a recolher	3	12
<b>Impostos e contribuições</b>	<b>60</b>	<b>106</b>

### 14 Transações entre partes relacionadas

Em 30 de junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, o montante de contratos de mútuo celebrado na Companhia, sem prazo de vencimento, é conforme segue:

	<b>Controladora e consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Pátio Maceió S.A.	<b>3.192</b>	<b>3.192</b>

A Pátio Maceió é uma empresa que o controlador da Companhia possui 100% de participação. Não há incidência de juros sobre os valores mutuados entre as partes.

#### Remuneração dos administradores

Durante os períodos de 2019 e 2018 não houve remuneração aos diretores e administradores da Companhia.

### 15 Receitas diferidas

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direitos de uso que são reconhecidos como receita no resultado do período, linearmente com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Cessão de Direitos de Uso (CDU)	1.219	1.369
(-) Provisão para perdas com (CDU)	(241)	(241)
	<b>978</b>	<b>1.128</b>
Circulante	<b>195</b>	<b>290</b>
Não circulante	<b>779</b>	<b>838</b>

A seguir segue o fluxo de realização dos saldos do não circulante:

Ano	30/06/2019	31/12/2018
2020	135	252
2021	261	227
2022 em diante	383	359
	<u>779</u>	<u>838</u>

## 16 Empréstimos e financiamentos

Instituição financeira	Modalidade	Vencimento	Taxa de juros	Consolidado	
				2019	2018
Banco da Amazônia (a)	Financiamento	Jan/2023	10% a.a.	24.978	28.476
				<u>24.978</u>	<u>28.476</u>
Circulante				6.931	7.105
Não circulante				<u>18.047</u>	<u>21.371</u>

- (a) O contrato de financiamento junto ao Banco da Amazônia S.A. ("BASA") possui como garantia o saldo de aplicações financeiras restritas (nota 9) e uma Carta de Fiança Bancária com o Bradesco sendo o fiador. Adicionalmente, possui cláusulas relativas com o compromisso com índices não financeiros ("covenants") que podem gerar vencimento antecipado dos empréstimos, como ações judiciais que comprometam as garantias ao empréstimo, pedido de falência ou recuperação judicial. Em 30 de junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, a Companhia está adimplente com todos os requisitos vigentes.

A seguir, o cronograma de amortização da parcela não circulante:

Ano	Consolidado	
	2019	2018
2020	3.607	6.931
2021	6.931	6.931
2022	6.931	6.931
2023	578	578
	<u>18.047</u>	<u>21.371</u>
Parcela não circulante		

- (a) Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento:

Controladora	Empréstimos e financiamentos	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2018	-	305	305
<b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>			
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.000	1.000
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	-	1.000	1.000
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<u>-</u>	<u>1.305</u>	<u>1.305</u>

	Empréstimos e financiamentos	Adiantamentos para futuro aumento de capital	Total
<b>Consolidado</b>			
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2017</b>	<b>35.429</b>	<b>2.650</b>	<b>38.079</b>
<b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>			
Pagamento de empréstimos	(3.442)	-	(3.442)
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	<b>(3.442)</b>	-	<b>(3.442)</b>
<b>Outras variações</b>			
Despesas com juros	1.606	-	1.606
Juros pagos	(1.646)	-	(1.646)
Total das outras variações	<b>(40)</b>	-	<b>(40)</b>
<b>Saldo em 30 de junho de 2018</b>	<b>31.947</b>	<b>2.650</b>	<b>34.597</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>28.476</b>	<b>305</b>	<b>28.781</b>
<b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>			
Pagamento de empréstimos	(3.463)	-	(3.463)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	1.000	1.000
Total das variações no fluxo de caixa de financiamento	<b>(3.463)</b>	<b>1.000</b>	<b>(2.463)</b>
<b>Outras variações</b>			
Despesas com juros	1.265	-	1.265
Juros pagos	(1.300)	-	(1.300)
Total das outras variações	<b>(35)</b>	-	<b>(35)</b>
<b>Saldo em 30 de junho de 2019</b>	<b>24.978</b>	<b>1.305</b>	<b>26.283</b>

## 17 Patrimônio líquido

### a. Capital social

Em 30 de junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, o capital social da Companhia de R\$56.853 está dividido em 56.853.170 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, detidas por Prosperitas II - Fundo de Investimento em Participações ("FIP").

Em 20 de agosto de 2018, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o aumento de capital da Companhia, mediante a emissão de 2.730.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, integralizadas por meio da capitalização de créditos decorrentes de adiantamento para futuro aumento de capital, no montante de R\$2.730 por seu controlador FIP.

### b. Adiantamentos para futuro aumento de capital

No decorrer de 2019 e 2018 foram efetuados adiantamentos de recursos pelo acionista FIP, cujo saldo em 30 de junho de 2019 é no montante de R\$ 1.305 (R\$ 305 em 31 de dezembro de 2018), os quais serão integralizados através da emissão de 1.305.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, durante o exercício de 2019.

**c. Transações de capital**

Em linha com a estratégia da Companhia de efetuar investimentos imobiliários em shopping centers, a REC Rio Branco S.A. adquiriu, em 1º de dezembro de 2009, 70% (setenta por cento) da LGR Rio Branco Empreendimentos Ltda., por R\$5.409, que adicionado a participação de 25,77% que possuía anteriormente, passou a deter o controle dessa companhia com uma participação societária de 95,77% no seu capital social.

A diferença entre os montantes pagos pelas participações adicionais e o valor contábil do acervo líquido nas mesmas datas foi ajustada e reconhecida diretamente no patrimônio líquido como transação de capital atribuída aos acionistas controladores da Companhia no montante de R\$ 4.241.

**d. Reservas**

O lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme assegurado pelo estatuto social:

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- (ii) 25% serão destinados a dividendos mínimos obrigatórios.
- (iii) Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que tratam os itens anteriores e ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos.

**18 Receitas líquidas**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Receita de aluguel	6.915	5.898
Receita de Cessão de Direito de Uso (CDU)	201	269
Receita com estacionamento	2.436	2.187
	<b>9.552</b>	<b>8.354</b>
Tributos incidentes sobre locação	(343)	(300)
Descontos e cancelamentos	(19)	(107)
	<b>9.190</b>	<b>7.947</b>

**19 Custos com aluguéis**

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Depreciação de propriedade para investimentos	(1.212)	(1.091)
Despesas condominiais	(720)	(896)
	<b>(1.932)</b>	<b>(1.987)</b>



## 20 Despesas gerais e administrativas

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Serviços contábeis e auditoria	(20)	(24)	(40)	(68)
Publicações	(2)	-	(4)	-
Serviços de informática	(3)	(10)	(6)	(16)
Outras despesas	(1)	(1)	(2)	(9)
	<b>(26)</b>	<b>(35)</b>	<b>(52)</b>	<b>(93)</b>

## 21 Despesas comerciais

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Provisão para perda de crédito esperada	(29)	(85)
	<b>(29)</b>	<b>(85)</b>

## 22 Resultado financeiro

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Despesa financeira				
Juros sobre empréstimos	-	-	(1.265)	(1.606)
Despesas bancárias	-	(3)	-	(5)
Fianças bancárias	(554)	-	(554)	-
Outras despesas financeiras	(1)	-	(3)	(2)
Total das despesas financeiras	<b>(555)</b>	<b>(3)</b>	<b>(1.822)</b>	<b>(1.613)</b>
Receitas financeiras				
Operações compromissadas	1	2	194	137
Outras receitas financeiras	-	-	261	301
Total das receitas financeiras	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>455</b>	<b>438</b>

## 23 Impostos de renda e contribuição social

A Companhia é optante do regime do lucro real e sua controlada é optante do lucro presumido.

### a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	4.320	3.401	5.702	4.583
alíquota nominal - %	34%	34%	34%	34%
Impostos - nominais	<b>(1.469)</b>	<b>(1.156)</b>	<b>(1.939)</b>	<b>(1.558)</b>

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Efeitos tributários sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	1.666	1.169	-	-
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	970	541
Prejuízo fiscal do período para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	(197)	(13)	(197)	(13)
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.166)</b>	<b>(1.030)</b>
<i>Alíquota efetiva</i>	-	-	(20)%	(22)%

**b. Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos**

			<b>Saldo em 31 de dezembro 2018</b>
	<b>Saldo líquido em 1º de janeiro</b>	<b>Reconhecido no resultado</b>	<b>Passivo fiscal diferido</b>
<i>Em milhares de Reais</i>			
Propriedade para investimento	(896)	-	(896)
Contas a receber	(492)	(18)	(510)
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>(1.388)</b>	<b>(18)</b>	<b>(1.406)</b>
Contas a receber	(123)	(6)	(129)
<b>Pis e Cofins diferido</b>	<b>(123)</b>	<b>(6)</b>	<b>(129)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>(1.511)</b>	<b>(24)</b>	<b>(1.535)</b>
			<b>Saldo em 30 de junho 2019</b>
	<b>Saldo líquido em 1º de janeiro</b>	<b>Reconhecido no resultado</b>	<b>Passivo fiscal diferido</b>
<i>Em milhares de Reais</i>			
Imposto de renda e contribuição social diferido passivo			
Propriedade para investimento	(896)	-	(896)
Contas a receber	(510)	-	(510)
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>(1.406)</b>	<b>-</b>	<b>(1.406)</b>
Contas a receber	(129)	-	(129)
<b>Pis e Cofins diferido</b>	<b>(129)</b>	<b>-</b>	<b>(129)</b>
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>(1.535)</b>	<b>-</b>	<b>(1.535)</b>

## 24 Provisões para contingências

A Companhia é parte envolvida em ações de natureza cível, que segundo opinião de seus assessores jurídicos, envolvem risco provável de perda, no montante de R\$ 71, no consolidado e, portanto estão registrados e correspondem ao saldo de contingências em 30 de junho de 2019 (não há provisão em 31 de dezembro de 2019). A Companhia não tem conhecimento da existência de outras ações de natureza, seja cível, tributária ou administrativa, de risco provável e/ou possível que fosse necessário registrar e/ou divulgar.

## 25 Cobertura de seguros

Em 30 de junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, a cobertura de seguros contra risco operacionais era composta por R\$ 82.846 para danos materiais, R\$ 14.738 lucros cessantes e R\$ 20.000 para responsabilidade civil.

## 26 Instrumentos financeiros

### a. Classificação contábil e valores justos

A seguir apresentamos os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo pois o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	Valor contábil	
	Controladora 31/12/2018	Consolidado 31/12/2018
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado</b>		
Aplicações financeiras, classificada como caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	-	1.784
Aplicações financeiras (Nota 9)	-	3.033
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>		
Contas a Receber (Nota 10)	-	3.841
<b>Passivos financeiros classificados como custo amortizado</b>		
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	-	28.476
Fornecedores	8	400
Outras Obrigações	-	11
Mútuos com partes relacionadas (Nota 14)	3.192	3.192
	Valor contábil	
	Controladora 30/06/2019	Consolidado 30/06/2019
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado</b>		
Aplicações financeiras (Nota 8)		
<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>		
Aplicações financeiras (Nota 9)	-	5.352
Contas a receber (Nota 10)	-	3.124
	-	3.116
<b>Passivos financeiros classificados como custo amortizado</b>		
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	-	24.978
Fornecedores	12	309
Outras Obrigações	-	8
Mútuos com partes relacionadas (Nota 14)	3.192	3.192

**(i) Transferência entre níveis**

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante o período de 2019 e o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, os quais definimos a seguir:

- Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.
- Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).
- Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

A Administração determinou que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

**b. Gerenciamento de riscos financeiros**

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

**(i) Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das informações contábeis intermediárias foi:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	485	62	7.610	4.045
Contas a receber de clientes (Nota 10)	-	-	3.116	3.841
Aplicações financeiras (Nota 9)	-	-	3.124	3.033
	<b>485</b>	<b>62</b>	<b>13.850</b>	<b>10.919</b>

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos ativos e passivos financeiros durante o período (2019) / ano (2018) foi o seguinte:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo no início do exercício	(6.425)	(6.621)
Provisão (reversão) para perda de crédito estimada	(29)	196
<b>Saldo no final no período e exercício</b>	<b>(6.454)</b>	<b>(6.425)</b>

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de ‘rolagem’ com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ e “Aplicações financeiras” em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

**(ii) Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

*Consolidado*

	Valor contábil					Valor nominal				
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos	Total	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos	Total
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>										
Fornecedores	400	-	-	-	<b>400</b>	400	-	-	-	<b>400</b>
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	6.931	6.931	13.862	752	<b>28.476</b>	9.291	8.725	15.725	4.156	<b>37.897</b>
Mutuo com partes relacionadas	-	-	-	3.192	<b>3.192</b>	-	-	-	3.192	<b>3.192</b>
<b>Em 30 de junho de 2019</b>										
Fornecedores	309	-	-	-	<b>309</b>	309	-	-	-	<b>309</b>
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	6.931	6.931	11.116	-	<b>24.978</b>	8.725	8.148	11.732	-	<b>28.605</b>
Mutuo com partes relacionadas	-	-	-	3.192	<b>3.192</b>	-	-	-	3.192	<b>3.192</b>

*Controladora*

	Valor contábil / nominal				Total
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos	
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>					
Fornecedores		8	-	-	8
Mutuo com partes relacionadas		-	-	3.192	3.192
<b>Em 30 de junho de 2019</b>					
Fornecedores		12	-	-	12
Mutuo com partes relacionadas		-	-	3.192	3.192

**(iii) Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

**(iii.i) Risco de câmbio**

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

**(iii.ii) Risco de taxa de juros**

Em 30 de junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018 os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	Valor contábil			
	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
<b>Ativos financeiros</b>				
Aplicações financeiras – Caixa e equivalentes de Caixa (Nota 8)	-	-	5.352	1.784
Aplicações financeiras (Nota 9)	-	-	3.124	3.033
<b>Passivos financeiros</b>				
Empréstimos e financiamentos (Nota 16)	-	-	24.978	28.476
<b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16.502</u>	<u>23.659</u>

***Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros***

Uma diminuição de 6,40% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das informações contábeis intermediárias, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos exercícios findos em 30 de junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	Patrimônio líquido e resultado do exercício			
	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Efeito da alteração de 6,40% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	-	-	1.069	1.533

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO XI**

---

Demonstrações Financeiras da REC 2016-VII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.

**Informações contábeis  
intermediárias individuais e  
consolidadas em  
30 de junho de 2019**

KPDS 557688

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas</b>	<b>3</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>5</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações dos resultados abrangentes</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas</b>	<b>10</b>



KPMG Auditores Independentes  
Rua do Passeio, 38 - Setor 2 - 17º andar - Centro  
20021-290 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Caixa Postal 2888 - CEP 20001-970 - Rio de Janeiro/RJ - Brasil  
Telefone +55 (21) 2207-9400  
kpmg.com.br

## **Relatório sobre a revisão de informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas**

Aos Administradores e Acionistas  
**A REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.**  
São Paulo – SP

### **Introdução**

Revisamos os balanços patrimoniais, individual e consolidado, da A REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A. ("Companhia") em 30 de junho de 2019, e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### **Alcance da revisão**

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações contábeis intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.



### **Conclusão**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, acima referidas, não apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da Companhia em 30 de junho de 2019, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o período de seis meses findo nessa data de acordo com as práticas contábeis aplicáveis no Brasil.

Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2019.

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6 F-RJ

Marcelo Luiz Ferreira  
Contador CRC RJ-087095/O-7

## Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.

### Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	8	5.275	15	24.806	15.946
Contas a receber	9	-	-	6.967	8.421
Tributos a recuperar		3	2	264	123
Empréstimos a lojistas	10	-	-	17	67
Partes relacionadas	11	-	-	1.035	569
Outros créditos		1	-	228	225
Total do ativo circulante		5.279	17	33.317	25.351
Não circulante					
Contas a receber	9	-	-	309	426
Partes relacionadas	11	-	-	7.074	7.070
Investimentos	12	215.673	222.274	-	-
Propriedades para investimentos	13	-	-	458.887	399.653
Imobilizado		-	-	3.661	6.099
Total do ativo não circulante		215.673	222.274	469.931	413.248
Total do ativo		220.951	222.291	503.247	438.599
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Contas a pagar	14	10	5	2.078	2.022
Debêntures	18	-	-	539	28
Arrendamento a pagar	19	-	-	5.702	-
Impostos e contribuições	15	2	-	379	704
Imposto de renda e contribuição social	16	-	-	356	517
Receita diferida	17	-	-	2.488	2.298
Mutuo com partes relacionadas	11	65	63	-	-
Outras obrigações		-	-	93	93
Total do passivo circulante		77	68	11.635	5.662
Não circulante					
Contas a pagar	14	-	-	16.399	16.725
Arrendamento a pagar	19	-	-	60.140	-
Debêntures	18	-	-	186.071	186.664
Imposto de renda e contribuição social diferido	16	-	-	5.755	4.892
Impostos diferidos	16	-	-	195	127
Contingencias judiciais	21	-	-	85	85
Receita diferida	17	-	-	2.090	2.221
Total do passivo não circulante		-	-	270.735	210.714
Patrimônio líquido		20			
Capital social	20.a	227.572	227.572	227.572	227.572
Prejuízos acumulados		(6.698)	(5.349)	(6.695)	(5.349)
Total do patrimônio líquido		220.874	222.223	220.877	222.223
Total do passivo e patrimônio líquido		220.951	222.291	503.247	438.599

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.

### Demonstrações dos resultados

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Nota explicativa	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
Receita operacional líquida	22	-	-	26.620	25.345
Custo com aluguéis e serviços	23	-	-	(13.950)	(13.228)
<b>Lucro bruto</b>		-	-	<b>12.670</b>	<b>12.117</b>
Despesas operacionais					
Despesas gerais e administrativas	24	(42)	(22)	(934)	(718)
Despesas comerciais	25	-	-	(1.659)	(600)
Despesas tributárias		-	-	-	(73)
Outras receitas ou despesas operacionais	26	-	-	86	31
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro e resultado de equivalência</b>		<b>(42)</b>	<b>(22)</b>	<b>10.163</b>	<b>10.757</b>
Receitas financeiras		27	-	1.079	677
Despesas financeiras		(3)	-	(10.836)	(8.387)
<b>Resultado financeiro</b>	27	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>(9.757)</b>	<b>(7.710)</b>
Resultado de equivalência patrimonial	12	(1.328)	2.310	-	-
<b>Resultado operacional antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>(1.346)</b>	<b>2.288</b>	<b>406</b>	<b>3.047</b>
Imposto de renda e contribuição social corrente	28	-	-	(889)	(766)
Imposto de renda e contribuição social diferidos	28	-	-	(863)	7
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>		<b>(1.346)</b>	<b>2.288</b>	<b>(1.346)</b>	<b>2.288</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.



**Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.****Demonstrações dos resultados abrangentes****Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2019 e de 2018***(Em milhares de Reais)*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Lucro (prejuízo) líquido do período	(1.346)	2.288	(1.346)	2.288
Outros resultados abrangentes:	-	-	-	-
<b>Total do resultado abrangente do período líquido dos efeitos tributários</b>	<b>(1.346)</b>	<b>2.288</b>	<b>(1.346)</b>	<b>2.288</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

**Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.****Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2019 e 2018

*(Em milhares de Reais)*

	Capital social	Prejuízos acumulados	Adiantamento para futuro aumento de capital	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>	<u>224.572</u>	<u>(8.705)</u>	<u>3.000</u>	<u>218.867</u>
Lucro líquido do período	<u>-</u>	<u>2.288</u>	<u>-</u>	<u>2.288</u>
<b>Saldos em 30 de junho de 2018</b>	<u>224.572</u>	<u>(6.417)</u>	<u>3.000</u>	<u>221.155</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<u>227.572</u>	<u>(5.349)</u>	<u>-</u>	<u>222.223</u>
Prejuízo líquido do período	<u>-</u>	<u>(1.346)</u>	<u>-</u>	<u>(1.346)</u>
<b>Saldos em 30 de junho de 2019</b>	<u>227.572</u>	<u>(6.695)</u>	<u>-</u>	<u>220.877</u>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## Rec 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.

### Demonstrações dos fluxos de caixa

Períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>				
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.346)	2.288	406	3.047
<b>Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa</b>				
Juros sobre empréstimos	-	-	7.606	7.827
Atualização monetária	-	-	(470)	(417)
Juros sobre arrendamento a pagar	27	-	2.656	-
Amortização de custos de captação de empréstimos	-	-	151	151
Linearização de alugueis	-	-	(735)	(22)
Depreciação da propriedade para investimentos	13	-	4.443	4.369
Depreciação do imobilizado	-	-	2.438	-
Depreciação do direito de uso	25	-	962	-
Reversão para créditos de perdas esperadas	-	-	(38)	(336)
Equivalência patrimonial	1.328	(2.310)	-	-
Amortização mais valia	-	-	2.231	2.231
Receitas diferidas amortizadas	-	-	(945)	(1.893)
<b>Variações nas contas de ativos e passivos</b>				
Contas a receber	-	-	2.344	634
Tributos a recuperar	(1)	-	(141)	(6)
Empréstimos a lojistas	-	-	50	166
Outros créditos	(2)	-	(3)	95
Contas a pagar	4	-	(270)	702
Impostos e contribuições	2	-	(325)	(251)
Receita diferida	-	-	1.003	1.173
Outras obrigações	-	-	-	147
Imposto de renda e contribuição social diferido	-	-	71	-
	(15)	(22)	21.434	17.616
Impostos pagos	-	-	(1.050)	(560)
Juros pagos	-	-	(7.839)	(7.866)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(15)</b>	<b>(22)</b>	<b>12.545</b>	<b>9.190</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>				
Adições às propriedades para investimento	-	-	(833)	(4.030)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(38)	(34)	-	-
Dividendos recebidos	5.311	-	-	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>5.273</b>	<b>(34)</b>	<b>(833)</b>	<b>(4.030)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>				
Mútuo com partes relacionadas	2	64	-	(125)
Amortização de debêntures	-	-	-	-
Arrendamentos pagos	-	-	(2.851)	-
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento</b>	<b>2</b>	<b>64</b>	<b>(2.851)</b>	<b>(125)</b>
<b>Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>5.260</b>	<b>8</b>	<b>8.860</b>	<b>5.035</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	15	4	15.946	7.057
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	5.275	12	24.806	12.092
<b>Aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>5.260</b>	<b>8</b>	<b>8.860</b>	<b>5.035</b>

As notas explicativas são parte integrante das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas.

## **Notas explicativas às informações contábeis intermediárias**

*(Em milhares de Reais)*

### **1 Contexto operacional**

A REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A. ("Companhia") foi constituída em 30 de agosto de 2016, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Juscelino Kubitschek, 510 - 7º andar, na cidade de São Paulo, SP.

A Companhia tem como atividade preponderante: (a) a realização de empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; e (b) participação em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia acionista ou quotista (holding).

A Companhia possui dois investimentos diretos: i) 99,99% do capital da REC 2015 Empreendimentos e Participações IV S.A. ("REC 2015 IV"). Em 21 de dezembro de 2016, a REC 2015 IV adquiriu 100% da participação societária da Companhia Metro Norte ("CMN") e ii) 99,99% do capital da REC 2016 Empreendimentos e Participações VI ("REC 2016 VI").

A CMN possui participação em um empreendimento denominado Shopping Metrô Tucuruvi ("Shopping Center"), desenvolvido, na Zona Norte de São Paulo, SP constituído sob a forma de consórcio, não possuindo personalidade jurídica.

A CMN tem como objeto social a exploração comercial da área de propriedade da Companhia Metropolitana de São Paulo - METRÔ, localizada junto à Estação Tucuruvi de Metrô. A concessão do espaço foi cedido pelo metrô pelo prazo de 44 anos que tem seu vencimento no ano 2054, adicionalmente essa concessão, prevê a execução dos seguintes serviços: (a) locação de salas e salões comerciais, antenas, postos de atendimento bancário, entre outros bens que possam ser de interesse da Companhia locar, conforme estabelecido e delimitado no contrato firmado com a Companhia Metropolitana de São Paulo - METRÔ; (b) exploração comercial, gerencia, operação, manutenção, limpeza e vigilância do estacionamento de veículos integrado à Estação Tucuruvi; e (c) administração do centro Comercial de Serviços e Lazer pela execução dos serviços de limpeza, manutenção, jardinagem e conservação do Terminal de Integração Estação Tucuruvi e manutenção, limpeza e conservação dos sanitários públicos. O Shopping Metrô Tucuruvi foi inaugurado em 18 de abril de 2013 e está localizado na Avenida Doutor Antonio Maria Laet, 566, Tucuruvi, São Paulo - SP.

A REC 2016 VI é a empresa que administra o aluguel dos lojistas, realiza a locação do estacionamento, e a locação dos equipamentos de ar condicionado do *Shopping Center*.

A Companhia e suas controladas, diretas e indiretas, são referidas em conjunto como "Grupo".

### **2 Base de preparação**

#### **Declaração de conformidade (com relação às normas do CPC)**

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram preparadas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária.

As informações contábeis intermediárias foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetuou a avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade a suas atividades durante a elaboração das informações contábeis intermediárias e concluiu por não existirem evidências de incertezas sobre a continuidade das operações da Companhia aqui apresentadas.

A emissão das informações contábeis intermediárias foi autorizada pela Diretoria em 02 de outubro de 2019.

### **Mudanças nas principais políticas contábeis**

As práticas contábeis e os métodos de cálculo utilizados na preparação dessas informações contábeis intermediárias são os mesmos adotados na preparação das demonstrações financeiras anuais da Companhia do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, exceto pela adoção, a partir de 1º de janeiro de 2019, dos requerimentos contidos no pronunciamento CPC 06 (R2) Operações de Arrendamento Mercantil e ao ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro. As mudanças nas principais políticas contábeis estão descritas na nota explicativa 5.

## **3 Moeda funcional e moeda de apresentação**

A Companhia não realiza operações em moeda estrangeira e atua em um único ambiente econômico, usando o Real como "moeda funcional", a qual é também a moeda de apresentação das informações contábeis intermediárias.

## **4 Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das informações contábeis intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis por parte da Administração da Companhia. Essas estimativas levaram em consideração experiências de eventos passados e correntes, pressupostos relativos a eventos futuros e outros fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da Administração para a determinação dos valores adequados a ser registrados nas informações contábeis intermediárias.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões em relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas e em quaisquer períodos futuros afetados. A Administração da Companhia recorreu a estimativas e julgamentos na elaboração das informações contábeis intermediárias, incluindo as notas explicativas abaixo relacionadas:

- Nota explicativa 9 - contas a receber: mensuração da provisão para perda de crédito esperada;
- Nota explicativa 13 - propriedade para investimento: mensuração do ajuste para fins de impairment; e
- Nota explicativa 21 - provisão para contingências.

## **5 Mudanças nas principais políticas contábeis**

### **a. ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro**

A Interpretação esclarece como aplicar os requisitos de reconhecimento e mensuração no CPC 32 Tributos sobre o Lucro quando há incerteza sobre os tratamentos de tributos sobre o lucro. Nessa circunstância, a entidade deve reconhecer e mensurar seu tributo corrente ou diferido ativo ou passivo, aplicando os requisitos do CPC 32 com base no lucro tributável (prejuízo fiscal), bases fiscais, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais determinados, aplicando esta Interpretação. A Interpretação aborda especificamente o seguinte:

- (a) se a entidade deve considerar tratamentos fiscais incertos separadamente;
- (b) as premissas que a entidade deve elaborar sobre o exame de tratamentos fiscais por autoridades fiscais;
- (c) como a entidade deve determinar lucro tributável (prejuízo fiscal), base fiscal, prejuízos fiscais não utilizados, créditos fiscais não utilizados e alíquotas fiscais; e
- (d) como a entidade deve considerar mudanças em fatos e circunstâncias.

A entidade deve determinar se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza. A interpretação vigora para períodos anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019, mas são disponibilizadas determinadas isenções de transição. A Companhia analisou o ICPC 22 e concluiu que não possui impactos.

### **b. CPC 06 (R2) - Operações de Arrendamento Mercantil**

A CPC 06 (R2) introduziu um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários, no qual, exige que o arrendatário a partir de 01 de janeiro de 2019 reconheça um ativo de direito de uso correspondente ao seu direito de utilização do ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de honrar com os pagamentos do arrendamento. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

O CPC 06 (R2) substituiu as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (R1) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

#### **b.1) Situações de isenção para aplicação da norma**

Os contratos de arrendamento com as características listadas abaixo podem optar por não adotar as exigências da norma. São eles:

- (i) Arrendamentos de curto prazo; e
- (ii) Arrendamentos para os quais o ativo subjacente é de baixo valor.

**b.2) Tipos de contratos**

A Administração analisou os tipos de contratos que se enquadrariam no escopo do arrendamento e identificou as seguintes classificações de contrato:

*Remuneração mínima mensal fixa:*

A remuneração mensal decorrente da concessão do direito real de uso que compõe a sua propriedade para investimento (o *Shopping Center*), possui um valor mínimo mensal fixo estabelecido contratualmente.

**b.3) Abordagem de transição**

A Administração da Companhia optou pela abordagem de transição retrospectiva simplificada, em função dos seguintes fatores:

- (i) Não exige a reapresentação de valores;
- (ii) Não impacta patrimônio líquido e o cálculo de distribuição dos juros sobre o capital próprio; e
- (iii) Possibilita a utilização de expedientes práticos.




**b.4) Mensuração do passivo de arrendamento e do ativo de direito de uso**

A Administração da Companhia considerou como componente de arrendamento somente o valor do aluguel mínimo fixo para fins de avaliação do passivo. Em 1º de janeiro de 2019, a mensuração do passivo de arrendamento corresponde ao total dos pagamentos futuros da remuneração mínima mensal fixa (ou mínimo) estabelecida no contrato. Esses fluxos de pagamentos são ajustados a valor presente, considerando a taxa nominal de desconto de 8,4% a.a., que corresponde ao CDI vigente em 1º de janeiro de 2019, acrescido de uma taxa fixa de 2% a.a.. A taxa utilizada corresponde ao custo de captação da Companhia.

A mensuração do ativo de direito de uso corresponde ao valor inicial do passivo de arrendamento mais os custos diretos iniciais incorridos. A Administração da Companhia optou por utilizar o expediente prático para transição e não considerar os custos iniciais na mensuração inicial do ativo de direito de uso, com isso permanecendo o mesmo valor do passivo inicial de arrendamento.

**b.5) Impactos na adoção inicial**

Na avaliação realizada pela Administração da Companhia, concluiu-se que as contraprestações de arrendamento que atualmente são registradas como custo com ocupação passarão a ser reconhecidas nas linhas de depreciação e despesas financeiras. Muito embora o novo pronunciamento não traga nenhuma alteração no montante total que deverá ser levado ao resultado ao longo da vida útil do contrato, é correto afirmar que haverá um efeito temporal no lucro líquido em função principalmente do método de reconhecimento dos juros e atualização monetária associados aos arrendamentos. Com a adoção da norma CPC 06 (R2) a Companhia teve os seguintes impactos:

	EDODQÍR	UHVXOWDGR
 Dxp hqwr	DWYR G l h k r g h k v r	SDVVIYR Duhggdp hqwr
 G p l p x U q r	DWYR V # ã T X I G R V Q r v # u p h l r v # q r v	OXFUR # R SHUDFIR QDO D q w v l g r # h v x o d g r # l y d g f h l r
 Vhp # q b x q f l b	SDWUIP u QIR # ã T X I G R Q d # a g r U q r # q l f b d # p s d i f d g d	WUIEXWR V

Em 1º de janeiro de 2019, a Administração da Companhia reconheceu um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento ao valor presente de R\$ 66.037 no Consolidado.

## 6 Base de mensuração

As informações contábeis intermediárias da Companhia, foram elaboradas considerando o custo histórico como base de valor, exceto as aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa, que são mensuradas pelo valor justo.

## 7 Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas informações contábeis intermediárias estão descritas abaixo. Essas políticas vêm sendo aplicadas de modo consistente no período apresentado, exceto pelas novas normas adotadas em 01 de janeiro de 2019, mencionadas na nota 5.

### 7.1 Consolidação

#### a. Informações contábeis intermediárias consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das informações contábeis intermediárias consolidadas.

Controladas são todas as entidades nas quais a Companhia tem o poder de determinar as políticas financeiras e operacionais, e tem a capacidade de auferir benefícios e estar exposta aos riscos de suas atividades, geralmente acompanhada de uma participação de mais do que metade dos direitos a voto (capital votante). A existência e o efeito de possíveis direitos a voto atualmente exercíveis ou conversíveis são considerados quando se avalia se a Companhia controla outra entidade. As controladas são integralmente consolidadas a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia. A consolidação é interrompida a partir da data em que o controle termina.

Transações entre companhias, saldos e ganhos não realizados em transações entre controladas e a Companhia são eliminados. Os lucros (prejuízos) não realizados, quando aplicável, também são eliminados a menos que a operação forneça evidências de uma perda (*impairment*) do ativo transferido. As políticas contábeis das controladas foram aplicadas de maneira uniforme e são alteradas quando necessário para assegurar a consistência com as políticas adotadas pela Companhia.



*Transações com participações de não controladores*

A Companhia trata as transações com participações de não controladores como transações de patrimônio líquido. Para as compras de participações de não controladores, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada no patrimônio líquido. Os ganhos ou perdas sobre alienações para participações de não controladores também são registrados diretamente no patrimônio líquido, na conta "Ajustes de avaliação patrimonial".

Quando a Controladora deixa de ter controle, qualquer participação retida na entidade é remensurada ao seu valor justo, sendo a mudança no valor contábil reconhecida no resultado. O valor justo é o valor contábil inicial para subsequente contabilização da participação retida em uma controlada ou um ativo financeiro. Além disso, quaisquer valores previamente reconhecidos em outros resultados abrangentes relativos àquela entidade são contabilizados como se a Companhia tivesse alienado diretamente os ativos ou passivos relacionados. Em 30 de junho de 2019 as informações contábeis intermediárias consolidadas incluem a consolidação integral das investidas apresentada na Nota 12.

**b. Informações contábeis intermediárias individuais**

Nas informações contábeis intermediárias individuais a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial.

**7.2 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são ativos mantidos para o propósito de pagamento de obrigações de curto prazo e não para fins de investimento ou outros propósitos.

Para que um investimento seja qualificado como equivalentes de caixa ele deve ser prontamente conversível em um valor conhecido de caixa, ou seja, ser de alta liquidez, e sujeito a um baixo risco (que seja insignificante) de variação no valor justo de mercado. Considerando a natureza dos instrumentos mantidos pela Companhia não existem diferenças significativas entre o seu valor contábil e o valor de mercado.

Caixa e equivalentes de caixa incluem dinheiro em espécie, contas bancárias, depósitos à vista e outros ativos de curto prazo como títulos e valores mobiliários com vencimento original de 90 dias da data de contratação ou período menor e as aplicações financeiras compromissadas.

**7.3 Instrumentos financeiros**

**(i) Reconhecimento e mensuração inicial**

As contas a receber de clientes e os títulos de dívida emitidos são reconhecidos inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos inicialmente quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Um ativo financeiro (a menos que seja um contas a receber de clientes sem um componente de financiamento significativo) ou passivo financeiro é inicialmente mensurado ao valor justo, acrescido, para um item não mensurado ao valor justo por meio de resultado ("VJR"), os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão. Uma conta a receber de clientes sem um componente significativo de financiamento é mensurada inicialmente ao preço da operação.

**(ii) Classificação e mensuração subsequente**

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (“VJORA”) ou ao VJR.

Um ativo financeiro é mensurado ao custo amortizado se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:

- é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros para receber fluxos de caixa contratuais; e
- seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor de principal em aberto
- Um ativo financeiro é mensurado ao VJORA se atender ambas as condições a seguir e não for designado como mensurado ao VJR:
  - é mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais tanto pela venda de ativos financeiros; e
  - seus termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que são relativos somente ao pagamento de principal e juros sobre o valor de principal em aberto.

Todos os ativos financeiros não classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao VJORA, conforme descrito acima, são classificados como ao VJR. No reconhecimento inicial, a Companhia pode designar de forma irrevogável um ativo financeiro que de outra forma atenda aos requisitos para ser mensurado ao custo amortizado como ao VJR se isso eliminar ou reduzir significativamente um descasamento contábil que de outra forma surgiria.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Companhia mude o modelo de negócios para a gestão de ativos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

Nos períodos apresentados, todos os ativos financeiros da Companhia foram classificados como ao custo amortizado ou ao VJR (veja a nota explicativa 30).

*Ativos financeiros - Avaliação sobre se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos de principais e juros*

Para fins dessa avaliação, o ‘principal’ é definido como o valor justo do ativo financeiro no reconhecimento inicial. Os ‘juros’ são definidos como uma contraprestação pelo valor do dinheiro no tempo e pelo risco de crédito associado ao valor principal em aberto durante um determinado período de tempo e pelos outros riscos e custos básicos de empréstimos (por exemplo, risco de liquidez e custos administrativos), assim como uma margem de lucro.

A Companhia considera os termos contratuais do instrumento para avaliar se os fluxos de caixa contratuais são somente pagamentos do principal e de juros. Isso inclui a avaliação sobre se o ativo financeiro contém um termo contratual que poderia mudar o momento ou o valor dos fluxos de caixa contratuais de forma que ele não atenderia essa condição.

O pagamento antecipado é consistente com o critério de pagamentos do principal e juros caso o valor do pré-pagamento represente, em sua maior parte, valores não pagos do principal e de juros sobre o valor do principal pendente - o que pode incluir uma compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato. Além disso, com relação a um ativo financeiro adquirido por um valor menor ou maior do que o valor nominal do contrato, a permissão ou a exigência de pré-pagamento por um valor que represente o valor nominal do contrato mais os juros contratuais (que também pode incluir compensação adicional razoável pela rescisão antecipada do contrato) acumulados (mas não pagos) são tratadas como consistentes com esse critério se o valor justo do pré-pagamento for insignificante no reconhecimento inicial.

*Ativos financeiros - Mensuração subsequente e ganhos e perdas*

<b>Ativos financeiros a VJR</b>	Esses ativos são mensurados subsequentemente ao valor justo. O resultado líquido, incluindo juros ou receita de dividendos, é reconhecido no resultado.
---------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Ativos financeiros a custo amortizado</b>	Esses ativos são subsequentemente mensurados ao custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. O custo amortizado é reduzido por perdas por impairment. A receita de juros, ganhos e perdas cambiais e o impairment são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento é reconhecido no resultado.
----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*Passivos financeiros - classificação, mensuração subsequente e ganhos e perdas.*

Os passivos financeiros foram classificados como mensurados ao custo amortizado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais são reconhecidos no resultado. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

**(iii) Desreconhecimento**

*Ativos financeiros*

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos contratuais de recebimento aos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos ou na qual a Companhia nem transfere nem mantém substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro e também não retém o controle sobre o ativo financeiro.

*Passivos financeiros*

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Companhia também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo.

No desreconhecimento de um passivo financeiro, a diferença entre o valor contábil extinto e a contraprestação paga (incluindo ativos transferidos que não transitam pelo caixa ou passivos assumidos) é reconhecida no resultado.

**(iv) *Compensação***

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

**(v) *Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge***

A Companhia não possui nenhum instrumento derivativo durante os períodos apresentados.

**7.4 *Impairment de ativos financeiros não-derivativos***

Instrumentos financeiros e ativos contratuais.

A Companhia reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre:

- ativos financeiros mensurados ao custo amortizado; e
- ativos contratuais.

A Companhia mensura a provisão para perda em um montante igual à perda de crédito esperada para a vida inteira conforme mencionado na nota 7.5.

**7.5 *Contas a receber***

Consiste, substancialmente, em aluguéis a receber de clientes, bem como a cessão de direito de uso (CDU) correspondente aos valores a receber no decurso normal das atividades da Companhia. Os aluguéis e CDUs a receber de clientes ficam classificados no circulante, quando o prazo de recebimento é equivalente a um ano ou menos. Caso contrário, estarão apresentados no ativo não circulante.

Os aluguéis e CDUs a receber são, inicialmente, reconhecidos pelo valor justo e, subsequentemente, mensurados pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

A Companhia optou pela adoção de um modelo simplificado para o reconhecimento das perdas esperadas (“Expected Loss”). O modelo foi fundamentado no conceito de expediente prático apresentado pelo CPC 48, baseado no cálculo das perdas de crédito esperadas sobre contas a receber de clientes, utilizando uma matriz de provisões. A administração da Companhia utilizou sua experiência de perda de crédito histórica para contas a receber de clientes para estimar as perdas de crédito esperadas para 12 meses, resultando em uma matriz de provisões onde são especificados percentuais fixos de provisão, dependendo da faixa de vencimento do cliente.

Quantidade de dias de atraso	Percentual de provisão
0 a 30	7%
31 a 90	22%
91 a 150	41%
151 a 210	57%
211 a 270	70%
271 a 330	87%
> 330	100%

As provisões na tabela foram derivadas de dados históricos e, quando aplicável, ajustadas por informações prospectivas (incluindo fatores macroeconômicos).

## **7.6 Propriedade para investimento**

A concessão de uso é definida como propriedade (terreno, edificações, parte de edificações, ou ambos) mantida pela Companhia, ou pelo arrendatário segundo contrato de arrendamento financeiro, para rendimento de aluguéis ou valorização ou ambos, e não para: (a) uso na produção de bens ou serviços ou para fins administrativos; ou (b) venda no curso das atividades normais do negócio. A propriedade para investimento é registrada conforme participação na fração ideal detida pela Companhia.

A Companhia detém, através de sua controlada indireta Companhia Metrô Norte, a concessão do *Shopping Center* mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação é calculada pelo método linear, levando em consideração as taxas de depreciação aplicáveis e reconhecidas no resultado do período. Os terrenos não são depreciados.

Os valores residuais e a vida útil dos ativos são revisados e ajustados, se apropriado, no início de cada período e seus valores calculados de forma prospectiva conforme determina o ICPC 10. A propriedade possui um prazo de vida útil estimada em 40 anos.

### ***Tenant Allowance***

Aporte de recursos dado pelo empreendedor ao lojista a título de incentivo para sua entrada no *Shopping Center*, que são utilizados para benfeitorias nas propriedades para investimentos, são formalizados em contrato e reconhecidos de forma linear, conforme prazo do contrato de aluguel das lojas a que se referem, a partir do início da locação.

## **7.7 Imobilizado**

O imobilizado é mensurado pelo seu custo histórico, menos depreciação acumulada. O custo histórico inclui os gastos diretamente atribuíveis à aquisição dos itens. A depreciação de outros ativos é calculada usando o método linear para alocar seus custos aos seus valores residuais durante a vida útil estimada, como segue:

	<b>Anos</b>
Instalações	10
Máquinas	10
Móveis, utensílios e equipamentos	5

## **7.8 Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros**

A Administração revisa anualmente e/ou quando ocorre algum evento específico o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização, ajustando o valor contábil ao valor recuperável. Essas perdas são lançadas ao resultado do período quando identificadas.

## **7.9 Contas a pagar**

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens e serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificados como passivo circulante se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

## **7.10 Outros ativos e passivos**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Grupo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Grupo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

## **7.11 Provisões**

As provisões, incluindo provisões em relação a ações judiciais (trabalhistas, cíveis e tributárias) são reconhecidas quando: (i) o Grupo tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada (*constructive obligation*) como resultado de eventos passados; (ii) é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação; e (iii) possa ser feita uma estimativa confiável do valor da obrigação.

Quando houver uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos, a qual reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesa financeira.

#### **7.12 Debêntures**

São reconhecidas, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação e são, subsequentemente, demonstradas pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida no resultado durante o período em que esteja vigente, utilizando o método da taxa efetiva de juros.

As taxas pagas no estabelecimento do contrato são reconhecidas como custos da transação, uma vez que seja provável que uma parte ou toda debênture seja sacada. Nesse caso, a taxa é diferida até que o saque ocorra. Quando não houver evidências da probabilidade de saque de parte ou da totalidade do saldo, a taxa é capitalizada como um pagamento antecipado de serviços de liquidez e amortizada durante o período do contrato ao qual se relaciona.

As debêntures são classificadas como passivo circulante, de acordo com o fluxo financeiro de pagamentos contratado, a menos que o Grupo tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

#### **7.13 Adiantamentos para futuro aumento de capital**

Adiantamentos para futuro aumento de capital são classificados no patrimônio líquido visto que a Companhia não possui expectativa e obrigação contratual e/ou legal de cancelamento ou devolução dos valores. Os valores aportados pelos acionistas são registrados como adiantamentos para futuro aumento de capital no Patrimônio Líquido, sendo posteriormente transformados em capital social, através de atos societários. Os termos de conversão consideram um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de ações.

#### **7.14 Tributação**

##### **7.14.1 Imposto de renda e contribuição social - correntes**

###### *Lucro Real*

O imposto de renda e contribuição social corrente é calculado com base nas leis tributárias promulgadas, ou substancialmente promulgadas, na data do balanço. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas pela Companhia nas declarações de impostos de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações. A Companhia determina se deve considerar cada tratamento fiscal incerto separadamente ou em conjunto com um ou mais outros tratamentos fiscais incertos, com base na abordagem que melhor estima a resolução da incerteza.

Os impostos sobre o lucro, são computados em base mensal sob a sistemática do lucro real anual.

A contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o resultado ajustado nos termos da legislação vigente. A provisão para o imposto de renda é constituída pelo montante bruto, aplicando-se a alíquota-base de 15%, mais o adicional de 10%.

A controladora, suas investidas Companhia Metro Norte e Rec 2015 IV são optantes deste regime tributário.

#### *Lucro Presumido*

O imposto de renda e a contribuição social são calculados com base no lucro presumido. As receitas são tributadas à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente a R\$240, para imposto de renda, e de 9% sobre o lucro tributável para contribuição social. A base de apuração são as receitas brutas.

A controlada REC 2016 VI é optante deste regime tributário.

#### **7.14.2 Imposto de renda e contribuição social - Diferidos**

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são calculados sobre diferenças temporárias entre as bases de cálculo do imposto sobre ativos e passivos e os valores contábeis das informações contábeis intermediárias. As alíquotas desses impostos, definidas atualmente para determinação dos tributos diferidos, são de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social.

Impostos diferidos ativos são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação das diferenças temporárias, com base em projeções de resultados futuros elaboradas e fundamentadas em premissas internas e em cenários econômicos futuros que podem, portanto, sofrer alterações.

#### **7.14.3 Impostos sobre vendas e serviços**

Receitas, e despesas são reconhecidos líquidos dos impostos sobre vendas quando os impostos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o imposto sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso.

#### *Lucro Real*

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro real, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 1,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.

A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 7,6%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

#### *Lucro Presumido*

Para as sociedades que utilizam a sistemática do lucro presumido, a Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS é calculada à alíquota de 0,65%, aplicada sobre o total das receitas operacionais, ajustadas pelas deduções e exclusões previstas pela legislação em vigor.



A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS é calculada à alíquota de 3,0%, aplicável sobre a mesma base de cálculo do PIS.

Em ambos os casos, o Imposto sobre serviço - ISS de serviço é calculado à alíquota de 5%, aplicável sobre a respectiva receita.

## **7.15 Reconhecimento da receita**

### **7.15.1 Receita com aluguéis**

Os locatários das unidades comerciais geralmente pagam um aluguel que corresponde ao maior entre um valor mínimo mensal, reajustado anualmente em sua maioria com base na variação do Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, e um montante obtido através da aplicação de um percentual sobre a receita bruta de vendas de cada locatário.

O Grupo registra suas operações com locação de lojas como arrendamentos mercantis operacionais. O valor mínimo do aluguel estabelecido, incluindo os aumentos fixos periódicos previstos nos contratos e excluindo os reajustes inflacionários, são reconhecidos na proporção da participação do Grupo na propriedade para investimento, em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos, independentemente da forma de recebimento.

A diferença entre o valor mínimo e o montante obtido através da aplicação de percentuais sobre a receita bruta de vendas, são considerados aluguéis complementares e reconhecidos no resultado quando efetivamente devidos.

### **7.15.2 Receitas de contratos com clientes**

A receita de contratos com clientes é reconhecida quando o cliente obtém o controle dos bens ou serviços. Determinar o momento da transferência de controle- em um momento específico no tempo ou ao longo do tempo - requer julgamento.

#### **7.15.2.2 Receita com estacionamento**

Refere-se a receita com a exploração de estacionamentos do *Shopping Center*, operada pela Rec 2016 VI. Essas receitas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

#### **7.15.2.3 Receita de cessão de direitos de uso**

Os valores de cessão de direitos de uso (CDU) são contabilizados como receitas diferidas, no passivo, no momento de sua assinatura, sendo apropriado ao resultado de forma linear, com base no prazo do contrato de aluguel das respectivas lojas a que se referem, a partir do início da locação.

#### **7.15.2.4 Receita com taxa de transferência e outras**

São reconhecidas no resultado, quando incorridas as substituições dos lojistas, observado o regime contábil da competência.

### **7.15.3 Receitas financeiras**

A receita de juros é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

## 7.16 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram preparadas pelo método indireto.

## 8 Caixa e equivalentes de caixa

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Depósitos bancários	8	15	6.824	2.504
Aplicações financeiras				
Aplicações em operações compromissadas (*)	5.267	-	17.982	13.442
	<b>5.275</b>	<b>15</b>	<b>24.806</b>	<b>15.946</b>

- (\*) As aplicações em operações compromissadas referem-se a aplicações de curto prazo, lastreadas em debêntures, necessárias para a manutenção da atividade operacional da Companhia e sua investida, mantidas junto a instituições financeiras nacionais de primeira linha. Estas operações são remuneradas, na sua maior parte, com base na variação do CDI, em condições e taxas normais de mercado, e para as quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato. Os recursos possuem rendimento de 75% a 90% da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

## 9 Contas a receber

Os aluguéis a receber decorrem substancialmente dos rendimentos auferidos com a locação do *Shopping Center*, por meio de contratos assinados com seus lojistas:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Aluguel (a)	14.908	16.024
Condomínio (b)	289	289
Cessão de direitos de uso (CDU)	3.794	4.176
Taxa de administração	1.292	1.403
	<b>20.283</b>	<b>21.892</b>
Provisão para créditos de perdas esperadas (PCE)	(13.007)	(13.045)
<b>Total do contas a receber</b>	<b>7.276</b>	<b>8.847</b>
<b>Circulante</b>	<b>6.967</b>	<b>8.421</b>
<b>Não circulante</b>	<b>309</b>	<b>426</b>

- (a) Os pagamentos mínimos futuros de arrendamentos mercantis operacionais não canceláveis estão assim compostos:

	<b>Em 30/06/2019</b>	<b>Em 31/12/2018</b>
Em 2019	16,0%	6,3%
Em 2020	6,0%	7,4%
Em 2021	4,0%	4,8%
Após 2021	51,0%	62,4%
Indeterminado (*)	23,0%	19,1%
	<b>100%</b>	<b>100,0%</b>

- (\*) Contratos não renovados em que as partes podem pedir a rescisão mediante pré-aviso legal de 30 (trinta) dias.
- (b) Adiantamentos de encargos concedidos ao condomínio do *Shopping Center* em função de inadimplência de lojistas com os Condomínios edilícios. Para todos esses adiantamentos foram constituídas provisões para perdas, tendo em vista o risco provável de sua não realização.

**REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.**  
*Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 30 de junho de 2019*

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 os saldos a receber por idade de vencimento estão compostos da seguinte forma:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
A vencer	6.888	8.674
Vencidos até 180 dias	1.709	1.293
Vencidos entre 181 e 330 dias	708	1.051
Vencidos há mais de 330 dias	10.978	10.874
Total de contas a receber	<b>20.283</b>	<b>21.892</b>

Abaixo é demonstrada a movimentação da provisão para créditos de perdas esperadas e impactos na demonstração de resultados:

	<b>Provisão constituída nas contas a receber</b>	<b>Provisão constituída em Receitas diferidas</b>	<b>Efeito em despesas comerciais</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2017	<b>(13.064)</b>	<b>655</b>	-
Reversão - aluguel	18	-	18
Reversão - CDU	349	-	349
Constituição – Taxa de administração	(31)	-	(31)
Saldo em 30 de junho de 2018	<b>(12.728)</b>	<b>655</b>	<b>336</b>
Saldo em 31 de dezembro de 2018	<b>(13.045)</b>	<b>655</b>	<b>361</b>
Constituição - aluguel	(130)	-	(130)
Reversão - CDU	185	-	185
Constituição – taxa de administração	(17)	-	(17)
Saldo em 30 de junho de 2019	<b>(13.007)</b>	<b>655</b>	<b>38</b>

A constituição e a baixa da provisão, quando aplicáveis, são registradas no resultado do período como "Despesas comerciais" (Nota Explicativa nº 25).

O montante da provisão é considerado suficiente pela Administração para fazer face a eventuais perdas na realização de créditos imobiliários.

## 10 Empréstimos a lojistas

Refere-se a recursos concedidos a determinados lojistas para a viabilização da construção da infraestrutura de lojas, conforme segue:

Lojista	Índice de reajuste	Consolidado	
		30/06/2019	31/12/2018
Pizza Hut	IGP-M	17	67
		<u>17</u>	<u>67</u>

## 11 Partes Relacionadas

	Consolidado	
	30/06/2019	31/12/2018
Consórcio Condomínio Shop. Metrô Tucuruvi	8.109	7.639
Ativo circulante	1.035	569
Ativo não circulante	<u>7.074</u>	<u>7.070</u>

O saldo refere-se a mútuos concedidos ao Condomínio do Shopping Tucuruvi, que serão recebidos em até 94 parcelas, corrigidos por juros mensais de 1%.

	Controladora	
	30/06/2019	31/12/2018
Valores a pagar da Rec 2016 I	65	63
Passivo circulante	65	63
Passivo não circulante	<u>-</u>	<u>-</u>

### Remuneração dos administradores

Durante os períodos de seis meses findo em 30 de junho de 2019 e 2018 não houve remuneração aos diretores administradores da Companhia e suas controladas.

## 12 Investimentos

### 12.1 Investimento direto

Composição do saldo:

	Controladora	
	30/06/2019	31/12/2018
<i>Investimentos em controladas diretas</i>		
Rec 2015 IV	206.760	210.031
Rec 2016 VI	8.913	12.243
<b>Total</b>	<u>215.673</u>	<u>222.274</u>

**a. Movimentação dos investimentos em controladas diretas**

	30/06/2019	31/12/2018
<b>Rec 2015 IV</b>		
Saldo inicial em 01 de janeiro	210.031	212.437
Aumento de capital por meio adiantamento para futuro aumento de capital	8.172	-
Integralização de adiantamento para futuro aumento de capital	(8.172)	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em controlada	38	3.004
Resultado de equivalência	(3.309)	(5.410)
<b>Saldos finais</b>	<b>206.760</b>	<b>210.031</b>
<b>Rec 2016 VI</b>		
Saldo inicial em 01 de janeiro	12.243	6.425
Antecipação de dividendos	(5.311)	(2.996)
Resultado de equivalência	1.981	8.814
<b>Saldos finais</b>	<b>8.913</b>	<b>12.243</b>
<b>Total dos investimentos</b>	<b>215.673</b>	<b>222.274</b>

**b. Equivalência patrimonial**

	Quantidade de ações possuídas pela Companhia	Participações direta nas ações ordinárias - %	Saldo de Investimentos	Resultado de equivalência patrimonial
Em 30 de junho de 2019				
Rec 2015 IV	222.317.653	99,99	206.760	(3.309)
Rec 2016 VI	6.129.391	99,99	8.913	1.981
<b>Total</b>				<b>(1.328)</b>
Em 31 de dezembro de 2018				
Rec 2015 IV	222.317.653	99,99	210.031	(5.410)
Rec 2016 VI	6.129.391	99,99	12.243	8.814
<b>Total</b>				<b>3.404</b>

**c. Informações das controladas diretas**

Os principais saldos em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 das empresas controladas diretamente pela Companhia estão demonstrados abaixo:

	Ativo	Passivo	Patrimônio líquido	Lucro/ (Prejuízo)
Em 30 de junho de 2019				
Rec 2015 IV	487.642	280.792	206.850	(3.308)
Rec 2016 VI	10.389	1.475	8.914	1.981
Em 31 de dezembro de 2018				
Rec 2015 IV	424.363	214.242	210.121	(5.411)
Rec 2016 VI	14.283	2.039	12.243	8.815

## 12.2 Investimento indireto

Adicionalmente, conforme divulgado na Nota explicativa 1, a REC 2015 IV adquiriu, em 21 de dezembro de 2016, 99,99% de participação na Companhia Metro Norte, pelo valor de R\$415.000, passando a deter o controle dessa companhia. Em função de tratar-se de uma companhia composta por um conjunto de ativos e passivos, mas representados substancialmente pela propriedade para investimento que é o Shopping Center Tucuruvi e seus contratos de locação, a transação foi classificada como uma aquisição de ativos, à luz do CPC27 - Ativo imobilizado, sendo registrado pelo custo de aquisição, não sendo apurado ágio ou deságio. O conjunto de ativos e passivos adquiridos ao valor justo, na data da aquisição, está demonstrado abaixo:

	<b>Valor justo na data da aquisição</b>
<b>Composição do ativo líquido adquirido</b>	
Ativo circulante (*)	199.722
Ativo não circulante	434.508
Passivo circulante (**)	(192.500)
Passivo não circulante	(247.537)
	<b>194.194</b>

- (\*) O valor do ativo circulante era substancialmente, representado pela emissão do CCB (Cédula de Crédito Bancário) e Contas a receber.
- (\*\*) O valor do passivo não circulante, era substancialmente, representado pelas dívidas contraídas pelo proprietário anterior, que foram liquidadas com os recursos captados com emissão das CCB's (Cédulas de Crédito Bancário). Movimentação do investimento em controladas indiretas

Os principais saldos em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 das empresas controladas indiretamente pela Companhia estão demonstrados abaixo:

	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Rec 2015 IV		
Saldo inicial	90.442	86.197
Adiantamento para futuro aumento de capital em controlada	-	2.900
Resultado de equivalência	(1.055)	1.345
<b>Saldos finais</b>	<b>89.387</b>	<b>90.442</b>

### a. Informação da controlada

Segue abaixo o total de ativos e passivos da controlada:

	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Patrimônio líquido</b>	<b>Lucro/ (Prejuízo) do período</b>
Em 30 de junho de 2019				
Companhia Metrô Norte	353.444	264.055	89.389	(1.054)
Em 31 de dezembro de 2018				
Companhia Metrô Norte	287.951	197.509	90.442	1.345

### 13 Propriedades para investimentos

Os saldos de Propriedade para Investimentos estão assim compostos:

	Valor de custo							Subtotal	Allowance	Adiantamento a fornecedores	Valor líquido
	Edificações	Edificação em andamento	Máquinas e equipamentos	Depreciação	Direito de uso (b)	Amortização do direito de uso	Amortização de mais valia				
Saldo em 31 de dezembro de 2017	432.382	10.452	201	(43.257)	-	-	-	399.778	3.713	695	404.186
Adições	-	8.276	-	-	-	-	-	8.276	-	-	8.276
Baixa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(161)	(161)
Depreciação	-	-	-	(7.661)	-	-	(4.463)	(12.124)	(524)	-	(12.648)
Saldo em 31 de dezembro de 2018	432.382	18.728	201	(50.918)	-	-	(4.463)	395.930	3.189	534	399.653
Adições da adoção inicial (a)	-	-	-	-	66.037	-	-	66.037	-	-	66.037
Adições (c)	-	1.367	-	-	-	-	-	1.367	-	-	1.367
Transferência (c)	20.095	(20.095)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baixa (e)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(534)	(534)
Depreciação	-	-	-	(4.196)	-	(962)	(2.232)	(7.390)	(246)	-	(7.636)
Saldo em 30 de junho de 2019	452.477	-	201	(55.114)	66.037	(962)	(6.695)	455.944	2.943	-	458.887

A Companhia escolheu avaliar seus imóveis para investimento ao custo histórico menos a depreciação e perda por redução ao valor recuperável. O valor justo do *Shopping Center* foi determinado com base em método próprio, suportado por taxas e evidências do mercado, realizado por profissionais que possuem experiência na propriedade que foi avaliada. Em 30 de junho de 2019, o valor justo das propriedades para investimentos é de R\$ 599.943 (R\$ 538.745 em 31 de dezembro de 2018).

- (a) Trata-se do valor presente dos fluxos de arrendamento futuro (Notas Explicativas nº 5.1.1 e 19).
- (b) Corresponde a depreciação do direito de uso registrado em 01 de janeiro de 2019 em adoção do CPC 06 (R2), apropriado de forma linear segundo o período remanescente do contrato de concessão (Notas Explicativas nº 5.1.1 e 19).
- (c) Em janeiro de 2019, foram concluídas melhorias no Shopping Metrô Tucuruvi. Outras obras nos acessos 01 e 03 do terminal de ônibus foram concluídas até o final de junho de 2019.

## 14 Contas a pagar

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2019	31/12/2018	30/06/2019	31/12/2018
Contas a pagar - Circulante	10	5	2.078	2.022
Contas a pagar - Não circulante	-	-	16.399	16.725
Total	10	5	18.477	18.747

Em 30 de junho de 2019, o saldo total de fornecedores no consolidado da Companhia é de R\$ 18.477 (R\$ 18.747 em 2018), sendo o principal saldo referente a aquisição da CMN, R\$ 16.399 (R\$ 16.725 em 2018). O saldo da aquisição da CMN é representada por duas parcelas a serem pagas a longo prazo conforme estabelecido em contrato com a vendedora, que prevê a retenção de parte do valor de aquisição em até 4 anos, como garantia de eventuais despesas que possam ocorrer na operação e que não foram previstas no preço de aquisição. O saldo remanescente é referente a fornecedores da operação.

## 15 Impostos e contribuições

	Consolidado	
	30/06/2019	31/12/2018
IRRF a recolher	2	10
CSRF a recolher	1	35
Pis a recolher	76	113
Cofins a recolher	288	522
ISS a recolher	12	21
INSS a recolher	-	3
Total	379	704



## 16 Impostos e contribuições diferidos e imposto de renda e contribuição social

O saldo da conta de impostos diferidos é formado da seguinte forma:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Imposto de renda diferidos	4.232	3.597
Contribuição social diferidos	1.523	1.295
Pis diferido	35	23
Cofins diferido	160	104
<b>Total</b>	<b>5.950</b>	<b>5.019</b>

Os impostos diferidos são calculados sobre diferença de taxa depreciação fiscal da propriedade para investimento e linearização dos contratos de aluguel da Companhia Metro Norte.

### Movimentação dos saldos de ativos e passivos fiscais diferidos (consolidado)

	<b>Saldo em 30 de junho 2019</b>		
	<b>Saldo líquido em 1º de janeiro</b>	<b>Reconhecido no resultado</b>	<b>Passivo fiscal diferido</b>
Propriedade para investimento	4.425	613	5.038
Contas a receber	467	250	717
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>4.892</b>	<b>863</b>	<b>5.755</b>
Contas a receber	127	68	195
<b>Pis e Cofins diferido</b>	<b>127</b>	<b>68</b>	<b>195</b>
<b>Imposto líquido passivo</b>	<b>5.019</b>	<b>931</b>	<b>5.950</b>

	<b>Saldo em 31 de dezembro 2018</b>		
	<b>Saldo líquido em 1º de janeiro</b>	<b>Reconhecido no resultado</b>	<b>Passivo fiscal diferido</b>
Propriedade para investimento	3.166	1.259	4.425
Contas a receber	705	(238)	467
<b>Imposto de renda e contribuição social diferido</b>	<b>3.871</b>	<b>1.021</b>	<b>4.892</b>
Contas a receber	-	127	127
<b>Pis e Cofins diferido</b>	<b>-</b>	<b>127</b>	<b>127</b>
<b>Imposto líquido passivo</b>	<b>3.871</b>	<b>1.148</b>	<b>5.019</b>

O saldo da conta de impostos de renda e contribuição social corrente é formado da seguinte forma:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Impostos de renda	249	375
Contribuição social	107	142
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	<b>356</b>	<b>517</b>

## 17 Receitas diferidas

Os saldos se referem, basicamente, ao recebimento de cessão de direito de uso. São reconhecidos como receita linearmente no resultado do período com base no prazo de aluguel das respectivas lojas a que se referem após o início das operações.

	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Cessão de Direitos de Uso (CDU)	5.231	5.172
Provisão para perdas constituída em Receitas diferidas	(653)	(653)
	<b>4.578</b>	<b>4.519</b>
Circulante	2.488	2.298
Não circulante	2.090	2.221

## 18 Debêntures

Em 21 de dezembro de 2016 a controlada indireta Companhia Metro Norte emitiu o Boletim de subscrição da 2ª Emissão de Debentures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Serie Única, para Colocação Privada. Nesta emissão, houve a emissão de 190 debentures, em serie única, no valor total de R\$ 190.000, com valor nominal unitário por debentures de R\$ 1.000. O prazo total deste título é de 180 meses, com vencimento em 10 de dezembro de 2031. As debentures farão jus a uma remuneração que contempla juros remuneratórios, a contar da primeira Data de Integralização, correspondente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, acrescida da taxa fixa de 2%a.a..

Ainda em 21 de dezembro de 2016 foi emitido o Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Debentures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Serie Única, para Colocação Privada, onde a Rec 2015 IV (“debenturista”), a Rec 2016 VII (“Fiadora”) e a Companhia Metro Norte (“Emissora”), alteraram alguns termos e condições da Escritura inicial, tais como: As debentures serão subscritas inicialmente pela Debenturista Inicial e, imediatamente após a subscrição por esta, a totalidade das Debentures será concedida para a CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, mediante ao Instrumento Particular de Cessão de Créditos. Passando a CIBRASEC ser a Debenturista final.

Como condição precedente para a emissão do Contrato de Cessão e Transferência, a Emissora concedeu as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Emissora e da Rec 2016 VI; e (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das locações do *Shopping Center* e da exploração do estacionamento, energia, comunicação e telefonia deste *Shopping Center*, direito esses da Rec 2016 VI.

As Debentures da presente Emissão foram vinculadas à 281ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora (CRI), sendo certo que os CRI foram objeto de emissão e oferta pública de distribuição.

### **Resgate Antecipado Facultativo**

A Emissora poderá a seu exclusivo critério e a partir do decurso do prazo de 2 (dois) anos após a Data de Integralização, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debentures. O valor a ser pago pelo resgate antecipado é como segue: (i) a Remuneração, calculada pro rata temporis desde a última data de pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, quando aplicável; (iii) de prêmio equivalente a 0,75% do saldo devedor. Não é permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debentures.

### **Resgate Antecipado Facultativo Especial**

A Emissora só poderá fazer o resgate antecipado facultativo especial, em caso de: (i) alienação ou qualquer forma de transferência, da totalidade, do seu direito de exploração do Shopping Metro Tucuruvi; (ii) na hipótese de transferência de controle da Emissora, direto ou indiretamente. O valor a ser pago pelo resgate antecipado facultativo especial é como segue: (i) a Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento; (ii) dos Encargos Moratórios, quando aplicável; (iii) de prêmio equivalente a 0,35% do saldo devedor. Não é permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debentures.

### **Vencimento antecipado Automático**

A Debentures terá seu vencimento automático quando: (i) inadimplemento, da Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debentures, observado o prazo de 2 dias; (ii) decretação de falência, autofalência, liquidação, extinção ou dissolução e qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência da Emissora; (iii) inadimplemento de qualquer instrumento financeiro; (iv) vencimento antecipado de qualquer instrumento financeiro; (v) protesto a títulos contra a emissora, cujo valor supere R\$ 5.000; (vi) não cumprimento de qualquer decisão judicial ou sentença transitado em julgado, com valor superior a R\$ 5.000; (vii) transformação da Emissora em sociedade limitada; (viii) transferência de obrigação que a Emissora transfira para terceiro; e (ix) qualquer tipo de intervenção ou contestação pela Companhia Metropolitana de São Paulo, que possa causar o término da concessão; (x) Índice de cobertura inferior a 1,30, sendo o índice de cobertura a razão entre o fluxo de caixa livre do empreendimento e a parcela devida no âmbito das Debentures no mesmo período. A Companhia informa que não houve descumprimento à cláusula restritiva e/ou *Covenants*.

<b>Vencimento</b>	<b>Taxa de juros</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Final em dez/31	2,0% a.a. + 100%CDI	190.388	190.621
Custos de transação		(3.778)	(3.929)
		<b>186.610</b>	<b>186.692</b>
<b>Circulante</b>		<b>539</b>	<b>28</b>
<b>Não circulante</b>		<b>189.849</b>	<b>186.664</b>

A seguir, o cronograma de amortização das debêntures:

<b>Ano</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
2019	160	330
2020	735	735
2021	2.670	2.670
2022	4.883	4.883
2023	7.365	7.365
Demais anos	<u>174.575</u>	<u>174.638</u>
Parcelas totais	<u><b>190.388</b></u>	<u><b>190.621</b></u>

A seguir, o cronograma de amortização do custo de transação da parcela para o resultado:

<b>Ano</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
2019	(151)	(302)
2020	(302)	(302)
2021	(302)	(302)
2022	(302)	(302)
2023	(302)	(302)
Demais anos	<u>(2.419)</u>	<u>(2.419)</u>
Parcelas totais	<u><b>(3.778)</b></u>	<u><b>(3.929)</b></u>

Conciliação da movimentação patrimonial com os fluxos de caixa decorrentes de atividades de financiamento:

<b>Controladora</b>	<b>Capital social</b>	<b>Adiantamento para futuro aumento de capital</b>	<b>Mútuo com partes relacionadas</b>	<b>Total</b>
Saldo final em 31 de dezembro de 2017	224.572	3.000	-	227.572
<b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>				
Captação de mútuos	-	-	64	64
<b>Total das variações no fluxo de caixa de financiamento</b>	-	-	64	64
<b>Saldo final em 30 de junho de 2018</b>	<u>224.572</u>	<u>3.000</u>	<u>64</u>	<u>227.636</u>
Saldo final em 31 de dezembro de 2018	227.572	-	63	227.636
<b>Variações dos fluxos de caixa de financiamento</b>				
Aquisição de mútuos	-	-	2	2
<b>Total das variações no fluxo de caixa de financiamento</b>	-	-	2	2
<b>Saldo final em 30 de junho de 2019</b>	<u>227.572</u>	<u>-</u>	<u>65</u>	<u>227.640</u>

**REC 2016 Empreendimentos e Participações VII S.A.**  
**Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 30 de junho de 2019**

Consolidado	Capital social	Adiantamento para futuro aumento de capital	Debêntures	Total
Saldo final em 31 de dezembro de 2017	224.572	3.000	186.486	414.058
<b>Outras variações</b>				
Pagamento de juros de debentures	-	-	(7.866)	(7.866)
Juros incorridos sobre debentures	-	-	7.827	7.827
Amortização de custo de transação	-	-	151	151
<b>Total das outras variações</b>	-	-	112	112
Saldo final em 30 de junho de 2018	224.572	3.000	186.598	414.170
 Saldo final em 31 de dezembro de 2018	 227.572	 -	 186.692	 414.264
<b>Outras variações</b>				
Pagamento de juros de debentures	-	-	(7.838)	(7.838)
Pagamento do principal de debentures	-	-	(1)	(1)
Juros incorridos sobre debentures	-	-	7.606	7.606
Amortização de custo de transação	-	-	151	151
<b>Total das outras variações</b>	-	-	(82)	(82)
Saldo final em 30 de junho de 2019	227.572	-	186.610	414.182

## 19 Arrendamento a pagar

A Companhia possui um contrato de concessão de direito real de uso de terrenos de propriedade da Companhia Metropolitana de São Paulo, localizado na estação do metrô Tucuruvi e entornos, para construção, administração e exploração de centro de compras, serviços e lazer, e na configuração administrativa do shopping center com terminal de ônibus urbano. O prazo de concessão é de 582 meses contados a partir de novembro de 2004. No entanto, o período remanescente, a partir de 01 de janeiro de 2019 é de 412 meses. O aluguel mínimo (fixo) mensal estipulado em contrato corrigido é de R\$ 475. A correção ocorre anualmente no aniversário do contrato pelo índice IGP-M.

	Consolidado
	<b>30/06/2019</b>
Arrendamento a pagar	65.842
Passivo circulante	5.702
Passivo não circulante	60.140

### Movimentação:

Saldo em 31/12/2018	-
Adoção inicial em 01/01/2019 (a)	66.037
Juros incorridos	2.656
Pagamento	(2.851)
Saldo em 30/06/2019	65.842

- (a) Corresponde ao valor presente dos fluxos de pagamento de arrendamento futuro calculado a partir da taxa de 8,4%, conforme requerido pelo CPC 06 (R2) (Notas Explicativas nº 5.1.1 e 13). A taxa de desconto utilizada pela Administração da Companhia corresponde a taxa de juros incremental de financiamento.

A seguir, o cronograma de compromissos futuros do saldo do não circulante:

Ano	Valor
2020	2.851
2021	5.702
2022	5.702
2023	5.702
2024 em diante	0.183
<b>Total</b>	<b>60.140</b>

## 20 Patrimônio líquido

### a. Capital social

O capital social é de R\$ 227.572 em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro 2018 integralizado, representado por 227.572.744 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, distribuídas conforme segue:

	Quantidade	
	30/06/2019	31/12/2018
<b>Acionista</b>		
HSI - Fundo Multiestratégia Real Estate	227.572.743	227.572.743
Hemisfério Sul Investimentos Ltda.	1	1
	<b>227.572.744</b>	<b>227.572.744</b>

Em 31 de agosto de 2018 houve a integralização de R\$ 3.000 oriundos da conta de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) referente ao ano de 2017.

### b. Adiantamentos para futuro aumento de capital

São representados por aportes realizados pelo controlador em exercícios anteriores, que foram 100% integralizado no decorrer de 2018.

### c. Reservas

O lucro líquido do período obtido após a dedução de eventuais prejuízos acumulados, terá a seguinte destinação, conforme assegurado pelo estatuto social:

- (i) 5% serão destinados à reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- (ii) 25% serão destinados a dividendos mínimos obrigatórios.
- (iii) Do saldo do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que tratam os itens anteriores e ajustado na forma do artigo 202 da Lei nº 6.404/76 alterada pela Lei nº 11.638/07 o saldo da conta "Lucros acumulados" será destinado para reserva de retenção de lucro até aprovação dos acionistas do pagamento de dividendos.

### d. Dividendos a Pagar

Em 30 de junho de 2019 e 31 de dezembro de 2018 a Companhia não possui saldo de dividendos a pagar, visto que possui prejuízos acumulados que serão absorvidos com o resultado do período.

## 21 Provisões para contingências

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia está exposta a certas contingências e riscos. A provisão para demandas judiciais é estabelecida pela Administração por valores atualizados, para questões trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas opiniões de consultores jurídicos.

A Companhia possuía, em 30 de junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, processos em andamento com perspectiva de perda classificada pelos assessores jurídicos como provável (contabilizada) e possível, em que é requerida sua divulgação em nota explicativa como segue:

	<b>Cíveis</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Processos julgados como perda possível	-	2.448
Processos julgados como perda provável	85	85

## 22 Receitas operacionais líquidas

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Receita de aluguel	18.987	18.095
Receita de Cessão de Direito de Uso (CDU)	954	1.899
Receita com estacionamento	5.661	4.778
Receita com aluguel de equipamentos	2.229	2.136
Outras receitas	1.470	1.532
	<b>29.301</b>	<b>28.440</b>
Tributos incidentes sobre locação	(2.320)	(2.234)
Descontos e cancelamentos	(361)	(861)
	<b>26.620</b>	<b>25.345</b>

## 23 Custos com aluguéis e serviços

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Depreciação de propriedade para investimento	(4.442)	(4.369)
Depreciação de imobilizado	(2.439)	-
Depreciação de direito de uso (a)	(962)	-
Amortização de mais valia	(2.231)	(2.231)
Arrendamentos (b)	(1.359)	(4.331)
Condomínio	(2.517)	(2.297)
	<b>(13.950)</b>	<b>(13.228)</b>

(a) Efeitos da adoção do CPC 06 (R2) Arrendamento Mercantil (Vide Nota Explicativa nº 5.1.1)

- (b) A redução deve-se ao fato que em 2018, aluguéis variável e fixo ficavam alocados nesta mesma rubrica. Contudo, em 2019, em função do CPC 06 (R2), o aluguel fixo foi mensurado no direito de uso e está afetando o resultado na linha de depreciação, conforme descrito na Nota Explicativa 5.1.1.

## 24 Despesas gerais e administrativas

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Emolumentos	-	-	(59)	(16)
Serviços contábeis e de auditoria	(40)	(22)	(124)	(178)
Consultoria técnica	-	-	(94)	(41)
Gerenciamento de propriedade	-	-	(516)	(315)
Locação de equipamentos	-	-	(90)	(68)
Outras despesas	(2)	-	(51)	(100)
	<u>(42)</u>	<u>(22)</u>	<u>(934)</u>	<u>(718)</u>

## 25 Despesas comerciais

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Comissões	(731)	(617)
Perdão de dívida	(966)	(319)
Reversão de perdas de créditos esperada	38	336
	<u>(1.659)</u>	<u>(600)</u>

## 26 Outras receitas/despesas

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Despesas indedutíveis diversas	-	(14)
Outras receitas operacionais	86	45
	<u>86</u>	<u>31</u>



## 27 Resultado financeiro

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	30/06/2019	30/06/2018	30/06/2019	30/06/2018
<b>Despesa financeira</b>				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	-	-	(7.606)	(7.827)
Despesa de juros sobre arrendamento a pagar (a)	-	-	(2.656)	-
Amortização de custo de empréstimos	-	-	(151)	(151)
Descontos concedidos	-	-	(55)	(186)
Outras despesas financeiras	(3)	-	(293)	(161)
Despesas bancárias	-	-	(75)	(62)
<b>Total das despesas financeiras</b>	<b>(3)</b>	<b>-</b>	<b>(10.836)</b>	<b>(8.387)</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Juros ativos	-	-	766	444
Outras receitas financeiras	-	-	-	113
Variação monetária s/ ativos financeiros	-	-	31	18
Receitas com aplicações financeiras	27	-	282	102
<b>Total das receitas financeiras</b>	<b>27</b>	<b>-</b>	<b>1.079</b>	<b>677</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>(9.757)</b>	<b>(7.710)</b>

(a) Efeitos da adoção do CPC 06 (R2) Arrendamento Mercantil (Vide Nota Explicativa nº 5.1.1)

## 28 Imposto de renda e contribuição social

As despesas com imposto de renda e contribuição social são decorrentes das operações da Companhia e de sua controlada direta, conforme segue:

	<u>Consolidado</u>	
	30/06/2019	30/06/2018
Rec 2016 VI	889	766
Companhia Metro Norte	863	(7)
<b>Despesa com imposto de renda e contribuição social</b>	<b>1.752</b>	<b>759</b>

A Companhia optou pelo regime tributário calculado com base no lucro real durante o período de 2019 e 2018, suas controladas diretas optaram pelo regime calculado com base no lucro real e sua controlada indireta optou pelo regime calculado com base no lucro presumido durante os períodos de 2019 e de 2018, cuja reconciliação da taxa efetiva está apresentada a seguir:

**a. Conciliação da alíquota de imposto efetiva**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2018</b>
Lucro / (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	(1.346)	2.288	406	3.047
Alíquota nominal - %	34%	34%	34%	34%
Impostos - nominais	<b>458</b>	<b>(778)</b>	<b>(138)</b>	<b>(1.036)</b>
Efeitos tributários sobre:				
Resultado de equivalência patrimonial	(452)	785	-	-
Perdão de dívidas	-	-	(328)	(108)
Diferença base de cálculo para as empresas tributadas pelo lucro presumido	-	-	87	823
Prejuízo fiscal do período para o qual não foi constituído ativo fiscal diferido	(6)	-	(1.465)	(1.193)
Diferenças temporárias para as quais não foram constituídos IR/CSLL diferido	-	(7)	92	755
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social corrente</b>	-	-	<b>(889)</b>	<b>(766)</b>
<b>Despesa de imposto de renda e contribuição social diferido</b>	-	-	<b>(863)</b>	<b>7</b>
<i>Alíquota efetiva</i>	-	-	<b>432%</b>	<b>25%</b>

**29 Cobertura de seguros**

Em 30 de junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, a cobertura de seguros contra riscos operacionais era composta por R\$ 284.821 mil para danos materiais, R\$ 53.119 mil para lucros cessantes e R\$ 20.000 mil para responsabilidade civil.

**30 Instrumentos financeiros**

**a. Classificação contábil e valores justos**

A seguir apresentamos os valores contábeis e os valores justos, que são similares, dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, pois o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

	<b>Valor contábil</b>	
	<b>Controladora</b>	<b>Consolidado</b>
	<b>30/06/2019</b>	<b>30/06/2019</b>
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo através do resultado</b>		
Aplicações financeiras, classificadas como caixa e equivalentes de caixa (Nota 8)	5.267	17.982
<b>Ativos financeiros mantidos a custo amortizado</b>		
Contas a receber (Nota 9)	-	7.276
Empréstimos a lojistas (Nota 10)	-	17
Partes relacionadas (11)	-	8.109
Outros créditos	-	228
<b>Passivos financeiros classificados como custo amortizado</b>		
Contas a pagar (Nota 14)	(10)	(18.477)
Outras obrigações	-	(93)
Debêntures (Nota 18)	-	(186.610)
Arrendamento a pagar (Nota 19)	-	(65.842)

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Ativos financeiros mensurados pelo valor justo por meio do resultado</b>		
Aplicações financeiras (Nota 8)	-	13.442
<b>Ativos financeiros mantidos a custo amortizado</b>		
Contas a receber (Nota 9)	-	8.847
Partes relacionadas (Nota 11)	-	7.639
Outros créditos	-	225
Empréstimos a lojistas	-	67
<b>Passivos financeiros classificados como custo amortizado</b>		
Contas a pagar (Nota 14)	(5)	(18.747)
Outras obrigações	-	(93)
Debêntures (Nota 18)	-	(186.692)

**(i) Transferência entre níveis**

A Companhia não efetuou nenhuma transferência entre os níveis hierárquicos durante os períodos de 2019 e 2018, que definimos a seguir:

Mensurações do valor justo de nível 1 são obtidas a partir de preços cotados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Mensurações de valor justo de nível 2 são obtidas por meio de outras variáveis além dos preços cotados incluídos no nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Mensurações de valor justo de nível 3 são obtidas a partir de variáveis não observáveis de mercado.

A Administração determinou que os valores justos aplicáveis aos instrumentos financeiros da Companhia se enquadram como Nível 2.

**b. Gerenciamento de riscos financeiros**

A Companhia possui exposição para os seguintes riscos resultantes de instrumentos financeiros:

- Risco de crédito;
- Risco de liquidez; e
- Risco de mercado

A Administração tem a responsabilidade global sobre o estabelecimento e supervisão da estrutura de gerenciamento de Risco da Companhia.

**(ii) Risco de crédito**

Risco de crédito é o risco da Companhia incorrer em perdas financeiras caso um cliente ou uma contraparte em um instrumento financeiro falhe em cumprir com suas obrigações contratuais.

Esse risco é principalmente proveniente das contas a receber de clientes e de instrumentos financeiros da Companhia.

Considerado como a possibilidade de a Companhia incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Companhia.

Para minimizar esse risco, já na fase de cotação dos contratos de locação, os clientes são submetidos à rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os locatários estão garantidos por retenções, coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, adicionalmente a Companhia retoma o ativo e retoma o espaço para futuras novas locações, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito. A exposição máxima do risco do crédito na data das informações contábeis intermediárias foi:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Caixa e Equivalentes de caixa (Nota 8)	5.275	15	24.806	15.946
Contas a receber de clientes (Nota 9)	-	-	7.276	8.847
Empréstimos a lojistas (Nota 10)	-	-	17	67
Partes relacionadas (Nota 11)	-	-	8.109	7.639
Outros créditos	1	-	228	225
	<b>5.276</b>	<b>15</b>	<b>40.436</b>	<b>32.724</b>

O movimento na provisão para perdas por redução no valor recuperável em relação aos ativos e passivos financeiros durante o período (2019) / ano (2018) foi o seguinte:

	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Saldo no início do período	(13.045)	(13.064)
Provisão para perda de crédito estimada	38	19
<b>Saldo no final do período</b>	<b>(13.007)</b>	<b>(13.045)</b>

A Companhia considera o montante das prorrogações e das negociações de dívidas no cálculo da provisão para redução ao valor recuperável.

As taxas de perda são calculadas por meio do uso do método de 'rolagem' com base na probabilidade de um valor a receber avançar por estágios sucessivos de inadimplemento até a baixa completa.

As taxas de perda são baseadas na experiência real de perda de crédito verificada nos últimos sete anos. Essas taxas foram multiplicadas por fatores de escala para refletir as diferenças entre as condições econômicas durante o período em que os dados históricos foram coletados, as condições atuais e a visão da Companhia sobre as condições econômicas ao longo da vida esperada dos recebíveis.

A Companhia possui ‘Caixa e equivalentes de caixa’ e “ Aplicações Financeiras” em bancos e instituições Financeiras de primeira linha, e por isso, considera que têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes.

**(iii) Risco de liquidez**

Risco de liquidez é o risco de que a Companhia irá encontrar dificuldades em cumprir as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos em caixa ou com outro ativo financeiro. A abordagem da Companhia na administração da liquidez é de garantir, na medida do possível, que sempre terá liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações no vencimento, tanto em condições normais como de estresse, sem causar perdas inaceitáveis ou risco de prejudicar a reputação da Companhia.

A tabela a seguir analisa os passivos financeiros e o passivo de arrendamento mercantil, por faixas de vencimento, correspondentes ao período remanescente no balanço patrimonial até a data contratual do vencimento.

**REC 2016 Empreendimentos e  
Participações VII S.A.**  
*Informações contábeis intermediárias individuais e  
consolidadas em 30 de junho de 2019*

	Valor Contábil					Valor Nominal				
	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos	Total	Menos de 1 ano	Entre 1 e 2 anos	Entre 2 e 5 anos	Mais que 5 anos	Total
<b>Em 31 de Dezembro de 2018</b>										
Contas a pagar (nota 14)	2.022	16.725	-	-	<b>18.747</b>	2.022	16.725	-	-	<b>18.747</b>
Debêntures (nota 18)	28	433	6.949	179.282	<b>186.692</b>	867	1.401	9.535	183.257	<b>195.060</b>
Outras obrigações	94	-	-	-	<b>94</b>	94	-	-	-	<b>94</b>
<b>Em 30 de junho de 2019</b>										
Contas a pagar (nota 14)	2.078	16.399	-	-	<b>18.477</b>	2.078	16.399	-	-	<b>18.477</b>
Arrendamento a pagar (Nota 19)	5.702	5.752	17.106	37.282	<b>65.842</b>	5.976	6.029	17.929	165.358	<b>195.292</b>
Debêntures (nota 18)	539	1.731	18.660	169.458	<b>190.388</b>	16.163	17.096	62.851	157.128	<b>253.238</b>
Outras obrigações	93	-	-	-	<b>93</b>	93	-	-	-	<b>93</b>

**(iv) Risco de mercado**

Risco de mercado é o risco de que alterações nos preços de mercado - tais como taxas de câmbio, taxas de juros e preços de ações - irão afetar os ganhos da Companhia ou o valor de seus instrumentos financeiros. O objetivo do gerenciamento de risco de mercado é gerenciar e controlar as exposições a riscos de mercado, dentro de parâmetros aceitáveis, e ao mesmo tempo otimizar o retorno.

Todas essas operações são conduzidas dentro das orientações estabelecidas pela Administração da Companhia, conforme análise do momento e sempre com postura conservadora.

**(v) Risco de câmbio**

A Companhia não possui operações em moeda diferente do real.

**(vi) Risco de taxa de juros**

Em 30 de junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018, os instrumentos financeiros da Companhia, remunerados a uma taxa de juros, estão a seguir apresentados pelo valor contábil:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Ativos financeiros</b>				
Aplicações financeiras (Nota 8)	5.267	-	17.982	13.442
Empréstimos a lojistas (Nota 10)	-	-	17	67
Partes relacionadas (Nota 11)	-	-	8.109	7.639
<b>Passivos financeiros</b>				
Debêntures (Nota 18)	-	-	186.610	186.692
Arrendamento a pagar (Nota 19)	-	-	65.842	-
<b>Ativos e passivos financeiros, líquidos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>226.344</b>	<b>165.544</b>

**Análise de sensibilidade de valor justo para instrumentos financeiros remunerados a uma taxa de juros**

Uma alteração de 6,40% nas taxas de juros pré-fixadas, CDI e TR, respectivamente na data das informações contábeis intermediárias, refletiria no patrimônio líquido no resultado dos períodos findos em 30 de junho de 2019 e em 31 de dezembro de 2018 de acordo com os montantes demonstrados a seguir. A análise considera constantes todas as outras variáveis.

	<b>Patrimônio líquido e resultado do período</b>	
	<b>30/06/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Efeito da alteração de 6,40% na taxa de juros sobre instrumentos financeiros não derivativos remunerados a uma taxa de juros ou sujeitos à atualização monetária.	14.486	10.595