

PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO

GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 15.447.108/0001-02

Administrado por

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501 (parte), cidade e estado do Rio de Janeiro

no montante de até

R\$ 1.051.410.911,22

Código ISIN nº BRGZITCTF005
Código de Negociação na B3: "GZIT11"

Classificação de Fundos ANBIMA:
FII Híbrido Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Shoppings

Ofertante:

FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO

CNPJ/ME nº 19.669.774/0001-38

O Fundo de Investimento Multimercado Norstar Crédito Privado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 19.669.774/0001-38 ("Ofertante"), está realizando uma oferta pública de distribuição secundária de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas") do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Oferta", respectivamente), no montante de, no mínimo, 5.293.410 (cinco milhões, duzentas e noventa e três mil e quatrocentas e dez).

Cotas e, no máximo, 10.375.083 (dez milhões, trezentas e setenta e cinco mil e oitenta e três) Cotas, sendo o preço por Cota equivalente a R\$ 101,34 (cento e um real e trinta e quatro centavos) ("Preço por Cota"), perfazendo o montante total de, no mínimo, R\$ 536.434.169,40 (quinhentos e trinta e seis milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, cento e sessenta e nove reais e quarenta centavos) ("Volume Mínimo da Oferta") e, no máximo, R\$ 1.051.410.911,22 (um bilhão, cinquenta e um milhões, quatrocentos e dez mil, novecentos e onze reais e vinte e dois centavos) ("Volume Total da Oferta").

O Fundo é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), na cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"). A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação do Banco BTG Pactual S.A., ("Coordenador Líder"), do Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI") e do UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("UBS BB") e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, "Coordenadores", e de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A.

– Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (conforme abaixo definido), mediante a assinatura do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou de Carta Convite (conforme abaixo definidos) ("Participantes Especiais", e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta").

Poderão adquirir Cotas do Fundo investidores em geral, isto é, (i) pessoas físicas e/ou jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução da CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020 ("Resolução CVM 13"), que não se enquadram no conceito de Investidores Institucionais (conforme definido neste Prospecto Preliminar), e que tenham formalizado Pedido de Reserva durante o Período de Reserva (conforme abaixo definido), em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.867 (nove mil oitocentas e sessenta e sete) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento (conforme definido abaixo), junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, em todos os casos, que apresentem ordens de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 9.868 (nove mil oitocentas e sessenta e oito) Cotas ("Investidores Institucionais", e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, os "Investidores") em qualquer caso, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sempre observado, no âmbito da Oferta, o investimento mínimo de R\$1.013,40 (mil e treze reais e quarenta centavos) por investidor ("Montante Mínimo de Investimento") exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a aquisição de Cotas abaixo de referido montante mínimo. Em qualquer caso será vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 ("Resolução CVM 11") bem como para entidades de previdência complementar ou de regimes de previdência social (RPPS) ou pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes. A liquidação financeira da Oferta será realizada na dia 05 de julho de 2022, em moeda corrente nacional, de acordo com o previsto no cronograma estimativo da Oferta constante na página 47 deste Prospecto Preliminar e com os procedimentos operacionais da B3.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, conforme as condições e características indicadas no item "4.1.4 - Distribuição Parcial e Adesão Condicionada à Oferta" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 43 deste Prospecto.

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

Será admitido o recebimento de reservas, a partir da data indicada neste Prospecto Preliminar, para aquisição das Cotas. Para participar da Oferta, os Investidores Não Institucionais deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta seus pedidos de reserva por meio de um único formulário celebrado junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("Pedido de Reserva"), para aquisição de Cotas, durante o período que se iniciará em 11 de outubro de 2021 (inclusive) e se encerrará em 18 de outubro de 2021 (inclusive) ("Período de Reserva"), observado o limite máximo de Pedido de Reserva por Investidor Não Institucional no âmbito da Oferta Não Institucional de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Limite Máximo por Investidor Não Institucional"). Os Investidores Institucionais poderão participar da Oferta por meio da apresentação de suas respectivas ordens de investimento a uma única Instituição Participante da Oferta conforme cronograma estimativo da Oferta, na página 47 deste Prospecto. Caso venha a ser constatado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A presente Oferta foi aprovada pelo comitê de investimento do Ofertante, em reunião realizada em 01 de fevereiro de 2021.

Peios serviços de administração, gestão, consultoria especializada, custódia, controladoria e escrituração de Cotas, o Fundo pagará a Taxa de Administração (conforme definida neste Prospecto) aos seus prestadores de serviços, nos termos do regulamento do Fundo. Adicionalmente, o Fundo pagará ao Consultor Especializado uma Taxa de Performance (conforme definida neste Prospecto), provisionada mensalmente e paga semestralmente, equivalente a 20% (vinte por cento) do resultado do Fundo que exceder a variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 5% ao ano, calculada da forma prevista no Contrato de Consultoria (conforme definido neste Prospecto) e no regulamento do Fundo. Para mais informações sobre a forma de apuração da Taxa de Performance, vide item "2.1.16.2. Taxa de Performance", na seção "Sumário do Fundo – Remuneração dos Prestadores de Serviços", na página 37 deste Prospecto.

O FUNDO ESTÁ REGISTRADO NA CVM SOB O Nº 0316054. A OFERTA ESTÁ SUJEITA À PRÉVIA ANÁLISE E APROVAÇÃO DA CVM, SENDO QUE O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 1 DE FEVEREIRO DE 2021, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM, INDICADAS NO ITEM "4.1.8. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta" DA SEÇÃO "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", NAS PÁGINAS 43 A 62 DESTES PROSPECTOS.

A OFERTA SERÁ REALIZADA EXCLUSIVAMENTE NO BRASIL, EM CONFORMIDADE COM OS PROCEDIMENTOS ESTABELECIDOS NA INSTRUÇÃO CVM 400 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS, REGULAMENTARES E DE AUTORREGULAÇÃO APLICÁVEIS. A OFERTA SERÁ DISTRIBUÍDA EM REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO. AS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ESTÃO DESCRITAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM CIRCUNSTÂNCIA ALGUMA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" ("CÓDIGO ANBIMA"), BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM E SERÁ DISPONIBILIZADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. ESTE PROSPECTO PRELIMINAR CONTÉM AS INFORMAÇÕES RELEVANTES NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO, PELOS INVESTIDORES, DAS COTAS, DO FUNDO, SUAS ATIVIDADES, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA, OS RISCOS INERENTES À SUA ATIVIDADE E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES, E FOI ELABORADO DE ACORDO COM AS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS. PARA DESCRIÇÃO MAIS DETALHADA DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), CONSULTE O ITEM "2.1.7. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO" DA SEÇÃO "2. SUMÁRIO DO FUNDO, NA PÁGINA 26 DESTES PROSPECTOS.

TUDO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR ELETRÔNICO DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR ESPECIALIZADO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO PELO INVESTIDOR. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O TRATAMENTO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES, QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS, SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO, CONSULTE A SEÇÃO "8. TRIBUTAÇÃO", QUE TRAZ AS REGRAS GERAIS DE TRIBUTAÇÃO APLICÁVEIS AO FUNDO E AOS COTISTAS. DE TODA FORMA, OS INVESTIDORES NÃO DEVEM CONSIDERAR UNICAMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA REFERIDA SEÇÃO PARA FINS DE AVALIAR O INVESTIMENTO NAS COTAS, DEVENDO CONSULTAR SEUS PRÓPRIOS ACESSORES QUANTO À TRIBUTAÇÃO ESPECÍFICA QUE SOFRERÃO ENQUANTO TITULARES DAS COTAS.

AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA OS COTISTAS. OS COTISTAS PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PATRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, OS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADOS AO INVESTIDOR APÓS O INÍCIO DO PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (i) DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR E DO CONSULTOR ESPECIALIZADO (ii) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, (iii) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU (iv) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA, POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA, TANTO DESTES PROSPECTO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 63 A 87 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Consulte outros avisos na página A deste Prospecto

COORDENADORES



Coordenador Líder

ADMINISTRADORA



CONSULTOR ESPECIALIZADO



ASSESSORES JURÍDICOS



Este Prospecto Preliminar é datado de 04 de outubro de 2021.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TUDO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR ELETRÔNICO DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA, DA REMUNERAÇÃO DEVIDA AO CONSULTOR ESPECIALIZADO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

TRATA-SE DE PROSPECTO PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO, NOS LIMITES LEGAIS, AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR A SUA RESERVA JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA PARA AQUISIÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

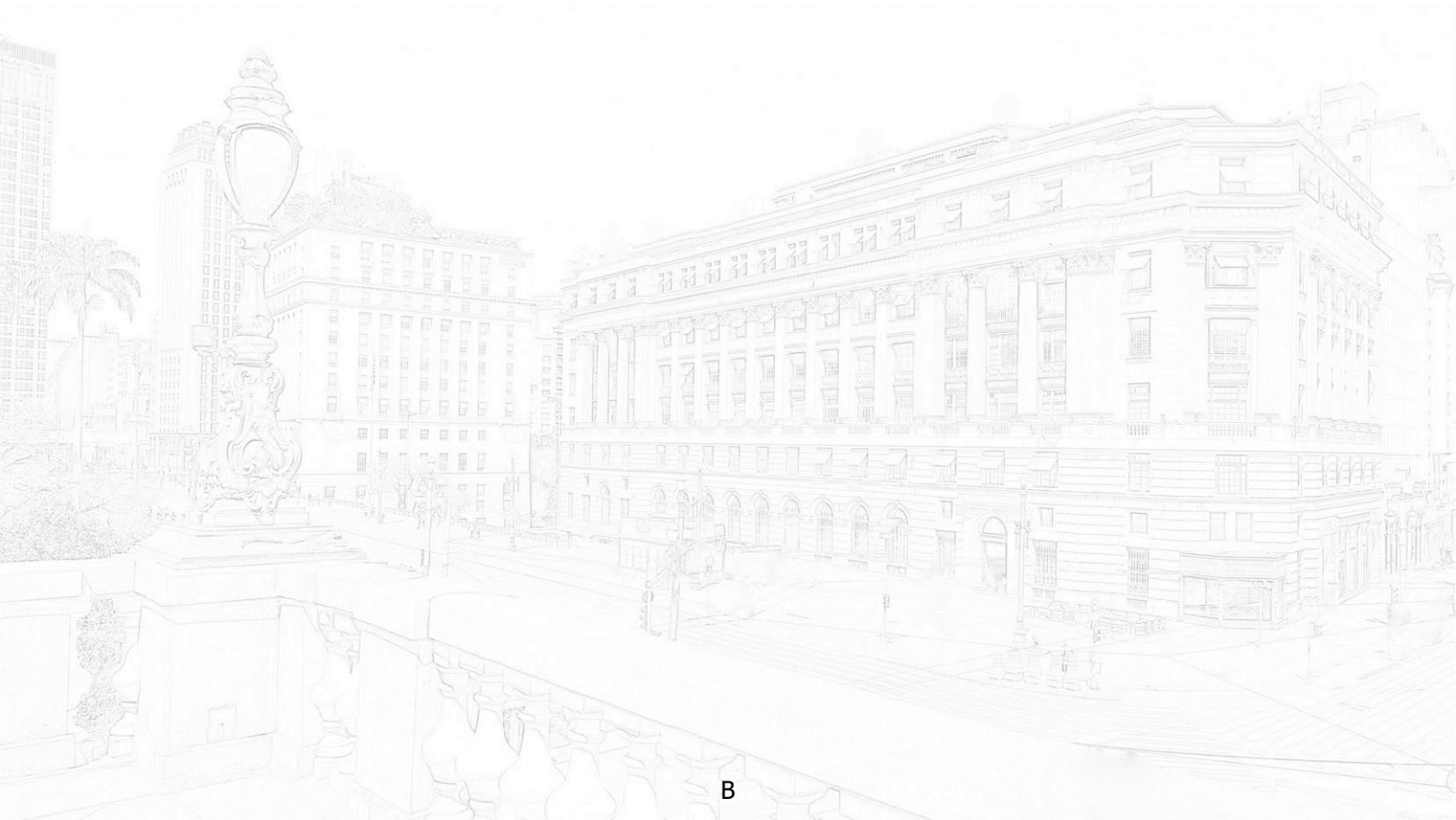
O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO OU DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO-FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM, NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO DO FUNDO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTES PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



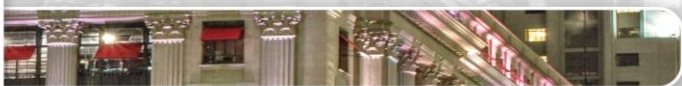
ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	15
2. SUMÁRIO DO FUNDO	26
2.1. Breve Histórico e Emissões de Cotas do Fundo	26
Histórico de Negociações.....	27
Rentabilidade.....	27
Estratégia de Investimento	27
2.2. Características Gerais	27
2.2.1. Base legal	27
2.2.2. Público-Alvo do Fundo	28
2.2.3. Patrimônio do Fundo	28
2.2.4. Assembleia Geral.....	28
2.2.5. Representante dos Cotistas.....	29
2.2.6. Prazo.....	30
2.2.7. Objeto e Política de Investimento	30
2.2.7.1. Exercício do direito de voto	31
2.2.8. Política de Distribuição de Resultados	31
2.2.9. Dissolução, Liquidação e Amortização	32
2.2.10. Taxas e encargos do Fundo.....	33
2.2.11. Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas.....	33
2.2.12. Novas Emissões de Cotas.....	34
2.2.13. Obrigações e Responsabilidades da Administradora	34
2.2.14. Substituição ou destituição da Administradora e/ou do Gestor	35
2.2.15. Consultor Especializado e Contrato de Consultoria	35
2.2.16. Remuneração dos Prestadores de Serviços.....	37
2.2.16.1. Taxa de Administração.....	37
2.2.16.2. Taxa de Performance	37
2.2.17. Taxas de Ingresso e Saída	38
2.2.18. Exercício Social.....	38
2.2.19. Formador de mercado.....	38
2.2.20. Tratamento Tributário.....	39
2.3. Principais Fatores de Risco do Fundo	39
(i) Risco da instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19	39
(ii) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo	39
(iii) Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel	40
(iv) Dificuldade na substituição do Gestor do Fundo, na hipótese da Gazit Brasil Asset Management assumir esta função, em razão da previsão, no Regulamento, de compensação financeira em caso de destituição sem justa causa	40
(v) Risco Relativo ao Modelo de Administração de Shopping Centers.....	40
3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO DO FUNDO, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DOS COORDENADORES, DO OFERTANTE E DOS ASSESSORES LEGAIS ENVOLVIDOS NA OFERTA	41
4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA	43
4.1. Características e Prazos	43
4.1.1. Público Alvo da Oferta	43

4.1.2. Montantes Mínimo e Máximo de Investimento	43
4.1.3. Volume da Oferta e Preço por Cota	43
4.1.4. Distribuição Parcial e Adesão Condicionada à Oferta	43
4.1.5. Prazo de Distribuição	44
4.1.6. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas	45
4.1.7. Inadequação da Oferta para Investidores	45
4.1.8. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta.....	45
4.1.9. Aprovação da Oferta.....	47
4.1.10. Cronograma Estimativo	47
4.2. Contrato de Distribuição.....	47
4.2.1. Procedimento de Distribuição	48
4.2.1.1. Regime de Colocação.....	48
4.2.1.2. Plano de Distribuição	48
4.2.1.3. Pedido de Reserva	50
4.2.1.4. Pessoas Vinculadas.....	51
4.2.1.5. Procedimento de Alocação de Ordens	51
4.2.1.6. Oferta Não Institucional	52
4.2.1.7. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	54
4.2.1.8. Oferta Institucional	55
4.2.1.9. Critério de Colocação da Oferta Institucional	56
4.2.1.10. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	56
4.2.1.11. Procedimentos de Aquisição das Cotas.....	56
4.2.1.12. Alocação e Liquidação da Oferta	57
4.2.1.13. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta.....	58
4.2.1.14. Suspensão e Cancelamento da Oferta	59
4.2.1.15. Normas de Conduta	59
4.2.1.16. Participantes Especiais	60
4.2.1.17. Condições da Oferta	60
4.2.2. Custos de Distribuição	61
4.3. Destinação dos Recursos	61
4.4. Contrato de Estabilização de Preços e Garantia de Liquidez.....	62
4.5. Formador de Mercado	62
4.6. Estudo de Viabilidade	62
5. FATORES DE RISCO.....	63
5.1. Riscos Macroeconômicos e de Mercado.....	63
(i) Risco da instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19	63
(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização	63
(iii) 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.....	64
(iv) Risco de Mercado.....	64
5.2. Riscos do Fundo	64
(i) Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores.....	64
(ii) Risco de Potencial Conflito de Interesses.....	64
(iii) Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, a Administradora e o Coordenador Líder	65
(iv) Risco Relacionado à Liquidez do Investimento em Cotas de FII.....	65
(v) Riscos Arelados aos FII Investidos.....	65



(vi) Risco do investimento em Shopping Center	65
(vii) Risco de Alavancagem da Carteira do Fundo	66
(viii) Risco Relativo ao Contrato de Consultoria ser de Prazo Determinado e de Longo Prazo.....	67
(ix) Dificuldade na substituição do Gestor do Fundo, na hipótese da Gazit Brasil Asset Management assumir esta função, em razão da previsão, no Regulamento, de compensação em caso de destituição sem justa causa	67
(x) Risco Relativo à Administração dos Shopping Centers	67
(xi) Risco Relativo ao Modelo de Administração de Shopping Centers	68
(xii) Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings	68
(xiii) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo	68
(xiv) Risco Referente à Transferência dos Recursos da Comercialização ou Exploração de Empreendimentos Imobiliários	68
(xv) Risco relativo à Concentração e Pulverização	68
(xvi) Risco de Crédito	69
(xvii) Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários	69
(xviii) Riscos de Pouca Diversificação Regional	69
(xix) Risco de Lançamento de novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais próximos aos Imóveis	69
(xx) Risco de Governança	70
(xxi) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....	70
(xxii) Risco de Desenquadramento	70
(xxiii) Risco de concentração da carteira do Fundo	70
(xxiv) Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários que se Enquadrem na Política de Investimento	71
(xxv) Risco do Processo de Aquisição dos Ativos	71
(xxvi) Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição	71
(xxvii) Riscos de Liquidez dos Ativos Imobiliários em Evento de Dissolução ou Liquidação do Fundo	71
(xxviii) Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	71
(xxix) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital.....	72
(xxx) Risco Operacional.....	72
(xxxi) Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo	72
(xxxii) Risco Relativo à não Substituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Especializado	73
(xxxiii) Risco decorrente de alterações do Regulamento	73
(xxxiv) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento.....	73
(xxxv) Risco de Investimento em Ativos Financeiros.....	73
(xxxvi) Riscos de Uso de Derivativos	74
(xxxvii) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	74
(xxxviii) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	74
(xxxix) Risco de o Fundo ser Genérico.....	74
(xl) Classe Única de Cotas	75
(xli) Risco dos Ativos Imobiliários Face à Propriedade dos Imóveis	75
(xlii) Desempenho Passado.....	75



(xlili) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.....	75
5.3. Riscos do Mercado Imobiliário	75
(i) Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel ...	75
(ii) Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário	76
(iii) Riscos de Desvalorização	76
(iv) Riscos Relacionados à Construção	76
(v) Riscos de Sinistros e Junto às Companhias Seguradoras.....	77
(vi) Risco de sujeição dos Ativos Imobiliários a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário.....	77
(vii) Risco da Aquisição de Empreendimentos Imobiliários que não estejam submetidos a Patrimônio de Afetação	77
(viii) Risco de Regularização dos Imóveis	78
(ix) Risco relacionado ao Licenciamento de Área Construída	78
(x) Risco relacionado à Possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Onerados	78
(xi) Riscos de Desapropriação	79
(xii) Risco de alteração do zoneamento	79
(xiii) Riscos Ambientais.....	79
(xiv) Risco de Desastres Naturais e Perdas Relacionadas	81
(xv) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	81
(xvi) Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")	81
(xvii) Risco decorrente do Investimento, pelo Fundo, em CRI	81
(xviii) Risco Relacionado à Concorrência na Aquisição de Imóveis ou Cotas de FII.....	82
5.4. Riscos Tributários	82
(i) Risco tributário	82
(ii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação.....	83
(iii) Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário	83
(iv) Riscos de alterações nas práticas contábeis	83
5.5. Riscos Jurídicos e Regulatórios	83
(i) Riscos jurídicos.....	83
(ii) Risco de Responsabilização do Fundo em caso da Não-Observância de Obrigações Trabalhistas, Previdenciárias e Fiscais por Empresas Terceirizadas.....	83
(iii) Risco da Justiça Brasileira	84
(iv) Risco Regulatório	84
(v) Risco de decisões administrativas, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis.....	84
(vi) Risco de reclamação de terceiros	85
5.6. Riscos Relativos a Novas Emissões	85
(i) Risco de Diluição	85
(ii) Risco em Função da Dispensa de Registro	85
5.7. Riscos da Oferta	85
(i) Risco de Não Concretização da Oferta ou de Distribuição Parcial da Oferta.....	85
(ii) Riscos de Não Distribuição do Volume Total da Oferta	85
(iii) Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta.....	86
(iv) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade.....	86
(v) Riscos Relacionados à Não Realização de Revisões e/ou Atualizações de Projeções.....	86
(vi) Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador.....	86
(vii) Risco de falha de liquidação pelos Investidores	86
(viii) Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas.....	86



(ix) Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e ordens de investimento realizados perante tais Participantes Especiais.....87

5.8. Risco de imagem.....87

5.9. Outros Riscos87

6. OFERTANTE88

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA89

7.1. Coordenadores.....89

7.1.1. Coordenador Líder – Banco BTG Pactual S.A.89

7.1.2. Banco Bradesco BBI SA.90

7.1.3. UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.....91

7.2. Administradora – BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM91

7.3. Gestor – BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.92

7.4. Consultor Especializado – Gazit Brasil Asset Management Ltda.94

7.5. Escriturador – BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.....94

7.6. Custodiante – Banco BTG Pactual S.A.94

7.7. Relacionamento entre as Partes.....94

Relacionamento entre o Ofertante e os Coordenadores94

Relacionamento entre o Ofertante e os Prestadores de Serviços do Fundo95

Potenciais Conflitos de Interesses95

8. TRIBUTAÇÃO96

8.1. Regras de Tributação do Fundo96

Imposto de Renda96

IOF/Títulos97

8.2. Tributação aplicável aos Investidores97

IOF/Títulos97

IOF/Câmbio.....97

Imposto de Renda97

9. ATIVOS DO FUNDO.....100

9.1. Internacional Shopping105

9.2. Morumbi Town Shopping105

9.3. Shopping Light.....105

9.4. Shopping Prado Boulevard106

9.5. Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário.....106

10. VISÃO GERAL DO MERCADO107

Indústria Mundial de Shopping Centers107

Indústria Brasileira de Shopping Centers107

Panorama da Indústria Brasileira de Shopping Centers e Mercado Imobiliário107

Número de Shopping Centers no Brasil.....108

Evolução Faturamento Shopping Centers Brasil.....108

Evolução no número de empregados nas dependências dos Shopping Centers no Brasil (em milhares)109

ABL por Região109

Lojas Âncoras110

Lojas Satélites110

Classificação dos Shopping Centers110



Funcionamento	110
Fontes de Recursos	111
i. participação em cada um dos mercados, em termos de ABL em m²:	111
Atividades de Shopping Centers	111
ii. Condições de competição de shopping centers:	112
% Market Share ABL	112
Panorama Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	112
Características de fundos imobiliários:	112
Vantagens de investir em FIIs:	112
Evolução do mercado de FIIs no Brasil:	113
CDI vs. IFIX.....	113
Evolução do Número de Investidores com posição em custódia (em milhares).....	114
Evolução do número e volume de ofertas (ICVM 400)	114
Evolução do volume total negociado em R\$ bilhões.....	115
11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS.....	116
11.1. Informações aos Cotistas	116
11.2. Remessa de Informações à CVM e B3	117
12. INFORMAÇÕES RELEVANTES	118
13. ANEXOS.....	121
ANEXO I - Declaração do Ofertante	123
ANEXO II - Declaração do Coordenador Líder	127
ANEXO III - Regulamento Vigente	131
ANEXO IV - Ata da Reunião do Comitê de Investimento do Ofertante para aprovação da Oferta	181
ANEXO V - Estudo de Viabilidade	191
ANEXO VI - Informe Anual - Anexo 39-V da Instrução CVM 472	207
ANEXO VII - Modelo do Pedido de Reserva e Contrato de Compra e Venda de Cotas.....	213

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões grafados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.
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, informando acerca do resultado final da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, 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 informando acerca do início do Prazo de Distribuição, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Apresentações para Potenciais Investidores	Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.
Assembleia Geral	É a assembleia geral de titulares de cotas do Fundo, que se encontra disciplinada no item “2.2.4. Assembleia Geral”, da Seção “2. SUMÁRIO DO FUNDO”, na página 28 deste Prospecto.
Ativos	Em conjunto, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros.
Ativos Financeiros	Significam as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, que podem ser aplicadas, temporariamente, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos: (i) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; (ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (iii) moeda nacional; (iv) operações compromissadas com lastro em ativos do item “ii” acima; (v) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira com rating mínimo ao soberano do Brasil; (vi) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no

	máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e (vii) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.
Ativos Imobiliários	Significam, quando referidos em conjunto, os ativos imobiliários adquiridos ou passíveis de aquisição pelo Fundo, nos termos do Regulamento, quais sejam: Imóveis, direitos reais sobre Imóveis, e as participações indiretas do Fundo sobre os Imóveis e direitos reais sobre Imóveis por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), caso sejam necessários para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.
Auditor Independente	Ernst & Young Auditores Independentes S/S, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25, auditor independente autorizado pela CVM, responsável pelas demonstrações financeiras do Fundo.
Aviso ao Mercado	Aviso ao Mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta, a ser disponibilizado nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Significa (a.1) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo,

	o IFIX, o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Banco Bradesco BBI S.A.	Banco Bradesco BBI S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309 – 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 06.271.464/0073-93.
Capital Máximo Autorizado	O montante máximo previsto no Regulamento do Fundo até o qual a Administradora, mediante recomendação do Consultor Especializado, poderá autorizar emissões de novas cotas do Fundo, independentemente de aprovação prévia dos Cotistas e alteração do Regulamento. O Capital Máximo Autorizado é de R\$ 7.000.000.000,00 (sete bilhões de reais), somadas todas as emissões de cotas do Fundo.
Carta Convite	Carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
CEPAC	Certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, em vigor desde 06 de maio de 2021.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Condições Precedentes	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas, nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.
Consultor Especializado ou Gazit Brasil Asset Management	Gazit Brasil Asset Management Ltda., com sede na Rua Olimpíadas, nº 66, 4º andar, conjunto 42, Bairro Vila Olímpia, CEP 04551-000, cidade e estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 39.766.560/0001-97.
Contrato de Compra e Venda de Cotas	Cada Contrato de Compra e Venda de Cotas a ser firmado entre cada Investidor e o Ofertante que poderá ser firmado (i) mediante sua assinatura em via física do documento junto às

	Instituições Participantes da Oferta, (ii) nos casos em que a Instituição Participante da Oferta oferecer tal possibilidade, por meio de sua assinatura eletrônica, na versão que estiver disponibilizada em sítio eletrônico específico de tal Instituição Participante da Oferta, na rede mundial de computadores, ou (iii) pela Instituição Participante da Oferta que recebeu o Pedido de Reserva, caso tenha sido assinada procuração específica para tal.
Contrato de Consultoria	"Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e pelo Consultor Especializado, em 01 de fevereiro de 2021.
Contrato de Distribuição	"Instrumento Particular de Contrato de Distribuição e Colocação Pública, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Ofertante, os Coordenadores, o Fundo, o Gestor e o Consultor Especializado, em 01 de outubro de 2021.
Contrato de Gestão com Condição Suspensiva	"Contrato de Gestão de Carteiras de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Fundo, representado pela Administradora, e a Gazit Brasil Asset Management, em 01 de fevereiro de 2021.
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salões 501 e 601, na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45.
Coordenadores	Em conjunto, o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o UBS BB.
Cotas	Correspondem às frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo.
Cotas de FII	Cotas de emissão de FII, que não o Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos com base na regulamentação aplicável.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	O critério de colocação da Oferta Institucional, conforme descrito no item "4.2.1.9 Critério de Colocação da Oferta Institucional" da Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 56 deste Prospecto.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	O critério de rateio da Oferta Não Institucional, conforme descrito no item "4.2.1.7 Critério de Rateio da Oferta Não Institucional" na Seção 4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 54 deste Prospecto.
Cushman & Wakefield	Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Alameda Araguaia, nº 2.044, Bloco 1, Sala 1.311, Empreendimento CEA – Centro Empresarial Araguaia, CEP 06455-000, Alphaville, na cidade de Barueri,

	Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.038.935/0001-83.
Custodiante	Banco BTG Pactual S.A., acima qualificado.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	<p>Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas da Oferta, pelos Investidores no Escriturador ou na B3, conforme o caso.</p> <p>Para mais informações sobre o Cronograma Estimativo da Oferta, consulte o item "4.1.10. Cronograma Estimativo" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 47 deste Prospecto.</p>
DDA	Sistema de Distribuição de Ativos administrado pela B3.
Dia(s) Útil(eis)	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado na cidade de São Paulo ou feriado nacional, e que tenha expediente na B3.
Distribuição Parcial	<p>A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese de colocação de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.</p> <p>Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, desde que haja aquisição pelos Investidores do Volume Mínimo da Oferta, sendo certo que as Cotas que não forem efetivamente adquiridas na Oferta permanecerão de titularidade do Ofertante. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela aquisição de eventual saldo de Cotas que não adquirido no âmbito da Oferta.</p> <p>Para mais informações consulte o item "4.1.4 - Distribuição Parcial e Adesão Condicionada à Oferta", na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 43 deste Prospecto.</p>
Encargos do Fundo	Os custos e despesas que serão debitados automaticamente pela Administradora, do patrimônio líquido do Fundo, conforme descritos no item "Taxas e encargos do Fundo" da Seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", na página 33 deste Prospecto.
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), na cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pela Cushman & Wakefield, para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, constante do Anexo V deste Prospecto, o qual contempla a avaliação dos Shoppings Centers.
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Ofertante para atuar, exclusivamente às expensas do Ofertante, 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. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram ao Ofertante a contratação de Formador de Mercado, mas, até o momento de divulgação deste Prospecto, o Ofertante não contratou, para fins desta Oferta, Formador de Mercado.
FII	Fundos de Investimento Imobiliários, constituídos de acordo com a Instrução CVM 472.
FII Investidos	Os FII cujas cotas sejam, total ou parcialmente, detidas pelo Fundo.
Fundo	Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
Gazit Corporate	Gazit Corporate Administração de Shopping Centers Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 66, Conjunto 41, Bairro Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.050.136/0001-80.
Gestor	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ/ME n.º 09.631.542/0001-37, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, responsável pela gestão do Fundo, nos termos do seu Regulamento.
Glow	Glow Comercializadora de Energia Ltda., sociedade limitada, autorizada a comercializar energia elétrica, por meio do Despacho ANEEL nº 4.328, de 21.12.2017, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 66 – 4º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.986.619/0001-97.
Governo Federal	Governo da República Federativa do Brasil.
IFIX	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
Imóveis	Bens imóveis explorados economicamente por meio de empreendimentos imobiliários ancorados por <i>shopping centers</i> e/ou correlatos, tais como <i>strip malls</i> , <i>outlet centers</i> , centros comerciais, escritórios, dentre outros.
Instituições Participantes da Oferta	Os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
Instrução CVM 384	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.

Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Internacional Shopping	Internacional Shopping Guarulhos, localizado na Rodovia Presidente Dutra, KM 225 – Guarulhos – SP.
Investidores Institucionais	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, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, em todos os casos, que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 9.868 (nove mil oitocentas e sessenta e oito) Cotas. É vedada a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11, bem como para entidades de previdência complementar ou de regimes de previdência social (RPPS).
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.867 (nove mil oitocentas e sessenta e sete) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento (conforme definido abaixo), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
IRRF	Imposto de Renda retido na fonte.
Justa Causa	Para os fins do Contrato de Consultoria, serão consideradas “justa causa” as seguintes hipóteses: (a) a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações pelo Consultor

	<p>Especializado: (i) atuação fraudulenta no desempenho de suas funções e responsabilidades, nos termos do Regulamento; (ii) atuação em desacordo com eventuais normas e instruções da CVM que regulam suas respectivas atividades e que afete a capacidade do Consultor Especializado de exercer suas funções; (iii) cassação de sua autorização para execução dos serviços contratados; (iv) em caso de decisão: (a) administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução que afete a capacidade do Consultor Especializado de exercer suas funções; ou (b) criminal condenatória em face do Consultor Especializado que afete a sua capacidade de exercer suas funções; (v) suspensão de suas atividades por período superior a 45 (quarenta e cinco) dias; (vi) prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (b) descumprimento, devidamente comprovado, de qualquer das obrigações constantes do contrato, que não seja decorrente de caso fortuito ou força maior, caso, notificada a parte infratora, esta não sanar seu inadimplemento: (1) em até 5 (cinco) dias úteis, caso se trate de obrigação pecuniária; ou (2) em até 20 (vinte) dias corridos, caso se trate de obrigação não-pecuniária, em ambos os casos contados a partir do recebimento da notificação por escrito referente ao inadimplemento enviada pela outra parte; (c) extinção, liquidação ou declaração de insolvência do Fundo; (d) decretação de falência, recuperação judicial, intervenção ou liquidação extrajudicial do Consultor Especializado; e/ou (e) superveniência de qualquer norma ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que crie vedações ou imponha restrições que inviabilizem a continuidade das atividades do Fundo e/ou a prestação dos serviços contratados.</p>
LCI	Letras de Crédito Imobiliário, emitidas com base na regulamentação aplicável.
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.
Limite Máximo por Investidor Não Institucional	No âmbito da Oferta Não Institucional, cada um dos Investidores Não Institucionais inclusive os considerados Pessoas Vinculadas, interessados em participar da Oferta, deve realizar os pedidos de subscrição de Cotas, mediante o preenchimento de um único Pedido de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o limite máximo de Pedido de Reserva por Investidor Não Institucional no âmbito da Oferta Não Institucional de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
Liquidação da Oferta	A liquidação financeira das Cotas da Oferta.
LH	Letras Hipotecárias, emitidas com base na regulamentação aplicável.

Mais Shopping	Mais Shopping, localizado na Rua Amador Bueno, 229 – Santo Amaro, São Paulo - SP.
Montante Mínimo de Investimento	O montante mínimo de investimento por Investidor no âmbito da Oferta, de R\$1.013,40 (mil e treze reais e quarenta centavos), exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a aquisição de Cotas abaixo de referido montante mínimo.
Morumbi Town Shopping	Morumbi Town Shopping, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, 5930 – Vila Andrade, São Paulo - SP.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição secundária das Cotas do Fundo, realizada conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio de critério discricionário dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais a reserva antecipada e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados o Montante Mínimo de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA - Oferta Institucional", na página 55 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em participar da Oferta, deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento ou autorização via <i>e-mail</i> para preenchimento, observado os procedimentos previstos neste Prospecto, de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional formalizados junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva formalizados junto à Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os respectivos Pedidos de Reserva, sendo os demais cancelados), observado, em todos os casos, o Limite Máximo por Investidor Não Institucional. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva ou eventual duplicidade de autorizações para preenchimento do Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva ou na autorização via <i>e-mail</i> para o preenchimento do Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus

	<p>Pedidos de Reserva serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Montante Mínimo de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos no item "4.2.1.6 Oferta Não Institucional" na Seção "4 INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 52 deste Prospecto.</p> <p>No mínimo, 2.075.017 (duas milhões, setenta e cinco mil e dezessete) Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Consultor Especializado, poderão reduzir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta.</p>
Ofertante	Fundo de Investimento Multimercado Norstar Crédito Privado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 19.669.774/0001-38, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pelo BTG Pactual WM Gestão de Recursos Ltda., registrado na CVM em 07 de dezembro de 2016.
Opção de Lote Adicional e Lote Suplementar	Não haverá utilização de lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, tampouco haverá quantidade adicional de Cotas, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400.
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 Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão assinar carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Pedido(s) de Reserva	<p>Os pedidos de reserva de Cotas, que consistem em promessa firme e vinculante de aquisição de Cotas, condicionada ao Volume Mínimo da Oferta, a serem celebrados por Investidores Não Institucionais interessados em investir em Cotas, incluindo, nos limites legais, as Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Reserva, observado, em todos os casos, o Limite Máximo por Investidor Não Institucional.</p> <p>Os Investidores Não Institucionais poderão manifestar seu interesse em aderir à Oferta via <i>e-mail</i> para as Instituições Participantes da Oferta. Nesse caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta, enviará para o Investidor Não Institucional as informações e documentos pertinentes à Oferta, acompanhados do Pedido de Reserva. Em resposta ao <i>e-mail</i> das Instituições Participantes da Oferta, o Investidor Não Institucional enviará a sua autorização para o preenchimento, pela Instituição Participante da Oferta, do respectivo Pedido de Reserva, para formalizar sua intenção de investimento, no qual constará cláusula mandato outorgando poderes para que aquela Instituição Participante da Oferta possa assinar, em seu nome, o Contrato de Compra e Venda</p>



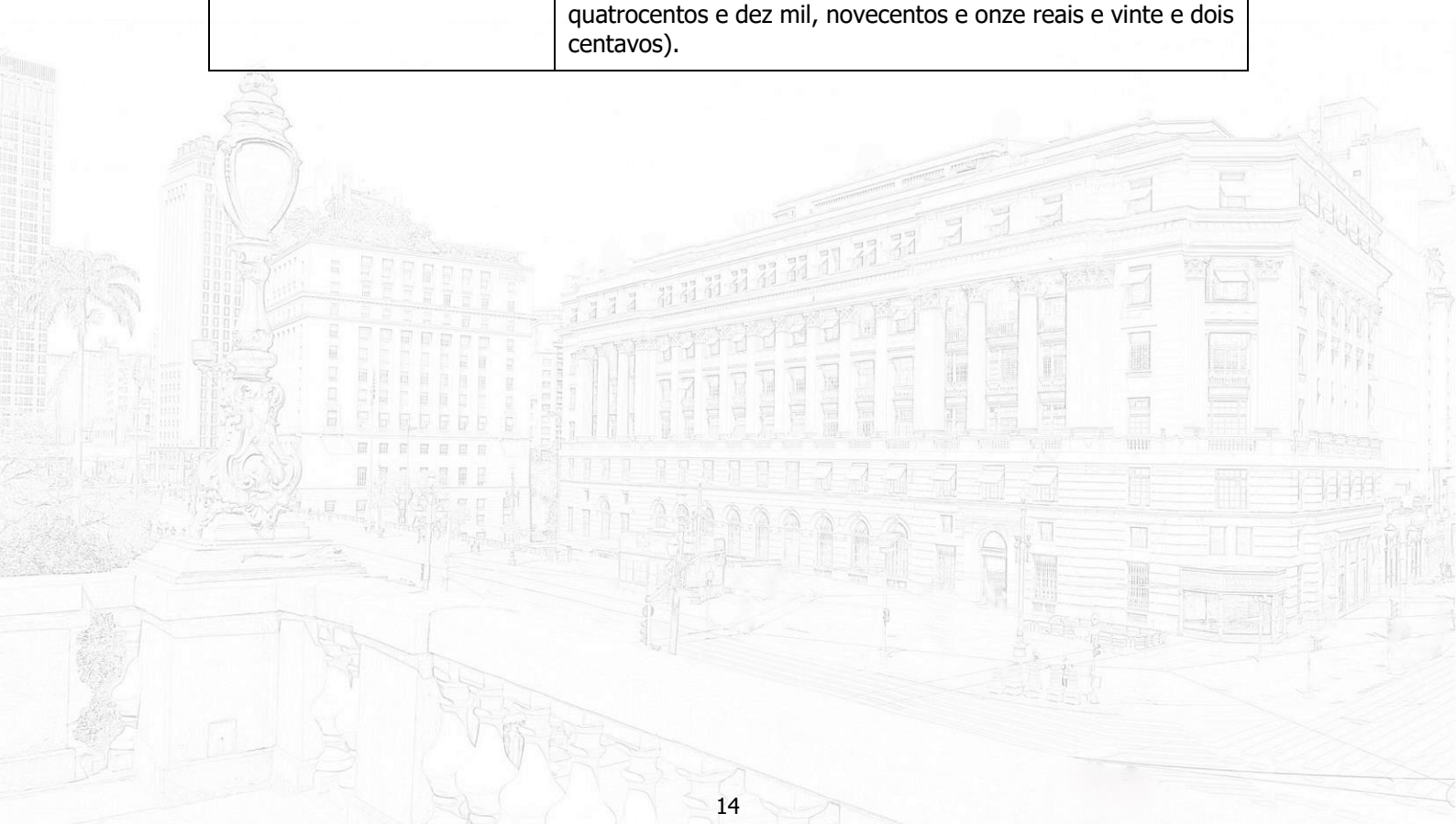
	<p>de Cotas, bem como o Termo de Adesão ao Regulamento. Sem prejuízo do disposto acima, a Instituição Participante da Oferta poderá solicitar a assinatura de procuração específica, pelo Investidor Não Institucional, outorgando-lhe poderes para assinatura dos instrumentos indicados acima.</p>
Período de Reserva	<p>O período de apresentação dos Pedidos de Reserva pelos Investidores Não Institucionais interessados em adquirir Cotas objeto da Oferta, compreendido entre os dias 11 de outubro de 2021 (inclusive) e 18 de outubro de 2021 (inclusive), conforme indicado no Cronograma Estimativo da Oferta.</p> <p>Para mais informações consulte o Cronograma Estimativo da Oferta no item 4.1.10 da Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA" deste Prospecto Preliminar.</p>
Pessoas Vinculadas	<p>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 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado, de seus controladores e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado, ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, o Gestor, o Fundo, o Ofertante, o Consultor Especializado e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Fundo, pelo Ofertante, pelo Consultor Especializado e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35.</p>
Política de Investimento	<p>A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo III do Regulamento e no item "2.2.7. Objeto e Política</p>

	de Investimento” da Seção “2. SUMÁRIO DO FUNDO”, na página 30 deste Prospecto.
Prazo de Distribuição	O prazo de distribuição das Cotas, que será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Preço de Aquisição dos Imóveis	O preço de aquisição do Morumbi Town Shopping, de parte das unidades autônomas que compõem o Shopping Prado e do Shopping Light, pelo Fundo, conforme detalhado na Seção “9. ATIVOS DO FUNDO”, na página 100 deste Prospecto.
Preço por Cota	R\$ 101,34 (cento e um reais e trinta e quatro centavos) por Cota.
Procedimento de Alocação de Ordens	<p>O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado os Montantes Mínimos de Investimento) ou máximos.</p> <p>A alocação e efetiva aquisição das Cotas, após a conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o cronograma indicativo da Oferta constante na página 47 deste Prospecto.</p>
Prospecto ou Prospecto Preliminar	Este prospecto preliminar da Oferta, disponibilizado aos Investidores na data de divulgação do Aviso ao Mercado.
Prospecto Definitivo	O prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado aos Investidores após a concessão do registro da Oferta pela CVM.
Público Alvo ou Investidores	A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.
Regulamento	O regulamento do Fundo em vigor, conforme alterado em 30 de setembro de 2021, o qual constitui Anexo III deste Prospecto.
Representante dos Cotistas	O representante eleito pelos Cotistas em Assembleia Geral, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 472 e do Regulamento.
Resolução CMN 4.373	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
Resolução CVM 13	Resolução da CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020.
Resolução CVM 35	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
RFB	Receita Federal do Brasil.
Securitização	Operação de securitização imobiliária por meio da qual foram antecipados os recursos necessários ao pagamento do preço

	<p>de aquisição do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e de fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado, pelo Fundo, em montante correspondente a R\$ 650 milhões. Como resultado da operação de securitização, o Fundo de Investimento Imobiliário Morumbi Town I, a Ganaz Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Light receberam, respectivamente, à vista, o preço de aquisição dos imóveis em questão em uma única parcela, e o Fundo pagará diretamente à securitizadora o Preço de Aquisição dos Imóveis em 168 parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira com vencimento em 13 de junho de 2023, atualizadas monetariamente pelo IPCA e acrescidas de juros remuneratórios de 5,8926% ao ano, nas datas e valores previstos nos compromissos de compra e venda.</p> <p>Para viabilizar a operação de Securitização, o Fundo constituiu garantias, quais sejam (i) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da fração ideal que possui do Internacional Shopping; (ii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos de fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos do Morumbi Town Shopping; (iv) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos do Shopping Light; e (v) cessão fiduciária dos rendimentos oriundos da titularidade das cotas do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário.</p> <p>Para maiores informações, consulte a Seção "9. ATIVOS DO FUNDO", na página 100 deste Prospecto.</p>
<p>Shopping Centers</p>	<p>Em conjunto, o Internacional Shopping, o Shopping Light, o Morumbi Town Shopping, o Shopping Prado e o Mais Shopping.</p>
<p>Shopping Light</p>	<p>Shopping Light, localizado na rua Coronel Xavier de Toledo, 23 - Centro, São Paulo - SP.</p>
<p>Shopping Prado</p>	<p>Shopping Prado Boulevard, localizado na Av. Washington Luis, 2480 – Campinas - SP.</p>
<p>Taxa de Administração</p>	<p>O valor devido pelo Fundo pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada, custódia, controladoria e escrituração de Cotas.</p> <p>Para mais informações consulte o item "2.1.16.1. Taxa de Administração", na Seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", na página 37 deste Prospecto.</p>
<p>Taxa de Performance</p>	<p>O valor a ser provisionado mensalmente e pago pelo Fundo, semestralmente, ao Consultor Especializado, a título de participação nos resultados e sem prejuízo de parcela da Taxa de Administração a ser paga diretamente ao Consultor Especializado, nos termos previstos no Contrato de Consultoria.</p> <p>Para mais informações consulte o item "2.2.16.2. Taxa de Performance" na Seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", nas páginas 26 a 40 deste Prospecto.</p>



Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser celebrado pela B3, representando os Participantes Especiais.
Termo de Adesão ao Regulamento	Termo de Adesão ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor e/ou qualquer procurador por ele constituído, até 1 (um) Dia Útil antes da Data de Liquidação, por meio do qual este deverá declarar que leu, analisou, tomou conhecimento e compreendeu todos os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e deste Prospecto, em especial daquelas referentes à política de investimento e fatores de riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.
UBS BB	UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, pertencente ao grupo UBS BB SERVIÇOS DE ASSESSORIA FINANCEIRA E PARTICIPAÇÕES S.A. e 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 4.440, 7º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.819.125/0001-73
Volume Mínimo da Oferta	A quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta, qual seja, 5.293.410 (cinco milhões, duzentas e noventa e três mil e quatrocentas e dez) Cotas, totalizando R\$ 536.434.169,40 (quinhentos e trinta e seis milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, cento e sessenta e nove reais e quarenta centavos).
Volume Total da Oferta	A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta, qual seja, 10.375.083 (dez milhões, trezentas e setenta e cinco mil e oitenta e três) Cotas, totalizando R\$ 1.051.410.911,22 (um bilhão, cinquenta e um milhões, quatrocentos e dez mil, novecentos e onze reais e vinte e dois centavos).



1. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e o Fundo. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 63 a 87 deste Prospecto.

Nome do Fundo	Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
Ofertante	Fundo de Investimento Multimercado Norstar Crédito Privado. Os cotistas do Ofertante são, direta ou indiretamente, partes relacionadas do Consultor Especializado. Para mais informações sobre os possíveis conflitos de interesse envolvidos na Oferta, consulte o item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" na Seção "5. FATORES DE RISCO", na página 64 deste Prospecto.
Administradora	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Gestor	BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A.
Coordenadores	Em conjunto, o Coordenador Líder, o Bradesco BBI e o UBS BB.
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 Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão assinar carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.
Custodiante	Banco BTG Pactual S.A.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição secundária de Cotas de emissão do Fundo.
Aprovação da Oferta	A presente Oferta foi aprovada pelo comitê de investimento do Ofertante, em reunião realizada em 01 de fevereiro de 2021.
Ambiente de Liquidação	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Preço por Cota	R\$ 101,34 (cento e um reais e trinta e quatro centavos) por Cota.
Quantidade Máxima de Cotas da Oferta	10.375.083 (dez milhões, trezentas e setenta e cinco mil e oitenta e três) Cotas.
Valor Total da Oferta	R\$ 1.051.410.911,22 (um bilhão, cinquenta e um milhões, quatrocentos e dez mil, novecentos e onze reais e vinte e dois centavos).

Quantidade Mínima de Cotas da Oferta	5.293.410 (cinco milhões, duzentas e noventa e três mil e quatrocentas e dez) Cotas.
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 536.434.169,40 (quinhentos e trinta e seis milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, cento e sessenta e nove reais e quarenta centavos).
Montante Mínimo de Investimento	<p>No âmbito da Oferta, o montante mínimo de Cotas que poderá ser adquirido por cada Investidor será de R\$ 1.013,40 (mil reais e quarenta centavos), considerando-se a distribuição do Volume Total da Oferta, exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a aquisição de Cotas abaixo de referido montante mínimo.</p> <p>Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.</p>
Oferta Não Institucional	<p>No mínimo, 2.075.017 (duas milhões, setenta e cinco mil e dezessete) Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Consultor Especializado, poderão reduzir ou aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta.</p> <p>Para maiores informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte o item "4.2.1.6 Oferta Não Institucional" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 52 deste Prospecto.</p>
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	<p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, inclusive aqueles formalizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas e observado o Limite Máximo por Investidor Não Institucional, sendo que as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem adquiridas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a aquisição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso tenha sido aplicado</p>



	<p>o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.</p> <p>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação de Cotas, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.</p> <p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima, ressalvados os Pedidos de Reserva feitos por um único Investidor Não Institucional em mais de uma Instituição Participante da Oferta, situação na qual somente os Pedidos de Reserva da Instituição Participante que primeiro submeter os Pedidos de Reserva serão considerados e os demais serão cancelados. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, consulte o item "4.2.1.7 Critério de Rateio da Oferta Não Institucional" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA, na página 54 deste Prospecto.</p>
Oferta Institucional	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio de critério discricionário dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Montante Mínimo de Investimento Mínimo e os procedimentos previstos no item "4.2.1.8 Oferta Institucional" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA, na página 55 deste Prospecto.</p>
Critério de Colocação da Oferta Institucional	<p>Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de 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 a Administradora e com o Consultor Especializado, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, consulte o item "4.2.1.9 Critério de Colocação da Oferta Institucional" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 56 deste Prospecto.</p>

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que adquirir Cotas no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis. As Cotas por ele adquiridas estarão bloqueadas até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as 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 Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, serão automaticamente cancelados.

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

Para maiores informações sobre as Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, inclusive sobre forma de distribuição de rendimentos, consulte o item "4.2.1.10 Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 56 deste Prospecto.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, CONSULTE A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta", NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Formador de Mercado

O Ofertante pode vir a contratar prestador de serviço de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. O Formador de Mercado, se contratado, atuará conforme regulamentação da Instrução CVM 384, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. O Formador de Mercado realizará operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações do Formador de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA,

	<p>os Coordenadores recomendaram ao Ofertante a contratação de Formador de Mercado, mas, até o momento de divulgação deste Prospecto, o Ofertante não contratou, para fins desta Oferta, Formador de Mercado.</p>
<p>Distribuição Parcial e Adesão Condicionada à Oferta</p>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.</p> <p>Sendo assim, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas, desde que haja aquisição do Volume Mínimo da Oferta, sendo que as demais Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta permanecerão de titularidade do Ofertante. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja adquirido no âmbito da Oferta.</p> <p>Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, consulte o item "4.1.4 - Distribuição Parcial e Adesão Condicionada à Oferta" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 43 deste Prospecto.</p>
<p>Lote Suplementar e Lote Adicional</p>	<p>Não haverá utilização de lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, tampouco haverá quantidade adicional de Cotas, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400.</p>
<p>Período de Reserva</p>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 11 de outubro de 2021 (inclusive) e 18 de outubro de 2021 (inclusive), conforme indicado no item "4.1.10 Cronograma Estimativo da Oferta" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 47 deste Prospecto.</p>
<p>Regime de Colocação</p>	<p>As Cotas serão distribuídas publicamente pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.</p>
<p>Público Alvo da Oferta</p>	<p>A Oferta é destinada aos Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p> <p>Para maiores informações sobre o Público Alvo da Oferta, consulte o item "4.1.1 Público Alvo da Oferta" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 43 deste Prospecto.</p>
<p>Prazo de Distribuição</p>	<p>O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p> <p>Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo</p>

	<p>da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, a critério dos Coordenadores. Nesse caso, os Coordenadores divulgarão ao mercado a nova data de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.</p>
<p>Forma de Colocação das Cotas</p>	<p>Os Investidores interessados em adquirir as Cotas, incluindo Pessoas Vinculadas, poderão formalizar seus Pedidos de Reserva e suas ordens de investimento, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o disposto neste Prospecto Preliminar.</p> <p>Para mais informações sobre a colocação das Cotas, consulte o item "4.2.1. Procedimento de Distribuição" da Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 48 deste Prospecto.</p>
<p>Inadequação do Investimento</p>	<p>O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, o investimento nas Cotas representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os Investidores que pretendem adquirir as Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 63 a 87 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p>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 COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</p>
<p>Registro para Distribuição e Negociação das Cotas</p>	<p>As Cotas da Oferta serão registradas (i) no mercado primário, no Sistema de Distribuição Primária de Ativos (DDA), administrado pela B3, para distribuição e liquidação; e (ii) no mercado de bolsa administrado pela B3, para negociação no mercado secundário, sob o código "GZIT11", a partir da autorização da B3, observado o disposto neste Prospecto.</p> <p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor que adquirir Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo. As Cotas por</p>



	<p>ele adquiridas estarão bloqueadas até a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Com relação ao tratamento de aquisição das Cotas, consulte o item "4.1.6. Registro para Distribuição e Registro para Distribuição e Negociação das Cotas", na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA" na página 45 deste Prospecto.</p> <p>As Cotas eventualmente liquidadas fora do ambiente da B3, exclusivamente nos casos em que houver falha no pagamento pelos Investidores, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do cotista que desejar realizar a transferência em questão.</p> <p>Os Investidores devem ler atentamente o item "Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador", na Seção "5. FATORES DE RISCO" deste Prospecto, na página 86 deste Prospecto.</p>
Procedimento de Distribuição	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar deste Prospecto, do Prospecto Definitivo e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta; (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, neste Prospecto e no Pedido de Reserva, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção "5. FATORES DE RISCO", nas páginas 63 a 87 deste Prospecto; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização do Pedido de Reserva, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.</p> <p>O Plano de Distribuição tem os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, bem como descritos no item "4.2.1. Procedimento de Distribuição" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", nas páginas 43 a 62 deste Prospecto.</p>
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 dos artigos 44 e 45 da Instrução



	<p>CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerados os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Montante Mínimo de Investimento) ou máximos. Os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão cancelados caso seja verificado o excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas.</p> <p>Para maiores informações, consulte o item "4.2.1.5 Procedimento de Alocação de Ordens" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA, na página 51 deste Prospecto.</p>
Procedimentos da Oferta	<p>Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional formalizado junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva formalizados junto à Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os respectivos Pedidos de Reserva, sendo os demais cancelados), observado, em todos os casos, o Limite Máximo por Investidor Não Institucional. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva ou eventual duplicidade de autorizações para preenchimento do Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins de quantidade de Cotas objeto do interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva ou na autorização via <i>e-mail</i> para o preenchimento do Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Reserva serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais poderão manifestar seu interesse em aderir à Oferta via <i>e-mail</i> para as Instituições Participantes da Oferta. Nesse caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta, enviará para o Investidor Não Institucional as informações e documentos pertinentes à Oferta, acompanhados do Pedido de Reserva. Em resposta ao <i>e-mail</i> das Instituições Participantes da Oferta, o Investidor Não Institucional enviará a sua autorização para o preenchimento, pela Instituição Participante da Oferta, do respectivo Pedido de Reserva para formalizar sua intenção de investimento, no qual constará cláusula mandato outorgando poderes para que aquela Instituição Participante da Oferta possa assinar, em seu nome, o Contrato de Compra e Venda de Cotas, bem como o Termo de Adesão ao Regulamento. Sem prejuízo do disposto acima, a Instituição Participante da Oferta poderá solicitar a assinatura de procuração específica, pelo Investidor Não Institucional, outorgando-lhe poderes para assinatura dos instrumentos indicados acima.</p> <p>A aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por</p>

	<p>Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p> <p>Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir à Instituição Participante da Oferta a qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas no item "4.2.1.7 Critério de Rateio da Oferta Não Institucional" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 54 deste Prospecto, e no item "4.2.1.9 Critério de Colocação da Oferta Institucional" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 56 deste Prospecto.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva ou as ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.</p> <p>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 Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, serão automaticamente cancelados.</p> <p>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, CONSULTE A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.</p> <p>Para outras informações sobre a Oferta, consulte o item "4.2.1.2. Plano de Distribuição" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 48 e seguintes deste Prospecto.</p>
<p>Participação de Pessoas Vinculadas</p>	<p>Os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta Não Institucional mediante celebração do respectivo Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, qual seja, entre 11 de outubro de 2021 (inclusive) e 18 de outubro de 2021 (inclusive).</p> <p>Os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta Institucional e apresentar suas ordens de investimento nas mesmas condições dos demais</p>

	<p>Investidores Institucionais, em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens.</p> <p>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 Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, serão automaticamente cancelados.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou em sua ordem de investimento, conforme o caso.</p> <p>Para mais informações consulte o item "4.2.1. Procedimento de Distribuição" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", nas páginas 43 a 62 deste Prospecto.</p>
<p>Liquidação da Oferta</p>	<p>A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação junto à B3, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Cotas a serem adquiridas não sejam totalmente pagas por falha dos Investidores, o pagamento referente à aquisição das Cotas objeto da falha poderá ser realizado junto ao Escriturador até o 5º Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a(s) referida(s) ordem(ns) para outro(s) Investidor(es).</p> <p>Para mais informações sobre procedimento de Liquidação da Oferta, incluindo rateio, alocação e falha, consulte o item "4.2.1.12 Alocação e Liquidação da Oferta" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 57 deste Prospecto.</p>
<p>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta</p>	<p>O Ofertante, em conjunto com os Coordenadores, poderá 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 por ele assumidos e inerentes à própria Oferta. Além disso, o Ofertante e os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, 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 ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de modificação. 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, da Administradora, da CVM e da B3, bem como no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o</p>

	<p>artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, dos Contratos de Compra e Venda de Cotas ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que os potenciais Investidores estão cientes de que a Oferta foi alterada e de que têm conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.</p> <p>Para maiores informações sobre cancelamento, suspensão, modificação ou revogação da Oferta, consulte o item "4.2.1.13 Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA, na página 58 deste Prospecto.</p>
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a Oferta serão pagos ao Ofertante, que, na data deste Prospecto, é o titular da totalidade das Cotas.
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas	Para mais informações sobre as características, os direitos, vantagens e restrições das Cotas, consulte o item "2.1.11 Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas" na Seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", na página 33 deste Prospecto.
Fatores de Riscos	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 63 A 87 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta	Todas as informações relevantes ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta, em especial, este Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, poderão ser obtidas junto à Administradora, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção "12. INFORMAÇÕES RELEVANTES", na página 118 deste Prospecto.

2. SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NESTE PROSPECTO, NO INFORME ANUAL E NO REGULAMENTO DO FUNDO. LEIA-OS INTEGRAL E CUIDADOSAMENTE ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

2.1. Breve Histórico e Emissões de Cotas do Fundo

O Fundo foi constituído em 12 de abril de 2012, tendo como seu primeiro administrador o Banco Modal S.A.

A primeira emissão de cotas do Fundo foi aprovada pelo administrador em dezembro de 2017, quando foram emitidas 1.089.450 cotas, objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, sendo todas as cotas subscritas e integralizadas pelo Ofertante, ao longo de 2018 e 2019, pelo valor unitário de R\$ 1,00, totalizando R\$ 1.089.450.000,00. Os recursos captados foram utilizados da seguinte forma: (i) em 2 de abril de 2018, o Fundo destinou R\$ 937 milhões à aquisição de 70% do Internacional Shopping; e (ii) em fevereiro de 2019, o Fundo destinou aproximadamente R\$ 154 milhões em transação envolvendo, entre outras avenças, a aquisição de parcela adicional de 10,1% do referido imóvel, passando a deter a fração ideal de 80,1% do Internacional Shopping, que possui até a presente data. Atualmente, a participação do Fundo no Internacional Shopping encontra-se contabilizada pelo valor de R\$ 1.558,9 milhões, valor este determinado com base em laudo da Cushman & Wakefield para o segundo trimestre de 2021. Considerando o custo de aquisição total do Internacional Shopping (ou seja, a soma dos valores pagos pela participação do Fundo neste ativo) e o valor de contabilização atual, o ativo valorizou, até hoje, aproximadamente 36,3%.

Conforme deliberado pela assembleia geral de Cotistas do Fundo em 23 de março de 2018, a administradora do Fundo passou a ser a Modal DTVM Ltda., que, por sua vez, foi substituída como administradora do Fundo pela Administradora, conforme deliberado pela assembleia geral de Cotistas em 30 de setembro de 2019.

Em 1º de fevereiro de 2021, a assembleia geral de Cotistas deliberou pela realização da segunda emissão de cotas do Fundo, no valor total de R\$ 438.454.937,47, mediante a emissão de 293.895.100 novas cotas, no valor unitário de R\$ 1,49187563, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas pelo Ofertante através da transferência, para o Fundo, (i) de cotas do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário e (ii) de valor residual, em moeda corrente nacional.

Também em 1º de fevereiro de 2021, a assembleia geral de Cotistas deliberou pela contratação do Gestor e do Consultor Especializado, para prestar serviços de gestão de carteira de valores mobiliários e consultoria, respectivamente.

Em 07 de maio de 2021, o Fundo celebrou compromissos de compra e venda referentes à aquisição do Morumbi Town Shopping, Shopping Light e de fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado, junto a seus respectivos proprietários, sendo o Preço de Aquisição referente às transações objeto da Securitização. Mediante a implementação destas transações, os referidos *shopping centers* passaram a compor o patrimônio do Fundo, que pagará o Preço de Aquisição a prazo para a securitizadora responsável pela Securitização. Referidos *shopping centers* eram de propriedade de fundos de investimento ou empresas relacionadas ao Ofertante e ao Consultor Especializado, tendo a aquisição pelo Fundo sido objeto de prévia aprovação em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Em 28 de julho de 2021, a assembleia geral de Cotistas (retificada por meio de nova assembleia geral de cotistas realizada em 20 de agosto de 2021) deliberou pela realização da terceira emissão de cotas do Fundo, no valor total de R\$ 3.000.000,00, mediante a emissão de 1.973.684,21 novas cotas, no valor unitário de R\$ 1,52, as quais foram integralmente subscritas e integralizadas à vista pelo Ofertante, em moeda corrente nacional. A emissão foi realizada para fins de pagamento de despesas do Fundo e para alocação em ativos de liquidez.

Em 10 de agosto de 2021, a assembleia geral de Cotistas aprovou (a) o grupamento da totalidade das cotas de emissão do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo naquela data, na proporção de 65,682630528 para 1, e (b) o cancelamento das frações de cotas que restaram após o grupamento, com a conseqüentemente restituição de recursos, em moeda corrente nacional, ao cotista do Fundo. Após o grupamento, o Fundo passou a ter seu patrimônio representado por 21.091.097 cotas, com valor patrimonial unitário de R\$ 96,9299 (em 10 de agosto de 2021).

Em 20 de agosto de 2021, a assembleia geral de Cotistas (retificada por meio de nova assembleia geral de cotistas realizada em 3 de setembro de 2021) aprovou a realização da quarta emissão de cotas do Fundo, no valor total de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), mediante a emissão de 82.542,30293 (oitenta e dois mil, quinhentos e quarenta e dois inteiros e trezentos e dois mil, novecentos e trinta milionésimos) novas cotas, no valor unitário de R\$ 96,92 (noventa e seis reais e noventa e dois centavos), as quais foram integralmente subscritas e integralizadas à vista pelo Ofertante, em moeda corrente nacional. As frações de cotas foram subsequentemente canceladas, sendo certo que não haverá qualquer restituição aos cotistas, os quais serão incorporadas ao valor patrimonial das cotas.

Na data deste Prospecto, o patrimônio do Fundo é representado por 21.173.640 cotas de classe única

Maiores informações sobre os ativos que compõem o portfólio do Fundo podem ser encontradas na Seção "9. ATIVOS DO FUNDO", na página 100 do presente Prospecto.

Histórico de Negociações

Até esta data, as Cotas não são negociadas em mercado secundário. As Cotas serão registradas para negociação na B3, de forma que não houve negociação de referidas cotas. Dessa forma, para fins de atendimento ao disposto na regulamentação aplicável, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos, das Cotas; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos das Cotas; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses das Cotas.

Rentabilidade

O Fundo não possui qualquer rentabilidade alvo ou esperada ou pretendida.

A rentabilidade esperada prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo V a este Prospecto não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas. Da mesma forma, a rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora. Adicionalmente, diversos fatores poderão afetar a rentabilidade do Fundo, notadamente conforme descrito na Seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 63 a 87 deste Prospecto.

Estratégia de Investimento

Investir em shopping centers no Brasil, inseridos em regiões com alta densidade demográfica e grande potencial de consumo, contando com diferentes níveis de renda per capita de modo a otimizar a geração de rentabilidade ajustada ao risco, seguindo nossa estratégia de diversificação do portfólio. Os empreendimentos idealmente se encontram na cidade de São Paulo e possuem alguma diferenciação com relação à geração de fluxo de visitantes como: fortes âncoras (como supermercados, Poupatempo, consulados), proximidade a estações de metrô ou a centros comerciais. A Gazit acredita que a administração ativa e eficiente, que herda expertise e conhecimento de mais de 4 décadas de experiência global, é chave para garantir alinhamento de longo prazo e geração de valor, cujos pilares são: otimização do mix de lojas, foco em eficiência (consequência de estrutura de custos que se beneficia dos ganhos de escala) e exploração de desenvolvimentos potenciais.

Tese de Investimento: (1) Foco no segmento de Shopping Centers em São Paulo; (2) Exposição a regiões estratégicas, com foco na capital comercial da América Latina, São Paulo; (3) Diversificação de Portfólio, que conta com localizações *premium* e alta densidade demográfica; (4) Geração de valor a partir da otimização do mix de lojas, expansões e eficiência operacional; e (5) Administração proativa e com comprometimento de longo prazo.

2.2. Características Gerais

2.2.1. Base legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como “FII Híbrido Gestão Ativa”, do segmento de atuação Shoppings.

2.2.2. Público-Alvo do Fundo

O Fundo é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, observadas as vedações e restrições da legislação e regulamentação aplicáveis especificamente a determinados cotistas.

2.2.3. Patrimônio do Fundo

Poderão constar do Patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento: (i) Ativos Imobiliários; e (ii) Ativos Financeiros, observadas determinadas restrições descritas no Regulamento.

2.2.4. Assembleia Geral

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (ii) alteração do Regulamento (ressalvado o disposto no §4º do Art. 37 do Regulamento), inclusive quando se tratar de alteração do objeto, da política de investimentos do Fundo e para alteração dos prestadores de serviço do Fundo nomeados no Regulamento, com ou sem Justa Causa, conforme aplicável, incluindo o Gestor, nomeado no Art. 1º, §6º do Regulamento (exceto na hipótese de renúncia e na hipótese de sua substituição prevista no Art.1º, §8º, e no Art. 65 do Regulamento) e o Consultor Especializado, nomeado no Art. 1º, §7º do Regulamento (exceto na hipótese prevista no Art. 1º, §§8º e 9º do Regulamento); (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iv) emissão de novas cotas, observado o disposto no Art. 11 do Regulamento; (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento; (vii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável; (ix) contratação de formador de mercado que seja parte relacionada; (x) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável; (xi) alteração do prazo de duração do Fundo; (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472; e (xiii) alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

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 no 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”). Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII, acima, observados os termos da regulamentação aplicável. Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

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

Compete à Administradora convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos: (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias. A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário. A convocação da assembleia geral deverá ser disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, observadas as disposições constantes do Art. 39 do Regulamento.

A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas. A Administradora deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação. Por ocasião da assembleia geral ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação. A Assembleia Geral poderá também ser realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência, plataforma eletrônica ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, com manifestação de voto por escrito. Caso a Assembleia Geral seja realizada por meio de conferência telefônica, videoconferência, plataforma eletrônica ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, o voto proferido por cada Cotista deverá ser encaminhado à Administradora por meio de carta, mensagem, declaração, correio eletrônico ou qualquer outro meio eletrônico ou tecnologicamente disponível, anteriormente ou durante a realização da assembleia. As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 35 do Regulamento, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) sua Administradora, seu Gestor ou o seu Consultor Especializado; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (v) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Não se aplica tal vedação quando (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens I a V acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

2.2.5. Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral poderá eleger e nomear um Representante dos Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com as atribuições descritas na Instrução CVM 472. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato de um ano, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.



2.2.6. Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

2.2.7. Objeto e Política de Investimento

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

A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de outros Ativos Imobiliários. O Fundo poderá adquirir Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. Os ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora. Competirá à Administradora, a partir da análise, avaliação e recomendação realizadas pelo Gestor e pelo Consultor Especializado proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento. A Administradora poderá, para estes fins, outorgar poderes para que o Gestor e/ou o Consultor Especializado celebrem todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Imóveis de titularidade do Fundo competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo. Os Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, sem prejuízo da recomendação do Consultor Especializado a respeito.

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

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor ou pela Administradora, por recomendação do Gestor e do Consultor Especializado, conforme o caso, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, poderão ser, temporariamente, aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos Financeiros. Caberá à Administradora e ao Gestor respeitar os limites aplicáveis à concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do Art. 45 da Instrução CVM 472 e dos Arts. 102 e 103 da Instrução CVM 555. Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos do Fundo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a

Administradora e/ou o Gestor e/ou o Consultor Especializado e suas Pessoas Ligadas, nos termos do Capítulo XX do Regulamento. O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo. O Fundo, a critério do Gestor ou do Consultor Especializado, conforme aplicável, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento em relação às atividades da Administradora, do Gestor e/ou do Consultor Especializado: (i) aplicar recursos na aquisição de debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados; (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo; e (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista no Art. 23, §2º do Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou do Gestor e/ou do Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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

2.2.7.1. Exercício do direito de voto

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na sua página na rede mundial de computadores (www.btgpactual.com/asset-management/real-estate), e poderá ser alterada, a exclusivo critério do Gestor e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

2.2.8. Política de Distribuição de Resultados

A assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, por recomendação do Consultor Especializado, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no último dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no último dia útil dos meses de fevereiro e agosto. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do Gestor, do Consultor Especializado e da Administradora, em comum acordo, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo. Farão jus aos rendimentos acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior

(exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas. Para arcar com as despesas extraordinárias e/ou suprir inadimplências e/ou eventual deflação na correção de valores devidos ao Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa com liquidez diária, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida acima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

2.2.9. Dissolução, Liquidação e Amortização

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

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da documentação aplicável. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. Para todos os fins, a dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às disposições da Instrução CVM 472 e, no que couber, da Instrução CVM 555. Em caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles. Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando a Administradora autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese aqui prevista, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos: (i) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Art. 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil; (ii) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e (iii) a Administradora e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 30 (trinta) dias, contados da notificação referida no inciso (i) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à Administradora data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Art. 334 do Código Civil.

As cotas poderão ser amortizadas, mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pelo Consultor Especializado; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer

pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. 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 conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou do contrato de compra e venda de cotas ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo, conforme o caso, à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

2.2.10. Taxas e encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela Administradora: (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance; (ii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento e na regulamentação pertinente; (iv) gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo; (vi) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo; (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta; (viii) honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 17 do Regulamento; (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções; (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de assembleia geral de cotistas; (xi) a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do Fundo; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias; (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e (xvi) honorários e despesas relacionados às atividades do Representante dos Cotistas. Correrão por conta da Administradora quaisquer despesas não previstas acima. Não obstante o previsto no inciso IV, acima, conforme faculta o Art. 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

2.2.11. Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas

As cotas do Fundo (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, ressalvadas as atribuições da B3, enquanto depositário central, enquanto as cotas estiverem depositadas. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Art. 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas. As cotas poderão ser depositadas pela Administradora para negociação exclusivamente em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, observadas as restrições à negociação previstas nas normas e instruções aplicáveis. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos no Regulamento. O titular de cotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

2.2.12. Novas Emissões de Cotas

A Administradora, mediante recomendação do Consultor Especializado, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Máximo Autorizado. Sem prejuízo do disposto acima, por proposta apresentada pela Administradora, após recomendação do Consultor Especializado, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da emissão anterior, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

O ato que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que: (a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, ou, ainda, (iv) qualquer combinação entre os critérios anteriores, podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Máximo Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme proposta apresentada pela Administradora; (b) aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, conforme recomendação do Consultor Especializado, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, assim como a concessão ou não de direito de preferência para a subscrição de sobras e de montante adicional, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da assembleia geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados, ainda, tanto para o exercício quanto para a cessão do direito de preferência, os prazos e procedimentos operacionais da B3. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as respectivas novas emissões. A despeito disso, nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, poderá não haver direito de preferência, que também será previsto nos termos e condições descritos no ato da Administradora ou ata da assembleia geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas; (c) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes; (d) é admitido que, nas novas emissões de cotas, o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Arts. 30 e 31 da Instrução CVM 400; e (e) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

2.2.13. Obrigações e Responsabilidades da Administradora

Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo: (i) selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e as recomendações do Gestor e do Consultor Especializado; (ii) providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Art. 7º da Lei 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 da Administradora; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais; (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do Regulamento; (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução

da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; (v) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (vi) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente; (vii) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável; (viii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo; (ix) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo; (x) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento; (xi) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento; (xii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (xiii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, de modo ponderável, influir na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, na decisão de cotistas e demais investidores de adquirir ou alienar cotas, ou de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo à Administradora vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo; (xiv) observar as disposições constantes no Regulamento e no prospecto do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; (xv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; (xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; (xvii) conforme orientação do Gestor e do Consultor Especializado, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo; (xviii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Regulamento; e (xix) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do Consultor Especializado.

2.2.14. Substituição ou destituição da Administradora e/ou do Gestor

A Administradora e o Gestor serão substituídos nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia geral, de acordo com os procedimentos descritos no Regulamento, observado, no caso do Gestor, a hipótese de sua substituição pela Gazit Brasil Asset Management, conforme descrito na seção abaixo.

2.2.15. Consultor Especializado e Contrato de Consultoria

O Consultor Especializado prestará os seguintes serviços: (i) consultoria especializada, objetivando dar suporte e subsidiar as decisões da Administradora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários que direta ou indiretamente integrem ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, sendo claro que tais serviços não incluem a orientação, recomendação e aconselhamento sobre investimentos no mercado de valores mobiliários, e (ii) a assessoria e consultoria acerca da administração de locações ou arrendamentos, a exploração do direito de superfície, o monitoramento e acompanhamento de projetos e a comercialização de imóveis que integrem, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo. Como remuneração pelos seus serviços, o Consultor Especializado fará jus a parcela da Taxa de Administração e à Taxa de Performance, conforme descritas abaixo. O Contrato de Consultoria possui um prazo de vigência inicial de 15 (quinze) anos, dentro do qual somente será possível a sua rescisão em caso de Justa Causa. Após a decorrência deste prazo, o Contrato de Consultoria será automaticamente renovado por tempo indeterminado, e poderá ser rescindido por qualquer uma das partes, independente de Justa Causa, mediante envio de comunicação escrita, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, à outra parte.

Na hipótese de destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, o Contrato de Consultoria prevê que este fará jus ao recebimento de multa meramente punitiva, não compensatória, fixada em R\$50.000,00

(cinquenta mil reais) por dia, a contar de sua efetiva destituição e até que o Consultor Especializado seja reestabelecido ao cargo. Tal multa, de caráter punitivo, não retira do Consultor Especializado a possibilidade de executar especificamente o contrato, a fim de se reestabelecer ao cargo, nem exige o Fundo de indenizar o Consultor Especializado pelos prejuízos sofridos no período em que ficou indevidamente afastado do cargo. Nesta hipótese, incumbirá ao Consultor Especializado instaurar a medida legal cabível com vistas ao seu reestabelecimento no cargo em até 20 (vinte) dias úteis a contar da sua destituição. O valor da multa devida ao Consultor Especializado nos termos do §2º acima será devido pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa e será abatido (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo consultor especializado e/ou imobiliário indicado em substituição ao Consultor Especializado, se houver, ou (ii) da Taxa de Administração, não implicando: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo consultor especializado e/ou imobiliário; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração.

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

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

Neste sentido, foi celebrado em 01 de fevereiro de 2021 o Contrato de Gestão com Condição Suspensiva, cuja eficácia está sujeita à verificação das condições mencionadas acima. O Contrato de Gestão com Condição Suspensiva, uma vez em vigor, terá prazo indeterminado, sendo previsto no instrumento e no Regulamento que, na hipótese de sua destituição do cargo de Gestor sem justa causa, a Gazit Brasil Asset Management fará jus ao recebimento de 45% (quarenta e cinco por cento) da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devidas pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, calculadas, nos termos do Regulamento e do Contrato de Gestão com Condição Suspensiva, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes (ou prazo inferior, caso a destituição ocorra antes de completado este prazo). Os valores devidos à Gazit Brasil Asset Management na hipótese acima serão abatidos: (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo Gestor indicado em substituição à Gazit Brasil Asset Management ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos à Gazit Brasil Asset Management, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os valores devidos à Gazit Brasil Asset Management (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação. Para mais detalhes, ver Seção "5. FATORES DE RISCO", no item "Dificuldade na substituição do Gestor do Fundo, na hipótese da Gazit Brasil

Asset Management assumir esta função, em razão da previsão, no Regulamento, de compensação em caso de destituição sem justa causa", na página 67 deste Prospecto.

2.2.16. Remuneração dos Prestadores de Serviços

2.2.16.1. Taxa de Administração

Até o mês imediatamente anterior à liquidação da presente Oferta, pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma Taxa de Administração equivalente a 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, descontado da parcela do patrimônio que estiver alocada em outros fundos de investimento imobiliário administrados pela Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação IGP-M, a partir do mês subsequente à data da efetiva transferência da administração do Fundo para a Administradora.

A partir do mês de liquidação da presente Oferta, pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma Taxa de Administração equivalente a soma dos seguintes montantes: (a) o equivalente a 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; (b) o equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e (c) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,01% (zero inteiro e um centésimo por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração. A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, a ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor, será definida no instrumento de sua contratação. A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de consultoria especializada, a ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Especializado, será aquela mencionada no item "a", acima, conforme estipulado no Contrato de Consultoria.

2.2.16.2. Taxa de Performance

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Consultor Especializado, a partir do mês em que ocorrer a liquidação da presente Oferta. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

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

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano calculado semestralmente, do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Resultado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

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

Onde:

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

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

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

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

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

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro. Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor do patrimônio líquido do Fundo imediatamente após a liquidação da presente Oferta, já deduzidas as despesas da oferta, conforme aplicável. Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do Fundo, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo, acrescida dos rendimentos do período, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

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

2.2.17. Taxas de Ingresso e Saída

Não serão cobradas taxas de ingresso e/ou de saída dos Cotistas do Fundo.

2.2.18. Exercício Social

O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

2.2.19. Formador de mercado

A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, formador de mercado para as cotas do Fundo (não tendo sido realizada tal contratação no âmbito da presente Oferta). Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram ao Ofertante a contratação de Formador de Mercado, mas, até o momento de divulgação deste Prospecto, o Ofertante não contratou, para fins desta Oferta, Formador de Mercado.

2.2.20. Tratamento Tributário

Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer investidor, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima. Ademais, o tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. Maiores informações sobre o tratamento tributário aplicável aos Investidores podem ser encontradas na seção "8. TRIBUTAÇÃO", a partir da página 96 do presente Prospecto.

2.3. Principais Fatores de Risco do Fundo

(i) Risco da instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

As informações contidas neste Prospecto acerca do Fundo, do setor imobiliário e da economia como um todo, incluindo do mercado de capitais brasileiro, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, foram elaboradas durante a pandemia do COVID-19 no Brasil. Dessa forma, os possíveis resultados do Fundo foram previstos ou projetados considerando o cenário atual, em razão da impossibilidade de uma definição assertiva a respeito dos impactos da pandemia e das medidas adotadas pelas autoridades para tentar conter referidos impactos. Assim, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas contidas neste Prospecto. A pandemia e as incertezas que envolvem o COVID-19 e seus impactos podem contribuir para a instabilidade econômica brasileira e mundial, o que pode aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e, também, um efeito adverso no preço dos Ativos Imobiliários, bem como na diminuição de recebimentos de aluguéis, taxas de utilização e de estacionamento, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas ou diminuição das receitas do Fundo.

Adicionalmente, o surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar a valorização das Cotas e seus rendimentos.

(ii) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

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

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

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

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

O Regulamento do Fundo prevê que, na hipótese da Gazit Brasil Asset Management se tornar o Gestor do Fundo, no evento de sua destituição sem justa causa, a Gazit Brasil Asset Management fará jus ao recebimento de 45% (quarenta e cinco por cento) da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devidas pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, calculadas, nos termos do Regulamento e do contrato de gestão, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes (ou prazo inferior, caso a destituição ocorra antes de completado este prazo) ("Compensação por Destituição Sem Justa Causa"). Os valores devidos à Gazit Brasil Asset Management na hipótese acima serão abatidos: (i) da Nova Taxa de Gestão; e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos à Gazit Brasil Asset Management, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os valores devidos à Gazit Brasil Asset Management (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo Gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração. Embora a Compensação por Destituição Sem Justa Causa devida à Gazit Brasil Asset Management, se aplicável, não cause um impacto negativo no patrimônio do Fundo (na medida em que o Fundo não arcaria com encargos adicionais àqueles já previstos no Regulamento), essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, conseqüentemente, dificultar a substituição do Gestor pela Assembleia Geral.

(v) Risco Relativo ao Modelo de Administração de Shopping Centers

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

3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO DO FUNDO, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DOS COORDENADORES, DO OFERTANTE E DOS ASSESSORES LEGAIS ENVOLVIDOS NA OFERTA

Coordenador Líder

Banco BTG Pactual S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salões 501 e 601
CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ
At.: Kaian Ferraz
Tel.: + 55 (11) 3383-2000
E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com/ ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com>

UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Sr. Samir Salun
Tel.: +55 (11) 2767-6175
E-mail: samir.salun@ubsbb.com

Ofertante

Fundo de Investimento Multimercado Norstar Crédito Privado

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
At.: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM,
A/C: Vinicius Rocha
Tel.: (11) 3383 - 6190
E-mail: OL-RI-Fundos-PSF@btgpactual.com

Administradora e Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)
CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
At.: Rodrigo Ferrari
Tel.: (11) 3383 2715
E-mail: OL-RI-Fundos-PSF@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Auditor Independente

Ernst & Young Auditores Independentes S/S,

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte
CEP 04543-011, São Paulo – SP
At.: Rui Borges
Tel: (11) 55 11 2573-3384
E-mail: rui.borges@br.ey.com
Website: https://www.ey.com/pt_br

Coordenador

Banco Bradesco BBI S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309 – 10º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011 - São Paulo - SP
At.: Álvaro Dantas
Tel.: (11) 3847-5219
E-mail: alvaro.dantas@bradescobbi.com.br
Website: <https://bradescobbi.com.br>

Consultor Especializado

Gazit Brasil Asset Management Ltda.

Rua Olimpíadas, nº 66, 4º andar, conjunto 42
CEP 04551-000, São Paulo - SP
At.: Alexandre Freitas / Marco Katz
Tel.: (11) 3508 0800
E-mail: afreitas@gazitbrasil.com / mkatz@gazitbrasil.com
Website: <https://www.gazitbrasil.com>

Gestor

BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar
CEP 04538-133 – São Paulo - SP
At.: Allan Hadid
Tel.: + 55 (11) 3383-2068
E-mail: OL-RE-Corporate@btgpactual.com / OL-COO-AM-Illiquids@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com>

Assessor Legal dos Coordenadores

Stocche, Forbes, Filizzola, Clápis, Passaro e Meyer Advogados

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar
CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Marcos Ribeiro
Tel: (11) 3755-5400
E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br
Website: www.stoccheforbes.com.br



Assessor Legal do Fundo e do Ofertante

Barbosa Müssnich Aragão Advogados

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek,

nº 1.455 - 10º andar

CEP 04543-011, São Paulo - SP

At.: Jane Goldman Nusbaum

Tel: (11) 2179-4652

E-mail: jane@bmalaw.com.br

Website: www.bmalaw.com.br



4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA

4.1. Características e Prazos

4.1.1. Público Alvo da Oferta

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

No âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11, bem como de entidades de previdência complementar ou de regimes próprios de previdência social (RPPS). Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos do item "4.2.1.10 Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" da Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 56 deste Prospecto.

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

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

4.1.2. Montantes Mínimo e Máximo de Investimento

No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$ 1.013,40 (mil e treze reais e quarenta centavos) ou o equivalente a 10 (dez) Cotas do Fundo, exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a aquisição de Cotas abaixo de referido montante mínimo.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devem observar o Limite Máximo por Investidor Não Institucional.

Não haverá limite máximo de investimento para os Investidores Institucionais.

4.1.3. Volume da Oferta e Preço por Cota

Será objeto da presente Oferta a distribuição de, no mínimo, 25% das cotas do Fundo e, no máximo, 49% das cotas do Fundo Cotas do Fundo, pelo Preço por Cota de R\$ 101,34 (cento e um reais e trinta e quatro centavos), somando o total da Oferta o valor mínimo de R\$ 536.434.169,40 (quinhentos e trinta e seis milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, cento e sessenta e nove reais e quarenta centavos) e máximo de R\$ 1.051.410.911,22 (um bilhão, cinquenta e um milhões, quatrocentos e dez mil, novecentos e onze reais e vinte e dois centavos).

Para mais informação sobre os custos da Oferta, consulte o item "4.2.2. Custos De Distribuição" na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", nas páginas 43 a 62 deste Prospecto Preliminar.

Não haverá utilização de lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, tampouco haverá quantidade adicional de Cotas, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400.

4.1.4. Distribuição Parcial e Adesão Condicionada à Oferta

Em razão da distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

O Volume Mínimo da Oferta, isto é, o volume mínimo de Cotas a serem adquiridas por Investidores necessárias para a manutenção da Oferta, é de 5.293.410 (cinco milhões, duzentas e noventa e três mil e quatrocentas e dez) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 536.434.169,40

(quinhentos e trinta e seis milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, cento e sessenta e nove reais e quarenta centavos). A Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja aquisição do Volume Mínimo da Oferta. Os Coordenadores da Oferta não são responsáveis pela aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja adquirido no âmbito da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente adquiridas na Oferta permanecerão de titularidade do Ofertante.

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido o pagamento referente à aquisição de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão integralmente devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e 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, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Contratos de Venda e Compra de Cotas das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, ordens de investimento ou aceitação da Oferta condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação: (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) do montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, sendo que, neste caso, os Investidores poderão indicar sua intenção de adquirir (i) a totalidade das Cotas por eles indicadas no Pedido de Reserva e nas ordens de investimento, conforme o caso; ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas indicadas.

Caso o Investidor indique o item (b)(ii) acima, o valor mínimo a ser adquirido por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Montante Mínimo de Investimento. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

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

Caso sejam adquiridas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Máximo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, e o Ofertante devolverá aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral das Cotas, ou para as hipóteses de alocação proporcional das Cotas, os valores já pagos pelos Investidores, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

4.1.5. Prazo de Distribuição

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, a critério dos Coordenadores. Nesse caso, os Coordenadores divulgarão ao mercado a nova data de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.

4.1.6. Registro para Distribuição e Negociação das Cotas

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que adquirir Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis e não receberão rendimentos provenientes do Fundo. As Cotas por ele adquiridas estarão bloqueadas até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As Cotas liquidadas fora da B3, exclusivamente nos casos em que houver falha no pagamento pelos Investidores, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

Os Investidores devem ler atentamente o item "Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador" na Seção "5. FATORES DE RISCO", na página 86 deste Prospecto.

4.1.7. Inadequação da Oferta para Investidores

O investimento em cotas de FII não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os Investidores que pretendem adquirir as Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção "5. FATORES DE RISCO" nas páginas 63 a 87 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

4.1.8. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818.

Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão publicados, com destaque, na página na rede mundial de computadores da Administradora (em sessão específica destinada aos documentos do Fundo) e dos Coordenadores, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Nesse sentido, todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos seguintes endereços físicos e eletrônicos dos Coordenadores, da Administradora, da B3 e da CVM:

Coordenador Líder:**Banco BTG Pactual S.A.**

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salões 501 e 601

CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At: Kaian Ferraz

Tel.: + 55 (11) 3383-2000

E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com/ ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2021" e "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e selecionar o documento desejado)

Coordenador:**Banco Bradesco BBI S.A.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309 – 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011 - São Paulo – SP

At: Alvaro Dantas

Tel.: (11) 3847-5219

E-mail: alvaro.dantas@bradescobbi.com.br

Website: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste website, clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Fundos" em "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", localizar "Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento desejado)

UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Sr. Samir Salun

Tel.: +55 (11) 2767-6175

E-mail: samir.salun@ubsbb.com

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, acessar "Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento desejado)

Administradora:**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM**

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383 2715

E-mail: OL-RI-Fundos-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website, procurar e clicar em "FII GAZIT MALLS")

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.cvm.gov.br/> (neste website: acessar em "Acesso Rápido" o item "Consulta – Fundo Registrados", neste item, incluir no primeiro campo a palavra "GAZIT", no segundo campo selecionar "FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo website. No quadro seguinte, clicar no item "Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e depois clicar no link para acesso ao sistema Fundos.Net. Por fim, selecionar no campo "Tipo" o documento desejado).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo – SP
www.b3.com.br

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.b3.com.br> (neste website, no menu "Produtos e Serviços", clicar em "Saiba mais", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", depois seleccionar a aba "Ofertas em andamento", clicar em "Fundos" e clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no *link* referente ao documento desejado).

Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos da Administradora, na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, e no website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

4.1.9. Aprovação da Oferta

A presente Oferta foi aprovada pelo comitê de investimento do Ofertante, em reunião realizada em 01 de fevereiro de 2021.

4.1.10. Cronograma Estimativo

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

#	Evento	Data Prevista⁽¹⁾⁽²⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	01/02/2021
2.	Divulgação deste Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado	04/10/2021
3.	Início do Período de Reserva	11/10/2021
4.	Concessão do registro pela CVM Encerramento do Período de Reserva	18/10/2021
5.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início Recebimento de ordens de Investidores Institucionais	15/01/2022
6.	Recebimento de ordens de Investidores Institucionais	Até 29/06/2022
7.	Procedimento de Alocação de Ordens	30/06/2022
8.	Data de Liquidação das Cotas	05/07/2022
9.	Data estimada para divulgação do Anúncio de Encerramento	12/07/2022

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Para mais informações, ver Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA" nos itens "4.2.1.14 Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "4.2.1.13 Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" deste Prospecto.

4.2. Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição foi celebrado em 01 de outubro de 2021, pelo Ofertante e pelos Coordenadores, o Fundo, o Gestor e o Consultor Especializado.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço indicado na Seção “3. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DO CONSULTOR ESPECIALIZADO DO FUNDO, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DOS COORDENADORES, DO OFERTANTE E DOS ASSESSORES LEGAIS ENVOLVIDOS NA OFERTA”, na página 41 deste Prospecto.

4.2.1. Procedimento de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar deste Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta, bem como; (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, Prospecto e Pedido de Reserva, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção “5. FATORES DE RISCO”, constante nas páginas 63 a 87 deste Prospecto; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização do Pedido de Reserva, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

4.2.1.1. Regime de Colocação

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

4.2.1.2. Plano de Distribuição

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 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 do item “4.2.1.10 Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” da Seção “4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA”, na página 56 deste Prospecto;
- (ii) observados, os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400;
- (iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*);
- (iv) os materiais publicitários e documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818;
- (v) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado nos Prospectos, sendo possibilitado aos Investidores Não Institucionais manifestar seu interesse em aderir à Oferta via *e-mail* para as

Instituições Participantes da Oferta. Nesse caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta enviará para o Investidor Não Institucional as informações e documentos pertinentes à Oferta, acompanhados do Pedido de Reserva. Em resposta ao *e-mail* das Instituições Participantes da Oferta, o Investidor Não Institucional enviará a sua autorização para o preenchimento, pela Instituição Participante da Oferta, do respectivo Pedido de Reserva para formalizar sua intenção de investimento, no qual constará cláusula mandato outorgando poderes para que aquela Instituição Participante da Oferta possa assinar, em seu nome, o Contrato de Compra e Venda das Cotas, bem como o termo de adesão ao Regulamento do Fundo ("Termo de Adesão ao Regulamento"). Sem prejuízo do disposto acima, a Instituição Participante da Oferta poderá solicitar a assinatura de procuração específica, pelo Investidor Não Institucional, outorgando-lhe poderes para assinatura dos instrumentos indicados acima;

- (vi) durante o Período de Reserva, (a) as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, observado o valor do Montante Mínimo de Investimento, e (b) os Coordenadores receberão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sendo em ambos os casos, observado o valor do Montante Mínimo de Investimento;
- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional formalizados junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva formalizados junto à Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os respectivos Pedidos de Reserva, sendo os demais cancelados), conforme na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA – Oferta Não Institucional" deste Prospecto;
- (viii) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, 1 (um) dia útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA – Oferta Institucional" deste Prospecto;
- (ix) no mínimo, 2.075.017 (duas milhões, setenta e cinco mil e dezessete) Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Consultor Especializado, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta;
- (x) no 1º (primeiro) 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 Cotas a ser adquirida, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (xi) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xii) o Volume Total da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Prazo de Distribuição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas e o Termo de Adesão ao Regulamento, os quais poderão ser assinados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva e/ou procurações específicas ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Ofertante, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar que recebeu

exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração devida à Administradora, da remuneração devida ao Consultor Especializado, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

- (xiii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3, salvo no caso de falhas na liquidação previsto na alínea "xv" abaixo, em que deverão ser observados os procedimentos operacionais do Escriturador. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, bem como na Carta Convite, conforme o caso;
- (xiv) até às 16:00 horas da Data de Liquidação das Cotas, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Pedido de Reserva ou a ordem de investimento tenha sido realizado, entregará a cada Investidor as Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento;
- (xv) caso, na Data de Liquidação, a aquisição das Cotas não seja totalmente realizada por falha dos Investidores e/ou das Instituição Participante da Oferta, a aquisição das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota. Expirado o referido prazo, e caso a aquisição das Cotas pelos Investidores não seja realizada, as respectivas ordens de investimento ou Pedidos de Reserva dos Investidores, conforme aplicável, serão canceladas;
- (xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xvii) 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.

4.2.1.3. Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional formalizados junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva formalizados junto à Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os respectivos Pedidos de Reserva, sendo os demais cancelados), observado, em todos os casos, o Limite Máximo por Investidor Não Institucional. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva ou eventual duplicidade de autorizações para preenchimento do Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins de quantidade de Cotas objeto do interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva ou na autorização via *e-mail* para o preenchimento do Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Reserva serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais poderão manifestar seu interesse em aderir à Oferta via *e-mail* para as Instituições Participantes da Oferta. Nesse caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta, enviará para o Investidor Não Institucional as informações e documentos pertinentes à Oferta, acompanhados do Pedido de Reserva. Em resposta ao *e-mail* das Instituições Participantes da Oferta, o Investidor Não Institucional enviará a sua autorização para o preenchimento, pela Instituição Participante da Oferta, do respectivo Pedido de Reserva para formalizar sua intenção de investimento, no qual constará cláusula mandato outorgando poderes para que aquela Instituição Participante da Oferta

possa assinar, em seu nome, o Contrato de Compra e Venda de Cotas, bem como o Termo de Adesão ao Regulamento. Sem prejuízo do disposto acima, a Instituição Participante da Oferta poderá solicitar a assinatura de procuração específica, pelo Investidor Não Institucional, outorgando-lhe poderes para assinatura dos instrumentos indicados acima.

4.2.1.4. 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 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado, de seus controladores e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, o Gestor, o Fundo, o Ofertante, o Consultor Especializado e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Fundo, pelo Ofertante, pelo Consultor Especializado e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35.

4.2.1.5. Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores e nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais sem lotes mínimos (observado o Montante Mínimo de Investimento) ou máximos. 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 Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, serão automaticamente cancelados.

A alocação e efetiva aquisição das Cotas, após a conclusão do Procedimento de Alocação de Ordens, ocorrerá após o registro da Oferta de acordo com o cronograma indicativo constante deste Prospecto Preliminar.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, CONSULTE A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta" NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO.

4.2.1.6. Oferta Não Institucional

No mínimo, 2.075.017 (duas milhões, setenta e cinco mil e dezessete) Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e o Consultor Especializado, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, conforme aplicável, deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento ou autorização via *e-mail* para preenchimento, observado os procedimentos previstos neste Prospecto, de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional formalizado junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva formalizados junto à Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os respectivos Pedidos de Reserva, sendo os demais cancelados), observado, em todos os casos, o Limite Máximo por Investidor Não Institucional. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva ou eventual duplicidade de autorizações para preenchimento do Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva ou na autorização via *e-mail* para o preenchimento do Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) os Investidores Não Institucionais poderão manifestar seu interesse em aderir à Oferta via *e-mail* para as Instituições Participantes da Oferta. Nesse caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta enviará para o Investidor Não Institucional as informações e documentos pertinentes à Oferta, acompanhados do Pedido de Reserva. Em resposta ao *e-mail* das Instituições Participantes da Oferta, o Investidor Não Institucional enviará a sua autorização para o preenchimento, pela Instituição Participante da Oferta, do respectivo Pedido de Reserva para formalizar sua intenção de investimento, no qual constará cláusula mandato outorgando poderes para que aquela Instituição Participante da Oferta possa assinar, em seu nome, o Contrato de Compra e Venda das Cotas, bem como o Termo de Adesão ao Regulamento. Sem prejuízo do disposto acima, a Instituição Participante da Oferta poderá solicitar a assinatura de procuração específica, pelo Investidor Não Institucional, outorgando-lhe poderes para assinatura dos instrumentos indicados acima;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva ou na autorização via *e-mail* para o preenchimento do Pedido de Reserva, conforme o caso a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, CONSULTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 86 DESTES PROSPECTO;**
- (iii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, no caso de distribuição parcial, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descritos no item "4.1.4

Distribuição Parcial”, na Seção “4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA”, na página 43 deste Prospecto;

- (iv) a quantidade de 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, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência eletrônica, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iii) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvadas as possibilidades de desistência, cancelamento e rateio previstas neste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (v) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (ii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas correspondentes à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Reserva e o Preço por Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta”, na página 58 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item “4.2.1.7 Critério de Rateio da Oferta Não Institucional” na Seção 4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA”, na página 54 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (viii) os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou seu Pedido de Reserva, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a Data de Liquidação, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (v) e (viii) acima, e no item “4.2.1.13 Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” da Seção “4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA”, na página 58 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA, E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 63 A 87 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO ÀQUELES RELACIONADOS À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III)

VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA AQUISIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA 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.

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

O Investidor que adquirir as Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis. As Cotas por ele adquiridas estarão bloqueadas até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de aquisição das Cotas, consulte o item "4.1.6. Registro para Distribuição e Registro para Distribuição e Negociação das Cotas", na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 45 deste Prospecto.

4.2.1.7. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam formalizados por Investidores considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas e observado o Limite Máximo por Investidor Não Institucional, sendo que as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem adquiridas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a aquisição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva.

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

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima, ressalvados os Pedidos de Reserva feitos por um único Investidor Não Institucional formalizado junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, situação na qual somente os Pedidos de Reserva formalizados junto à Instituição Participante que primeiro submeter os Pedidos de Reserva serão considerados e os demais serão cancelados. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

4.2.1.8. Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio de critério discricionário dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados o Montante Mínimo de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em adquirir Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens e conforme previsto no Cronograma Estimativo da Oferta descrito neste Prospecto, indicando a quantidade de Cotas a ser adquirida, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento de Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, CONSULTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, no caso de distribuição parcial das Cotas, como condição de eficácia das ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos descritos no item "4.1.4 - Distribuição Parcial e Adesão Condicionada à Oferta", na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 43 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação das Cotas, 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 Cotas que cada um deverá adquirir e o montante total a ser pago;
- (vi) os Investidores Institucionais adquirirão as 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; e
- (vii) os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado até a Data de Liquidação, sob pena de cancelamento de sua respectiva ordem de investimento.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (vi) e (vii) acima, e na Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA – Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta", na página 58 abaixo.

4.2.1.9. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de 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 a Administradora e o Consultor Especializado, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

4.2.1.10. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que adquirir a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, não serão negociáveis. As Cotas por ele adquiridas estarão bloqueadas até a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento 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 Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, CONSULTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 86 DESTE PROSPECTO.**

4.2.1.11. Procedimentos de Aquisição das Cotas

A aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de 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 Cotas que adquirir perante a Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva e/ou sua ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação, o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional.

A aquisição de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva e/ou na ordem de investimento, conforme aplicável.

A aquisição das Cotas será feita mediante assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas, que especificará as condições da aquisição e pagamento e será autenticado pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou seu Pedido de Reserva ou sua ordem de investimento, conforme o caso.

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

O pagamento referente à aquisição das Cotas será realizado exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação.

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

Os Investidores adquirirão cada uma das Cotas pelo Preço por Cota, multiplicado pela quantidade de Cotas que vierem a adquirir no âmbito da Oferta.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando do ato de aquisição, por meio do Pedido de Reserva.

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

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

As Instituições Participantes da Oferta declaram conhecer o inteiro teor do Regulamento e do Prospecto, os riscos envolvidos e o valor de todas as taxas e despesas, inclusive no que se refere à taxa de administração e taxa de performance do Fundo, praticadas no período da Oferta, comprometendo-se a informá-los com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

4.2.1.12. 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, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, sendo assegurado aos Investidores que o tratamento dispensado será justo e equitativo, em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, os Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimativo da Oferta indicado na página 47 deste Prospecto, verificarão se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) 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.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, podendo ocorrer (a) diretamente junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por ele especificados, sendo as Cotas adquiridas em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica de recursos para a conta corrente de titularidade do Ofertante, ou (b) junto à B3,

observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas a serem adquiridas não sejam totalmente pagas por falha dos Investidores, o pagamento referente à aquisição das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação, sem prejuízo da possibilidade de os Coordenadores alocarem a(s) referida(s) ordem(ns) para outro(s) Investidor(es), pelo Preço por Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de pagamento das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem que sejam acrescidos quaisquer rendimentos ou correções monetárias, sem reembolso de custos incorridos ou com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores da Oferta deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu respectivo Pedido de Reserva e/ou ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador (exclusivamente no caso de falhas de liquidação na B3), conforme o caso. A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso (exclusivamente no caso de falhas de liquidação na B3).

4.2.1.13. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Ofertante, em conjunto com os Coordenadores, poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ele assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, o Ofertante e os Coordenadores poderão modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de divulgação de anúncio de retificação nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a divulgação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e que tiverem conhecimento das novas condições.

Além da divulgação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, os valores dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem que sejam acrescidos quaisquer rendimentos ou correções monetárias, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes.

Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder ou ao Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida instituição, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até as 16:00 do 2º (segundo) Dia Útil após a disponibilização do Prospecto Definitivo. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá ser realizada a aquisição das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento.

4.2.1.14. Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (1) 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 após obtido o respectivo registro; e (2) 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.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados por cada Instituição Participante da Oferta aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

4.2.1.15. Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, pelas Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no Termo 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, a Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, devendo cancelar todos os Pedidos de Reserva e/ou Contratos de Compra e Venda de Cotas que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ela tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Instituição Participante da Oferta em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo

das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciada do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (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, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Pedido de Reserva.

4.2.1.16. Participantes Especiais

Foram contratadas as instituições financeiras indicadas na capa deste Prospecto, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, como Participantes Especiais para a realização da distribuição das Cotas, conforme o plano de distribuição acima descrito, em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, devendo enviar ao Coordenador Líder o montante total referente às Cotas efetivamente distribuídas.

4.2.1.17. Condições da Oferta

A realização da Oferta está sujeita ao cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e, após a seu início, à não ocorrência das hipóteses de rescisão voluntária ou involuntária ali previstas (e consequente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do §4º do artigo 19 da Instrução CVM 400), sendo certo que, para sua efetiva implementação deve ser previamente submetido à CVM pleito de revogação da Oferta nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. As hipóteses de rescisão involuntária são as seguintes: (i) ocorrência de eventos de natureza social, política, conjuntural econômica ou financeira (inclusive terrorismo), no Brasil, ou no exterior que possa causar influência no mercado de capitais brasileiro de forma que possa afetar de forma substancial a razoabilidade econômica e as perspectivas com relação à Oferta, e que tornem prejudicial a qualquer das partes o cumprimento das obrigações aqui assumidas; (ii) modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores, que venham de qualquer forma alterar de forma adversa a disponibilidade de recursos de tais investidores para a aquisição de cotas de fundos de investimentos imobiliários; (iii) modificações regulatórias que venham a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ou tornar mais onerosa a Oferta, tornando inviável ou desaconselhável à realização da Oferta; (iv) ocorrência de alterações nas normas legais ou regulatórias aplicáveis do Brasil ao mercado Financeiro e de capitais que alterem os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma à Oferta ou a qualquer elemento envolvido na Oferta que a torne inviável e/ou desaconselhável a qualquer uma das partes, a critério exclusivo e conforme justificado pelos Coordenadores; (v) qualquer alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, operacionais ou reputacionais do Gestor, Administrador, Consultor Especializado ou Ofertante que possam criar obstáculos relevantes ou aumentar substancialmente os custos, tornando inviável ou desaconselhável a realização da Oferta, a critério exclusivo e conforme justificado pelos Coordenadores; (vi) ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito que tornem inviável ou desaconselhável a efetivação da Oferta, a critério exclusivo e conforme razoavelmente justificado pelos Coordenadores; (vii) incidência de novos tributos ou contribuições de qualquer natureza sobre as operações tratadas no Contrato de Distribuição, aumento substancial das alíquotas dos tributos ou contribuições já incidentes sobre a operação aqui contemplada ou a ocorrência de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional ou tornar mais onerosa a Oferta; (viii) existência, de condições desfavoráveis de mercado para a condução da Oferta, nos termos indicados no Contrato de Distribuição, caso as partes do Contrato de Distribuição não cheguem a um acordo sobre eventuais alterações aos termos e condições da Oferta propostas pelos Coordenadores; (ix) alterações no setor de atuação do Fundo, do Administrador, do Gestor e do Consultor Especializado ou mesmo indicações concretas de possíveis alterações substanciais no referido setor por parte das autoridades governamentais que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas, a critério exclusivo e conforme justificado pelos Coordenadores; (x) ocorrência de alterações substanciais na política monetária do Governo Federal que impactem adversa e diretamente o setor de atuação do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado e/ou que, de qualquer modo, alterem de forma adversa e relevante a situação financeira do Fundo, do Administrador, do Gestor e do

Consultor Especializado; (xi) ocorrência de qualquer mudança adversa no mercado financeiro local que altere a razoabilidade econômica da Oferta e torne inviável ou extremamente desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas conforme o Contrato de Distribuição, a critério exclusivo e conforme justificado pelos Coordenadores; e (xii) recebimento de exigências da CVM, ANBIMA e/ou da B3 que dificultem ou tornem a Oferta inviável.

4.2.2. Custos de Distribuição

Todos os custos e despesas relacionados com a realização da Oferta serão arcados pelo Ofertante com os recursos decorrentes da alienação das Cotas no âmbito da Oferta, tendo em vista que, nos termos do artigo 47 da Instrução CVM 472, o Fundo não pode arcar com os custos de distribuição da Oferta por se tratar de oferta exclusivamente secundária.

As despesas e custos da presente Oferta que venham a ser pagos pelos Coordenadores antes da liquidação da Oferta ser-lhes-ão reembolsados pelo Ofertante com recursos decorrentes da Oferta.

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

Descrição	Valor (R\$)(*)	Valor (%) do total(**)
Comissão de Distribuição(***)	\$23.655.129,17	52,17%
Comissão de Estruturação(***)	\$15.770.086,12	34,78%
Taxa de Registro na CVM	\$317.314,36	0,70%
Taxas de Análise e Liquidação B3	\$417.129,82	0,92%
Assessores Legais	\$900.000,00	1,98%
Road Show	\$70.000,00	0,15%
Tributos	\$4.210.883,54	9,29%
Despesas Gerais(****)	\$5.000,00	0,01%
Total	\$45.345.543,00	100,00%

(*) Valores com arredondamento de casas decimais. Não há valores relativos a tributos incidentes sobre os custos de remuneração das Instituições Participantes da Oferta a serem arcados pelo Ofertante.

(**) Percentuais estimados com arredondamento de casas decimais.

(***) A Comissão de Distribuição e a Comissão de Estruturação serão devidas sobre o montante total das Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

(****) Inclui gastos com formatação de documentos, impressão de Prospectos e demais custos envolvidos na Oferta.

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima e assumindo a colocação do Volume Total da Oferta, o custo de distribuição por Cota será de aproximadamente R\$ 4,37, o que representa 4,31% do Preço por Cota.

4.3. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a Oferta serão pagos ao Ofertante, que, na data deste Prospecto, é o titular da totalidade das Cotas.

4.4. Contrato de Estabilização de Preços e Garantia de Liquidez

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

4.5. Formador de Mercado

Nos termos do artigo 9º, inciso XII do Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram ao Ofertante a contratação de instituição para desenvolver atividades de Formador de Mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

O Ofertante pode vir a contratar prestador de serviço de formação de mercado das Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472. O Formador de Mercado, se contratado, atuará conforme regulamentação da Instrução CVM 384, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. O Formador de Mercado realizará operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas do Fundo. As obrigações do Formador de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável. Em conformidade com o disposto no Código ANBIMA, os Coordenadores recomendaram ao Ofertante a contratação de Formador de Mercado, mas, até o momento de divulgação deste Prospecto, o Ofertante não contratou, para fins desta Oferta, Formador de Mercado.

4.6. Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi elaborado em 31 de agosto de 2021 pela Cushman & Wakefield, e pode ser encontrado no Anexo V deste Prospecto.

Antes de adquirir as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco (i) "Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade", na página 86 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade; e (ii) "Riscos Relacionados à Não Realização de Revisões e/ou Atualizações de Projeções", em razão da não obrigatoriedade de revisão e/ou atualização do Estudo de Viabilidade, na página 86 deste Prospecto.

5. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, ler e avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Investidores devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo, garantias, portanto, de que investimento realizado será remunerado conforme expectativa dos Investidores.

5.1. Riscos Macroeconômicos e de Mercado

(i) Risco da instabilidade econômica resultante do impacto da pandemia mundial do COVID-19

As informações contidas neste Prospecto acerca do Fundo, do setor imobiliário e da economia como um todo, incluindo do mercado de capitais brasileiro, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, foram elaboradas durante a pandemia do COVID-19 no Brasil. Dessa forma, os possíveis resultados do Fundo foram previstos ou projetados considerando o cenário atual, em razão da impossibilidade de uma definição assertiva a respeito dos impactos da pandemia e das medidas adotadas pelas autoridades para tentar conter referidos impactos. Assim, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas contidas neste Prospecto. A pandemia e as incertezas que envolvem o COVID-19 e seus impactos podem contribuir para a instabilidade econômica brasileira e mundial, o que pode aumentar a volatilidade do mercado de capitais brasileiro e, também, um efeito adverso no preço dos Ativos Imobiliários, bem como na diminuição de recebimentos de aluguéis, taxas de utilização e de estacionamento, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas ou diminuição das receitas do Fundo.

Adicionalmente, o surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o COVID-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Liquidez. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar a valorização das Cotas e seus rendimentos.

(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda,

indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, o Consultor Especializado e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

(iii) 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, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(iv) Risco de Mercado

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

5.2. Riscos do Fundo

(i) Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores

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

(ii) Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e o Consultor Especializado, 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, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, do Consultor Especializado, pertencente ao mesmo conglomerado financeiro do Ofertante, sendo que o Consultor Especializado, mediante habilitação perante a CVM, poderá vir a se tornar o Gestor do Fundo sem necessidade de prévia aprovação

pelos Cotistas. Não é possível assegurar que a contratação acima prevista não proporcionará situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Adicionalmente, pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de cotas de fundos de investimento administrados ou geridos, conforme o caso, pela Administradora e/ou pelo Gestor ou a aquisição de outros Ativos Imobiliários que caracterizem situações de conflito de interesses nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Tais situações, ainda que aprovadas pelos Cotistas em Assembleia Geral, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão da Administradora, do Consultor Especializado e do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas. Além disso, o Administrador e o Gestor exercem atividades similares em outros FIIs e em Fundos de Investimento, que poderão colocá-las em situações de conflito de interesses efetivo ou potencial.

(iii) Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, a Administradora e o Coordenador Líder

Em linha com o descrito neste Prospecto, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel do Coordenador Líder como pessoa ligada à Administradora não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

(iv) Risco Relacionado à Liquidez do Investimento em Cotas de FII

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

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

(v) Riscos Atrelados aos FII Investidos

A Administradora, o Gestor e o Consultor Especializado não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo em outros FII e não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

(vi) Risco do investimento em Shopping Center

O Fundo tem por objeto o investimento, direto ou indireto, em *shopping centers*. Hoje, o Fundo detém, direta ou indiretamente, cinco Shopping Centers (integral ou parcialmente). Os resultados do Fundo dependerão da capacidade dos lojistas em gerar vendas e das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas nos Shopping Centers. O aumento das receitas do Fundo e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em *shopping centers* dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos Shopping Centers. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral

pode causar prejuízos ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada Shopping Center está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do Fundo. O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis nos Shopping Centers e nos valores recebidos em decorrência da utilização de estacionamentos. Uma série de empreendedores do setor de *shopping centers* concorre com o Fundo na busca de compradores e locatários potenciais.

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

(vii) Risco de Alavancagem da Carteira do Fundo

Em razão da forma de pagamento do preço de aquisição do Shopping Light, de fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado e do Morumbi Town Shopping, acordada nos seus respectivos compromissos de compra e venda, os investidores incorrerão em risco decorrente do aumento do nível de alavancagem da carteira do Fundo, decorrente, dentre outras possibilidades, do fato de que o Preço de Aquisição dos Imóveis será pago com recursos oriundos da Securitização, os quais foram captados no mercado e representam obrigações do Fundo frente a terceiros, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e conseqüentemente o valor de mercado das Cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais em situações em que o fluxo de recebíveis oriundos dos Shopping Centers ou o valor disponível em caixa no Fundo não sejam suficientes para pagamento do valor devido relativo às obrigações contraídas pelo Fundo no âmbito da Securitização.

Adicionalmente, no âmbito da Securitização foram constituídas garantias em favor da securitizadora, conforme descritas na seção "9. ATIVOS DO FUNDO". Em eventual caso de inadimplência, a securitizadora poderá executar tais garantias, o que poderá comprometer os resultados do Fundo, bem como sua capacidade de distribuir rendimentos aos Cotistas. Ainda, caso ocorra qualquer evento de pagamento antecipado compulsório das parcelas do preço de aquisição dos shoppings previsto nos documentos da Securitização, o Fundo poderá ser obrigado a pagar a totalidade do saldo de tais créditos imobiliários antecipadamente, e a execução das garantias constituídas em favor da securitizadora poderá não ser suficiente para honrar com as obrigações assumidas pelo Fundo no âmbito da Securitização, o que poderá afetar negativamente a capacidade de distribuição dos rendimentos e, conseqüentemente, o valor de mercado das Cotas ou, até mesmo, ocasionar perdas patrimoniais para o Fundo. Dentre os eventos que podem provocar o pagamento antecipado compulsório, listados nos documentos da Securitização, estão a não observância de índice mínimo de loan-to-value, a não observância de índice de cobertura mínimo, a convocação ou o voto favorável da Gazit Asset Management Ltda. (na qualidade de Consultor Especializado ou futuramente gestor, conforme o caso) ou suas partes relacionadas, incluindo o Ofertante, em assembleia geral de cotistas visando substituir a Administradora como administrador fiduciário do Fundo sem justa causa, e a alienação dos Shopping Centers, entre outros.

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

(viii) Risco Relativo ao Contrato de Consultoria ser de Prazo Determinado e de Longo Prazo

O Contrato de Consultoria possui período de vigência inicial de 15 (quinze) anos, dentro do qual o contrato só poderá ser resiliado por Justa Causa, o que impede a sua substituição por outros prestadores de serviços durante o prazo em questão, exceto caso o Consultor Especializado venha a incidir nas referidas hipóteses de Justa Causa. Conforme indicado na Seção "2.1.15. Consultor Especializado e Contrato de Consultoria", na página 35 deste Prospecto, na hipótese de destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, o Contrato de Consultoria prevê que este fará jus ao recebimento de multa meramente punitiva, não compensatória, a partir de sua efetiva destituição e durante os 48 (quarenta e oito) meses a ela subsequentes ou até que o Consultor Especializado seja reestabelecido ao cargo, podendo impactar negativamente o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas de emissão do Fundo.

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

O Regulamento do Fundo prevê que, na hipótese da Gazit Brasil Asset Management se tornar o Gestor do Fundo, no evento de sua destituição sem justa causa, a Gazit Brasil Asset Management fará jus ao recebimento de 45% (quarenta e cinco por cento) da Taxa de Administração e 50% (cinquenta por cento) da Taxa de Performance devidas pelo Fundo nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição, calculadas, nos termos do Regulamento e do contrato de gestão, com base nos critérios e percentuais vigentes antes da data da realização da assembleia que deliberar pela destituição, não podendo ser inferior às taxas praticadas no período anterior englobando os 24 (vinte e quatro) meses antecedentes (ou prazo inferior, caso a destituição ocorra antes de completado este prazo) ("Compensação por Destituição Sem Justa Causa"). Os valores devidos à Gazit Brasil Asset Management na hipótese acima serão abatidos: (i) da Nova Taxa de Gestão; e/ou (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos devidos à Gazit Brasil Asset Management, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, os valores devidos à Gazit Brasil Asset Management (que não tenham sido pagos até o término dos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição) continuarão sendo pagos por prazo superior, até sua integral quitação, não implicando: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo Gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração. Embora a Compensação por Destituição Sem Justa Causa devida à Gazit Brasil Asset Management, se aplicável, não cause um impacto negativo no patrimônio do Fundo (na medida em que o Fundo não arcaria com encargos adicionais àqueles já previstos no Regulamento), essa previsão poderá reduzir o interesse de outros gestores em assumir a gestão do Fundo e, consequentemente, dificultar a substituição do Gestor pela Assembleia Geral.

(x) Risco Relativo à Administração dos Shopping Centers

A administração dos Shopping Centers, pela Gazit Corporate, é objeto de contratos de prazo determinado, prorrogados em 1º de julho de 2021 por mais quinze anos, exceto pelo Internacional Shopping, cujo direito de administrar perdurará pelo prazo em que o Fundo for proprietário do Shopping, de acordo com a respectiva convenção de condomínio do imóvel, o que, em ambos os casos, pode dificultar a substituição da prestadora de serviços de administração de *shopping center*. A rentabilidade dos investimentos nos Shopping Centers, portanto, depende da boa gestão de seus ativos por uma única entidade, e não é possível garantir que esta gestão obterá bons resultados. Caso a gestão não tenha bons resultados, isso poderá prejudicar os resultados dos Shopping Centers, o que, por sua vez, poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Há, ainda, a possibilidade de eventuais conflitos de interesse, tendo em vista a relação entre a Gazit Corporate, o Consultor Especializado e o Ofertante, que deterá a maioria das Cotas após a Oferta.

(xi) Risco Relativo ao Modelo de Administração de Shopping Centers

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

(xii) Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings

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

(xiii) Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

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

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

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

(xv) Risco relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a deter parcela substancial das Cotas ofertadas, passando tal Cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário de maneira que pode ser entendida como inadequada aos melhores interesses do Fundo pelos Cotistas minoritários. Imediatamente após a realização da Oferta, o Ofertante continuará detendo a maior parte das Cotas, o que, salvo enquanto considerado impedido de exercer seu direito de voto, dará a este o poder de deliberar sobre determinados assuntos independentemente da concordância dos Cotistas minoritários, o que poderá afetar negativamente o interesse dos Cotistas minoritários.

(xvi) Risco de Crédito

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

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

(xvii) Risco de Crédito dos Ativos Imobiliários

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo ou dos FII Investidos. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora e o Consultor Especializado não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

(xviii) Riscos de Pouca Diversificação Regional

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

(xix) Risco de Lançamento de novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais próximos aos Imóveis

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às áreas em que se situam Imóveis de sua carteira, ou da carteira de seus FII Investidos, poderá impactar a capacidade do Fundo ou dos FII Investidos, conforme aplicável, em renovar contratos e/ou

celebrar novos contratos objetivando a locação de espaços dos Imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

(xx) 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) a Administradora ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do Gestor; (iii) empresas ligadas à Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (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 "i" a "iv", caso estas decidam adquirir cotas.

Não se aplica a vedação prevista acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; (iii) 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 das Sociedades Anônimas, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

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

(xxii) Risco de Desenquadramento

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, 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 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.

(xxiii) Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Imobiliários, ficando esta alocação a critério da Administradora ou do Gestor (conforme aplicável), observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Imobiliários do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Imobiliários em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Imobiliários, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance

de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário e/ou do Ativo de Liquidez em questão, o risco de perda do capital investido pelos Cotistas.

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

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

(xxv) Risco do Processo de Aquisição dos Ativos

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

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

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

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

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

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

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

das cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora 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. A Administradora, o Gestor e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

(xxx) Risco Operacional

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pela Administradora. Portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os recursos provenientes dos ativos serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos ativos lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

(xxxii) Risco Relativo à não Substituição da Administradora, do Gestor ou do Consultor Especializado

Durante a vigência do Fundo, a Administradora ou o Gestor poderão sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na Instrução CVM 472. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

(xxxiii) 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.

(xxxiv) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

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

(xxxv) Risco de Investimento em Ativos Financeiros

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

(xxxvi) Riscos de Uso de Derivativos

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

(xxxvii) Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

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

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

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

(xxxviii) Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

(xxxix) Risco de o Fundo ser Genérico

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

(xl) 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.

(xli) Risco dos Ativos Imobiliários Face à Propriedade dos Imóveis

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

(xlii) Desempenho Passado

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

(xliii) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

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

5.3. Riscos do Mercado Imobiliário

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

O Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis, direta ou indiretamente, sendo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio

do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

(iii) Riscos de Desvalorização

Como os recursos do Fundo podem ser destinados à aplicação em Imóveis, direta ou indiretamente, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. A desvalorização de empreendimentos pode ser ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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) e (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.

(iv) Riscos Relacionados à Construção

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

responsabilização criminal e de obrigação de reparação/compensação de danos ambientais daí advindos.

(v) Riscos de Sinistros e Junto às Companhias Seguradoras

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

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

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

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

próprio. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(viii) Risco de Regularização dos Imóveis

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

A esse respeito, vale destacar que as unidades autônomas E1 e E2, respectivamente objeto das matrículas 231.598 e 231.599 do 3º Registro de Imóveis de Campinas, do Shopping Prado, prometidas a venda pela Ganaz Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Ganaz") ao Fundo, estão em processo de regularização de titularidade junto ao antigo proprietário do imóvel, Comercial do Prado Empreendimentos e Participações S.A., que ainda consta no registro de imóveis como proprietária das referidas unidades autônomas. Em 07 de maio de 2021, o Fundo passou a deter a posse indireta de fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado (incluindo, dentre outras, as unidades autônomas E1 e E2), permanecendo a Ganaz responsável pela regularização da titularidade das unidades autônomas E1 e E2, até a data da celebração da escritura definitiva de compra do imóvel pelo Fundo. Enquanto a titularidade das unidades não for regularizada, não será possível efetuar o registro do compromisso de compra e venda celebrado entre o Fundo e a Ganaz nessas matrículas, assim como é possível que tais imóveis sejam onerados para satisfação de dívidas contraídas pela Comercial do Prado Empreendimentos e Participações S.A. em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderia inviabilizar a transmissão da propriedade para o Fundo e impedi-lo de exercer seus direitos sobre as referidas unidades. Ainda, caso a titularidade da Ganaz sobre as referidas unidades autônomas não esteja regularizada até o momento de celebração da escritura definitiva de compra e venda, a Ganaz não será capaz de transferir sua propriedade ao Fundo, impactando o patrimônio do Fundo e dificultando, também, sua posterior transferência a terceiros.

(ix) Risco relacionado ao Licenciamento de Área Construída

A existência de área construída que tenha sido edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal, do Corpo de Bombeiros ou em desacordo com o projeto aprovado ou ainda em caso de divergência entre os órgãos competentes com relação às áreas construídas dos Imóveis poderá acarretar riscos e passivos para o Fundo. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; (v) cobrança retroativa de impostos caso a cobrança feita pela Prefeitura Municipal esteja considerando área menor do que aquela de fato existente; e (vi) a interdição dos Imóveis em situação irregular, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

(x) Risco relacionado à Possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Onerados

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

(xi) Riscos de Desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Poder Público poderá desapropriar imóveis por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis que venham a ser adquiridos pelos FII Investidos e/ou pelo Fundo poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades dos FII Investidos, do Fundo, suas situações financeiras e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos Imóveis, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo, dos FII Investidos e, conseqüentemente, para a rentabilidade das Cotas.

(xii) Risco de alteração do zoneamento

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

(xiii) Riscos Ambientais

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

Ademais, o cumprimento dessas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, fazer com que o Fundo e os FII Investidos, no âmbito de cada empreendimento imobiliário, incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivos, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do

Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo, dos FII Investidos e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo ou por um FII Investido e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo e dos FII Investidos poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

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

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

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

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

(xiv) Risco de Desastres Naturais e Perdas Relacionadas

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

(xv) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

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

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

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

(xvii) Risco decorrente do Investimento, pelo Fundo, em CRI

Nos termos do Regulamento, dentre outros Ativos Imobiliários, o Fundo poderá investir parte de seu patrimônio em CRI. O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Adicionalmente, na hipótese de inadimplência do devedor do CRI e execução das garantias fiduciárias, o Fundo requererá a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome e promoverá o leilão do imóvel, entre outras medidas aplicáveis. O prazo para que se efetive a

retomada plena do imóvel pelo Fundo, pode variar, dependendo das situações ocorridas no âmbito do procedimento extrajudicial, tais como imposição de exigências cartorárias, dificuldade de localização do devedor para realização da purga da mora, necessidade de publicação de editais para realização da intimação para purga da mora, distribuições de ações judiciais por parte do devedor com pedido de suspensão do processo extrajudicial de intimação/consolidação, dentre outras.

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

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

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

(xviii) Risco Relacionado à Concorrência na Aquisição de Imóveis ou Cotas de FII

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

5.4. Riscos Tributários

(i) Risco tributário

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

Conforme a Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo de investimento imobiliário da Lei nº 8.668/93 que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários

que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

(ii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

(iii) Risco de tributação em decorrência de aquisição de Cotas no mercado secundário

A Administradora necessita de determinadas informações referentes ao preço de aquisição das Cotas, pelo Cotista, quando a aquisição tenha se realizado no mercado secundário, sendo tais informações necessárias para apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio à Administradora para o cálculo correto do valor a ser retido e recolhido a título de IR no momento da distribuição de rendimentos, amortização extraordinária ou resgate das Cotas detidas pelo Cotista. Caso as informações não sejam encaminhadas para a Administradora quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas será considerado R\$0,00 (zero), implicando em tributação sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades à Administradora e ao Gestor sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pela Administradora e/ou pelo Gestor, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(iv) 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 da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, foi constituído o Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o qual tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidos pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto adverso nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

5.5. Riscos Jurídicos e Regulatórios

(i) Riscos jurídicos

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

Empresas terceirizadas provêm aos Shoppings Centers que integram a carteira do Fundo uma quantidade significativa de mão-de-obra como limpeza, segurança e manutenção predial,

gerando assim uma exposição do Fundo, caso elas não cumpram com suas obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais ou ainda sobre os aspectos de integridade. Caso venha a ser considerado responsável por tais obrigações, inclusive em caráter solidário, os resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados.

(iii) Risco da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos imóveis e ativos imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude 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, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos cotistas e no valor de negociação das cotas.

(iv) Risco Regulatório

Os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472 e por outros normativos (instruções, deliberações, ofícios circulares, entre outros) expedidos pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou entendimentos jurisprudenciais, regulatórios ou da Receita Federal diversos dos esperados/comumente utilizados pelo mercado, assim como decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

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. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(a) Risco de alterações na Lei nº 8.245/91: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(b) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Imóveis. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

(v) Risco de decisões administrativas, arbitrais e/ou judiciais desfavoráveis

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Imobiliários e no âmbito das atividades exercidas pelo Fundo, o Fundo poderá ser parte em diversas ações, nas esferas cível, penal tributária e/ou trabalhista. Não há garantia de que o Fundo irá obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais, arbitrais ou administrativos em que seja réu venham a ser julgados improcedentes.

(vi) Risco de reclamação de terceiros

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

5.6. Riscos Relativos a Novas Emissões

(i) Risco de Diluição

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

(ii) Risco em Função da Dispensa de Registro

As ofertas que venham a ser distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo(s) coordenador(es) não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

5.7. Riscos da Oferta

(i) Risco de Não Concretização da Oferta ou de Distribuição Parcial da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, esta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem quaisquer rendimentos ou correção monetária, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e sem quaisquer rendimentos ou correção monetária.

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

Incorrerão também no risco acima aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução 400 e no item "4.1.4. Distribuição Parcial e Adesão Condicionada à Oferta" da Seção "4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", na página 43 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

(ii) Riscos de Não Distribuição do Volume Total da Oferta

Existe a possibilidade de que não sejam adquiridas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Ofertante permaneça com uma proporção ainda maior do



total de Cotas de emissão do Fundo, diminuindo a pulverização das Cotas e, potencialmente, sua liquidez.

(iii) Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir Cotas do Fundo. A Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

(iv) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade

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

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

O Ofertante, o Fundo, a Administradora, o Gestor, o Consultor Especializado e os Coordenadores não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do presente Prospecto, de elaboração do Estudo de Viabilidade e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiam estejam incorretas.

(vi) Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador

As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

(vii) Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação, os Investidores não adquiram as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Volume Total da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores poderão incorrer em perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

(viii) Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas

As Cotas objeto da Oferta somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da Oferta. Desta forma, caso o Investidor opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento da Oferta, não poderá negociar suas Cotas na B3, o que poderá afetar negativamente o Investidor.



(ix) Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e ordens de investimento realizados perante tais Participantes Especiais

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no Termo 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 Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e ordens de investimento 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 que sejam acrescidos quaisquer rendimentos ou correções monetárias, 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.

5.8. Risco de imagem

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os ativos pertencentes ao Fundo pode prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis e o valor das Cotas do Fundo.

5.9. Outros Riscos

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



6. OFERTANTE

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

O Ofertante, mesmo no caso da colocação do Volume Total da Oferta, permanecerá detendo 51% das cotas do Fundo. Para mais informações, consulte o item "Risco Relativo à Concentração e Pulverização", na página 68 deste Prospecto.

As informações expostas acima podem resultar em situações de conflito de interesses, considerando que o Ofertante, a Gazit Corporate, a Glow e o Consultor Especializado são partes relacionadas. Para mais informações sobre os possíveis conflitos de interesse envolvidos na Oferta, consulte os itens "Risco de Potencial Conflito de Interesses" na Seção "5. FATORES DE RISCO", na página 64 deste Prospecto, e "Risco relativo à Administração dos Shopping Centers" na Seção "5. FATORES DE RISCO", na página 67 deste Prospecto.

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

A Gazit Globe opera, principalmente, por meio de duas categorias de investimento:

1. Diretamente e através de subsidiárias privadas com propriedade plena, que estão consolidadas em suas demonstrações financeiras, nas quais a Companhia traça a estratégia, é responsável por suas atividades de financiamento e supervisiona suas operações. Essas atividades são conduzidas por meio da Gazit Globe, em Israel e por meio das subsidiárias da Companhia no Brasil ("Gazit Brasil"), por meio da Gazit Horizons Inc. ("Gazit Horizons") nos EUA e uma subsidiária operando em Canadá ("Gazit Canada"), além da parceria "Gazit Triple".
2. Entidades de capital aberto sob controle da Companhia, que são consolidadas em suas demonstrações financeiras, cujas estratégias estão alinhadas à do Grupo Gazit e das quais a Companhia é o maior acionista. Essas operações são conduzidas por meio da Citycon Oyj. ("CTY") e por meio da Atrium European Real Estate Limited. ("ATR").

Dados consolidados do Grupo Gazit, em 30/06/2021:

- 102 propriedades;
- ABL de 2,5 milhões de m²*;
- Valor dos ativos: R\$ 55B (US\$ 11 bilhões)**;
- Presença Global*** - propor: Europa – representando 26% dos investimentos totais; Israel e Bulgária – 22%; Brasil – 16%; Países Nórdicos – 21%; EUA – 13%; Canadá – 2%.

* Considerando dados consolidados do grupo Gazit Globe;

** Considerando cotação do Banco Central (<https://www.bcb.gov.br/conversao>) em 30/06/2021: USDBRL 5,0016; USDILS 3,2597.

*** Considerando valores de mercado de 30/06/2021).

7. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO E DA OFERTA

7.1. Coordenadores

7.1.1. Coordenador Líder – Banco BTG Pactual S.A.

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões e aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e *investor education*, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R\$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do market share, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R\$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R\$600 milhões), DASA (R\$400 milhões), EDP (R\$ 892 milhões), AES Tietê (R\$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R\$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêineres de Paranaguá, no volume de R\$590 milhões, da EDP, no volume de R\$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R\$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R\$250 milhões e R\$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R\$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R\$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R\$690 milhões, das Debêntures de Triângulo do Sol e MRV, no volume de R\$110 milhões e R\$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R\$100 milhões e R\$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R\$7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R\$220 milhões, a emissão de duas debêntures da

Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R\$1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R\$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R\$800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R\$395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R\$565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R\$ 600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R\$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R\$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R\$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R\$1,7bilhões, as debêntures de Natura no volume de R\$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R\$1,4 bilhões.

Em 2020, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume de renda fixa distribuído no mercado. Atuou como coordenador em 59 operações, estruturando um volume total de R\$ 22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R\$ 305 milhões), da Sabesp (R\$ 1,45 bilhões), da Rumo (R\$800 milhões), das Lojas Americanas (R\$ 500 milhões), emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Minerva (R\$ 600 milhões), CRAs lastreados em recebíveis da Vamos Locação (R\$ 500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R\$ 1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R\$ 259 milhões), da Usina Termoelétrica Pampa Sul via ICVM 400 (R\$ 582 milhões) e via 476 (R\$ 340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R\$ 470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400 (R\$ 948 milhões), da B3 (R\$ 3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R\$ 130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R\$ 826,9 milhões), das debêntures da CCR (R\$ 960 milhões), das debêntures da CTEEP (R\$ 1,6 bilhões). Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 75% das transações coordenadas nos últimos 12 meses.

Em 2021, o BTG Pactual atuou como Coordenador Líder nas Debêntures da Concessionária da Rodovia MS 306 (R\$315 milhões), nas Debêntures da Ômega Geração (R\$ 1,05 bilhão), nas Debêntures da Renner (R\$ 1 bilhão), nas Debêntures de Corsan (R\$ 600 milhões), nas Debêntures da Litoral Sul (R\$ 550 milhões), nas Debêntures da Celeo Redes Expansões (R\$ 137 milhões) e nas Debêntures da Unifique Telecom (R\$ 100 milhões).

7.1.2. Banco Bradesco BBI SA.

Banco de Investimento do Banco Bradesco S.A., o Bradesco BBI, é responsável por (i) originação e execução de operações de financiamento de projetos; (ii) originação e execução de operações de fusões e aquisições; (iii) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda fixa no Brasil e exterior; e (iv) originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de valores mobiliários de renda variável no Brasil e exterior.

Bradesco BBI conquistou em 2021 os prêmios "*Best Equity Bank and Best Debt Bank* da América Latina e *Best Investment Bank* no Brasil, pela Global Finance.

- Presença constante em operações de renda variável, com presença na maioria dos IPOs (Initial Public Offerings) e Follow-ons que foram a mercado nos últimos anos, tanto no Brasil quanto no exterior.
- O Bradesco BBI apresentou presença significativa no mercado de capitais brasileiro no primeiro trimestre de 2021, tendo participado em 9 ofertas, no montante de R\$ 17 bilhões.
- Com importantes transações realizadas, o Bradesco BBI concluiu o primeiro trimestre com grande destaque em renda fixa. Participou de 19 operações no mercado doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$33 bilhões originados.
- No primeiro trimestre do ano de 2021, o Bradesco BBI assessorou 7 transações de M&A envolvendo um volume total de aproximadamente R\$25 bilhões.
- O Banco Bradesco S.A. está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. Conta com uma rede de 3.816 agências, 4.300 unidades dedicadas exclusivamente à realização de negócios e relacionamento com clientes ("PAs" – postos de atendimento), 877 Postos de Atendimento Eletrônico ("PAEs") e 40.835 unidades Bradesco Expresso (correspondentes bancários), além de milhares de equipamentos de autoatendimento.

7.1.3. UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

O UBS BB foi constituído em 2020 por meio da combinação das operações de banco de investimentos do UBS AG ("UBS") e do BB -Banco de Investimento S.A ("BB-BI"), incluindo, entre outras, atividades de mercado de capitais de renda fixa e variável, fusões e aquisições, além de corretagem de títulos e valores mobiliários no segmento institucional. Essa parceria abrange o Brasil, assim como em outros países da América Latina, incluindo Argentina, Chile, Paraguai, Peru e Uruguai.

Essa combinação de forças cria uma plataforma única de banco de investimentos, oferecendo para nossos clientes o melhor da plataforma do UBS, como presença e conhecimento global, research de primeira linha, plataforma de análise de dados exclusiva, rede de distribuição com alcance em todos os principais mercados mundiais e uma das maiores corretoras do Brasil, e o melhor da plataforma do Banco do Brasil, com seu forte relacionamento com clientes e conhecimento local sem paralelo dos clientes, principalmente em Corporate Banking. O Banco do Brasil também traz uma posição de liderança em mercados de capital de dívida e histórico comprovado de operações de ECM, *project finance* e M&A no país, além de uma incrível capacidade de distribuição de varejo.

O UBS, acionista com 50,01% das ações, é um banco sediado em Zurich na Suíça e conta com escritórios espalhados nos maiores centros financeiros globais, onde emprega mais de 70.000 funcionários. O sucesso do UBS baseia-se em seu modelo de negócio diversificado, composto pelas áreas de: Wealth Management, Investment Bank, Personal & Corporate Banking e Asset Management, e detém mais de US\$2,6 trilhões em ativos sob gestão e uma cadeia de relacionamento em mais de 50 países.

Esse modelo que vem sendo consistentemente reconhecido em todos seus segmentos, com o UBS tendo recebido inúmeros prêmios de prestígio ao longo dos anos, tendo sido reconhecido em 2017, pelo terceiro ano consecutivo, "Best Global Investment Bank" e em 2019, pelo quarto ano consecutivo, "Best M&A Bank" pela Global Finance. O UBS também foi nomeado "Most innovative Investment Bank for IPOs and equity raisings" nos anos de 2019 e 2018 e, em 2020 "ECM Bank of the Year for Financial Institutions" e "Investment Bank of the Year for Equity Raising, and Best Technology Innovation in Investment Banking" pelo The Banker. Ainda, em 2019, o UBS foi nomeado como "Best Bank for Swiss Francs", "Best Equity Bank for Western Europe" e "Best Investment Bank in China, Hong Kong and Singapore". Além disso, recebeu o primeiro lugar na categoria "Bank of the Year" como parte dos Prêmios IFR em 2015, considerado um dos prêmios mais prestigiados da indústria global de mercados de capitais. Em 2020, ganhamos o prêmio da Latin Finance como Cross-Border M&A Deal of the Year na compra da Avon pela Natura. Outras plataformas do UBS também têm se destacado, como a de Private Banking que foi reconhecida como "Best Global Private Bank" pela Euromoney em 2021.

O Banco do Brasil, acionista com 49,99% das ações, em seus mais de 210 anos de existência, acumulou experiências e pioneirismos, promovendo o desenvolvimento econômico do Brasil e tornando-se parte integrante da cultura e história brasileira. Sua marca é uma das mais conhecidas no país, ocupando pela 28ª vez consecutiva a primeira colocação na categoria "Bancos" do Prêmio Top of Mind 2018, do Instituto Data Folha, sendo reconhecido como Melhor Banco no Brasil em 2020 pela Euromoney, Banco do Ano na América Latina em 2019 pela The Banker e Banco mais Inovador da América Latina em 2019 e 2020 pela Global Finance.

Ao final do 4º trimestre de 2020, o Banco do Brasil apresentou aproximadamente R\$1,7 trilhão de ativos totais e presença em 99% dos municípios brasileiros, resultado do envolvimento de 92 mil funcionários, distribuídos entre 4.367 (quatro mil, trezentas e sessenta e sete) agências, 15 (quinze) países e mais de 60.200 (sessenta mil e duzentos) pontos de atendimento.

No Brasil e América Latina, a parceria estratégica, por meio de seus acionistas, teve forte atuação em fusões e aquisições, tendo participado em importantes transações como: a aquisição do Éxito pelo Grupo Pão de Açúcar, a aquisição da Avon pela Natura & Co, a aquisição da The Body Shop pela Natura, aquisição da Vale Fertilizantes pela Mosaic, fusão entre a BM&Fbovespa e Cetip, aquisição de participação pela Salic na Minerva Foods e fechamento de capital da Souza Cruz.

Desempenhou também um papel importante em emissões de ações, tendo atuado em diversas ofertas públicas de ações na região, incluindo as ofertas da Telefônica, Terrafina, Senior Solution, Bioserv, Smiles, Tupy, CPFL Renováveis, BB Seguridade, Fibra Uno, Avianca Holdings, Volaris, Grupo Financiero Inbursa, Oi, Ourofino Saúde Animal, OHL México, Santander México, Volaris, Via Varejo, Unifin Financiera, Grupo

Financiero Galicia, Gerdau, Rumo Logística, Azul Linhas Aéreas, CCR, Lojas Americanas, Magazine Luiza, BR Distribuidora, Grupo NotreDame Intermedica, Arco Platform, Banco BTG Pactual, Petrobras, IRB Brasil Resseguros, Centauro, Neoenergia, Banco Inter, Movida, Afya, XP Inc., Vasta Platform, Quero Quero, D1000, Estapar, Moura Dubeux, Minerva Foods, Marfrig, Marisa, Pague Menos, entre outros.

Além disso, no mercado doméstico de renda fixa coordenou, em 2020, 50 (cinquenta) emissões que totalizaram o valor de R\$ 8,5 bilhões e 5,5% de market share, encerrando o período em 6º lugar no Ranking ANBIMA de Originação por Valor de Renda Fixa Consolidado Acumulado de 2020. No mesmo período, foram estruturadas 11 operações de securitização, sendo 1 CRI e 10 CRA, com volume total de R\$ 1,7 bilhão.

A parceria estratégica também conta com a maior corretora institucional do país em volume de transações na B3 em 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

7.2. Administradora – BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

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

A BTG PSF administra R\$ 258.90 bilhões (dados Anbima, Novembro/2020ⁱ) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 2725ⁱⁱ fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 35,82ⁱⁱⁱ bilhões e 98 fundos^{iv} sob Administração, detendo 23% do total do mercado, considerando os dados disponíveis em novembro de 2020. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Diferenciais da estrutura na administração de fundos:

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

7.3. Gestor – BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.

O Fundo é gerido pela BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, que é uma sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e

ⁱ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

ⁱⁱ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

ⁱⁱⁱ Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm

^{iv} Ranking de Administradores de Fundos de Investimentos, datado de novembro/2020.
https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.htm



devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

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

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

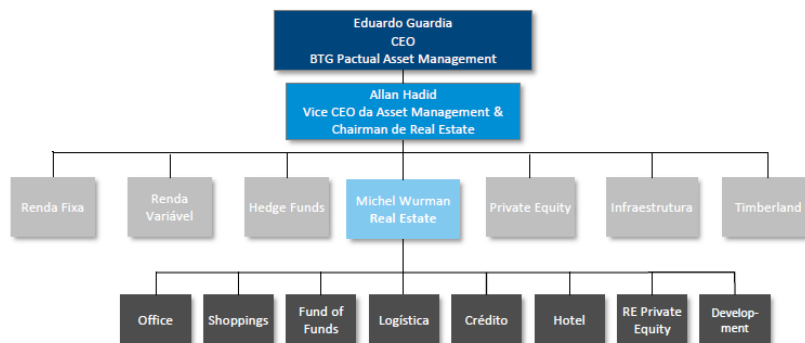
A BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. tem uma exposição a ativos imobiliários na América Latina no valor de R\$ 16.2 bilhões em Junho/2020.

Em 2017, a BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda. ganhou o prêmio da Euromoney Real Estate de melhor gestor de investimentos no Brasil, Chile e América Latina.⁹

BTG Pactual Asset Management



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

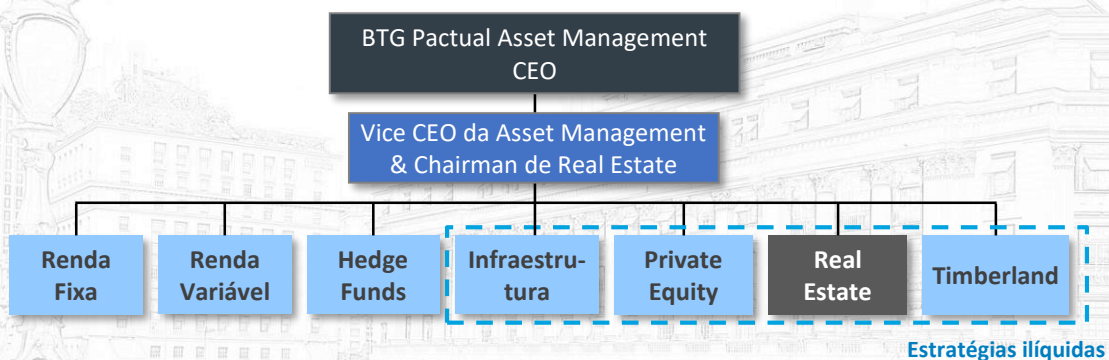


Fonte: BTG Pactual Gestora de Recursos, base junho/2020.



Sumário da Experiência Profissional da BTG Gestora

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



Fonte: BTG Pactual, junho de 2021

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

⁹ Fonte: Euromoney - <https://www.euromoney.com/article/b13mrd1c8fbnbc/country-awards-for-excellence-2017-latin-america-including-central-america-and-caribbean#brazil>



7.4. Consultor Especializado – Gazit Brasil Asset Management Ltda.

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

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

As atividades da Gazit Globe no Brasil tiveram início em 2008, tendo se tornado uma das principais operadoras de shopping center em São Paulo e atualmente conta com uma área bruta locável de 237.000 m², investindo nos Shopping Centers através da Ofertante, sendo que uma subsidiária, a Gazit Corporate, é a administradora do Internacional Shopping, Shopping Light, Morumbi Town Shopping, Mais Shopping, Shopping Top Center e Shopping Prado Boulevard, sendo também coadministradora do Shopping Cidade Jardim. A Gazit Globe combina expertise global com conhecimento do mercado local para definir estratégia de negócios assertiva e gerar valor através de uma gestão proativa de seus ativos.

7.5. Escriturador – BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

O serviço de escrituração de cotas do Fundo será prestado ao Fundo pela própria Administradora.

7.6. Custodiante – Banco BTG Pactual S.A.

O serviço de custódia de valores mobiliários e ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo será prestado ao Fundo pelo Banco BTG Pactual S.A.

7.7. Relacionamento entre as Partes

Relacionamento entre o Ofertante e os Coordenadores

Coordenador Líder

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

Banco Bradesco BBI S.A.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existem entre o Ofertante e o Banco Bradesco BBI S.A. relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existem entre o Ofertante e o UBS BB relações societárias ou relações comerciais de qualquer tipo.

Relacionamento entre o Ofertante e os Prestadores de Serviços do Fundo

Administradora

O Ofertante é administrado pela Administradora, e gerido por empresa do seu grupo econômico. Além disso, não existem entre o Ofertante e a Administradora relações societárias ou relações comerciais relevantes.

Gestor

O Ofertante é administrado e gerido por empresas do grupo do Gestor. Além disso, não existem entre o Ofertante e o Gestor relações societárias ou relações comerciais relevantes.

Consultor Especializado

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

Para mais informações sobre a Gazit Globe e o Grupo Gazit, vide Seções "6. OFERTANTE", na página 88 deste Prospecto e "7.5. Consultor Especializado – Gazit Brasil Asset Management Ltda." na página 94 deste Prospecto. Para mais informações sobre os possíveis conflitos de interesses decorrentes do Ofertante e do Consultor Especializado terem o mesmo controlador indireto, consulte a Seção "Potenciais Conflitos de Interesse", na página 95 do presente Prospecto, e os itens "Risco de Potencial Conflito de Interesse" na Seção "5. FATORES DE RISCO", na página 64 deste Prospecto, e "Risco relativo à Administração dos Shopping Centers" na Seção "5. FATORES DE RISCO", na página 67 deste Prospecto.

Escriturador

As relações societárias ou relações comerciais relevantes entre o Ofertante e o Escriturador é a mesma informada no item de relacionamento entre o Ofertante e a Administradora acima.

Custodiante

O Ofertante é administrado e gerido por empresas do grupo do Custodiante. Além disso, não existem entre o Ofertante e o Custodiante relações societárias ou relações comerciais relevantes.

Auditor Independente

Exceto pelas relações contratuais decorrentes da contratação do Auditor Independente, por partes relacionadas do Ofertante, para serviços de auditoria, não existem entre o Ofertante e o Auditor Independente relações societárias ou relações comerciais relevantes.

Potenciais Conflitos de Interesses

Conflitos entre o Ofertante e o Fundo

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

Conflitos entre o Consultor Especializado e o Fundo

O Consultor Especializado poderá, no exercício das suas atividades, se deparar com situações que caracterizem conflitos de interesse, tais como recomendações de investimento em Ativos Imobiliários detidos pelo cotista majoritário ou partes relacionadas, investimentos em outros *shopping centers* que sejam administrados pela Gazit Corporate, ou a contratação ou negociação de contratos com a Gazit Corporate para a atividade de administração de locações e comercialização dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a contratação ou negociação de contratos com a Glow para a atividade de fornecimento de energia elétrica para *shopping centers*.

De maneira geral, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, o Gestor e/ou o Consultor Especializado, bem como entre o Fundo e os Cotistas (incluindo o Ofertante), dependem de aprovação prévia, específica e informada, por quórum qualificado, da Assembleia Geral, nos termos da Instrução CVM 472 e do Artigo 41, §1º do Regulamento, conforme descrito no item "Assembleia Geral" da Seção "2. SUMÁRIO DO FUNDO", na página 28 deste Prospecto.

Adicionalmente, os Investidores devem atentar para o risco de conflitos de interesses, conforme melhor descrito no item "Risco de Potencial Conflito de Interesses" na Seção "5. FATORES DE RISCO", na página 64 deste Prospecto.

8. TRIBUTAÇÃO

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

8.1. Regras de Tributação do Fundo

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

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique 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% das cotas.

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a pessoa jurídica sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

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

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 - IN RFB 1.585/2015.

Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias - LH, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, Letras de Crédito Imobiliário - LCI e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

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

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

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% 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.

IOF/Títulos

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

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

Não obstante, de acordo com os artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/2007, aplica-se a alíquota de 1,5% para os investimentos realizados pelo Fundo em títulos e valores mobiliários de renda fixa ou variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, observado o limite de 5% caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular (artigo 30, II, do Decreto nº 6.506, de 9 de julho de 2008).

8.2. Tributação aplicável aos Investidores

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% 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 de 14 de dezembro de 2007 – Decreto nº 6.306/2007, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, apesar da maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38%, a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0%. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os rendimentos na cessão ou alienação, amortização e rendimentos distribuídos pelos Fundos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20%, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma: (a)

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

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

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

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, como regra geral, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII podem não integra a base de cálculo da contribuição ao PIS e à COFINS, a depender das características do investidor.

Na hipótese de alienação de cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), não haverá retenção de IRRF, mas o Imposto de Renda deverá ser apurado pelo Cotista, observando as regras de ganho de capital.

Sem prejuízo da tributação acima, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Conforme previsão do artigo 40, parágrafo 2º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585/2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Não obstante, os ganhos de capital auferidos por Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil de acordo com os termos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 – Lei nº 9.430/1996, estarão sujeitos a regime de tributação

diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB 1.585/2015.

Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de Imposto de Renda prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em fundo de investimento imobiliário, conforme acima, deve alcançar as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições (i) que não tributem a renda ou capital, (ii) que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%, (iii) que o fazem à alíquota máxima inferior a 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na IN RFB 1.530, de 19 de dezembro de 2014 ou (iv) cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 - Lei nº 11.727/08, acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% ou 17%, conforme aplicável; (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de "regime fiscal privilegiado" ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação desse conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

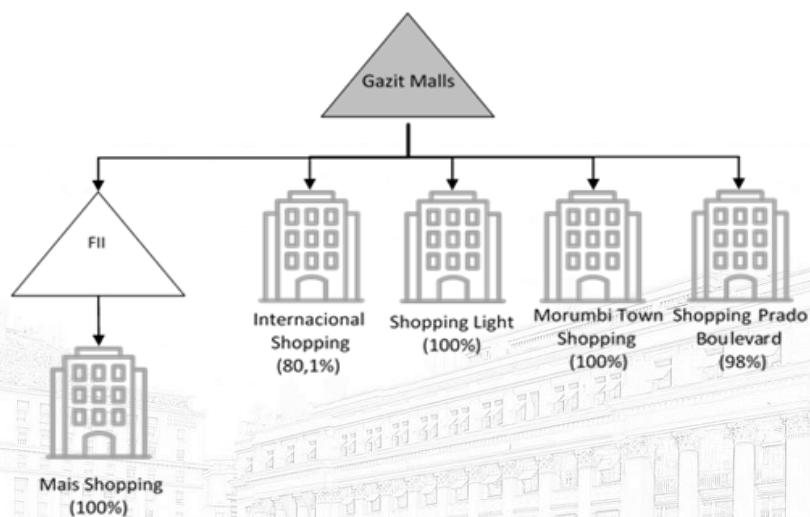
Adicionalmente, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, parágrafo 3º, inciso I, "b", e inciso II, "c".

9. ATIVOS DO FUNDO

O objeto primordial do Fundo é o investimento, direto ou indireto, em *shopping centers*, preponderantemente através da aquisição de Ativos Imobiliários, nos termos de seu Regulamento. Em 31 de julho de 2021*, a carteira do Fundo era composta pelos seguintes ativos:

	Descrição	% da carteira do Fundo
Imóvel	80,1% do Internacional Shopping Guarulhos	57,12 %
Imóvel	100% do Shopping Light	10,01 %
Imóvel	98% do Shopping Prado	2,20 %
Imóvel	100% do Morumbi Town Shopping	12,55 %
Cotas de FII	100% das Cotas do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	16,40 %
Outros/Ativos Financeiros	LTN e compromissadas lastreadas em LTN	1,72 %
Total	-	100%

*Após a referida data-base, o Fundo adquiriu, em agosto de 2021, imóvel por R\$ 18 milhões de reais. Referido imóvel representa, nesta data, aproximadamente, 0,65% dos ativos integrantes da carteira do Fundo.



Em 30 de junho de 2021, o valor de mercado total dos Shoppings Centers correspondia a aproximadamente R\$ 2.649 milhões.

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

Shopping Center	Aluguel	Encargos comuns condominiais	Encargos condominiais específicos	Fundo de Promoção	Centro de Serviços Compartilhados	Taxa de Administração Estacionamento	Taxa de comercialização de lojas e espaços comerciais
Internacional Shopping	5%	5%	5%	5%	R\$ 79.956,25	<p>(i) 10% da receita bruta de estacionamento ou da despesa total de operação de estacionamento, prevalecendo o maior;</p> <p>(ii) na hipótese de nada ser cobrado de usuários, lojistas ou consumidores pela utilização do estacionamento, o percentual de 10% incidirá sobre o valor total das despesas necessárias a seu regular funcionamento.</p>	<p>(i) 4% (quatro por cento) sobre o valor a título de "Res-Sperata" ou cessão de direito de uso;</p> <p>(ii) o correspondente a 3 (três) aluguéis mínimos nos contratos de locação celebrados com prazo igual ou superior a 60 (sessenta) meses; e</p> <p>(iii) o correspondente a 1 (um) aluguel mínimo nos contratos de locação celebrados com prazo inferior a 60 (sessenta) meses.</p>
Mais Shopping	5%	5%	5%	5%	R\$ 5.155,03	<p>(i) 10% da receita bruta de estacionamento ou da despesa total de operação de estacionamento, prevalecendo o maior;</p> <p>(ii) na hipótese de nada ser cobrado de usuários, lojistas ou consumidores pela utilização do estacionamento, o percentual de 10% incidirá sobre o valor total das despesas necessárias a seu regular funcionamento.</p>	<p>(i) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de lojas, calculados sobre o valor global da locação, entendendo-se por Valor Global da Locação (VGL) a soma de todos os valores de aluguéis mínimos contratados pelo período efetivo da locação, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, limitado a 05 (cinco) anos, descontados todos os valores concedidos a título de carência do aluguel;</p> <p>(ii) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de <i>mall</i> (quiosques, depósitos, antenas, caixas eletrônicos), calculados sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, exclusivamente</p>

							<p>pelos períodos efetivos da contratação, descontados todos os valores concedidos a título de carência de aluguel;</p> <p>(iii) 4% (quatro por cento) sobre o valor a título de "Res-Sperata" ou cessão de direito de uso, assim como sobre a comercialização de espaços publicitários, incidentes sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel destes espaços;</p>
Morumbi Town Shopping	5%	5%	5%	5%	R\$ 5.155,00	<p>(i) 10% da receita bruta de estacionamento ou da despesa total de operação de estacionamento, prevalecendo o maior;</p> <p>(ii) na hipótese de nada ser cobrado de usuários, lojistas ou consumidores pela utilização do estacionamento, o percentual de 10% incidirá sobre o valor total das despesas necessárias a seu regular funcionamento.</p>	<p>(i) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de lojas, calculados sobre o valor global da locação, entendendo-se por Valor Global da Locação (VGL) a soma de todos os valores de aluguéis mínimos contratados pelo período efetivo da locação, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, limitado a 05 (cinco) anos, descontados todos os valores concedidos a título de carência do aluguel;</p> <p>(ii) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de <i>mall</i> (quiosques, depósitos, antenas, caixas eletrônicos), calculados sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, exclusivamente pelo período efetivo da contratação, descontados todos os valores concedidos a título de carência de aluguel;</p> <p>(iii) 4% (quatro por cento) sobre o valor a título de "Res-Sperata" ou cessão de direito de uso, assim como sobre a comercialização de espaços publicitários, incidentes sobre a</p>

							soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel destes espaços;
Shopping Light	5%	5%	5%	5%	R\$ 3.415,00	<p>(i) 10% da receita bruta de estacionamento ou da despesa total de operação de estacionamento, prevalecendo o maior;</p> <p>(ii) na hipótese de nada ser cobrado de usuários, lojistas ou consumidores pela utilização do estacionamento, o percentual de 10% incidirá sobre o valor total das despesas necessárias a seu regular funcionamento.</p>	<p>(i) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de lojas, calculados sobre o valor global da locação, entendendo-se por Valor Global da Locação (VGL) a soma de todos os valores de aluguéis mínimos contratados pelo período efetivo da locação, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, limitado a 05 (cinco) anos, descontados todos os valores concedidos a título de carência do aluguel;</p> <p>(ii) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de <i>mall</i> (quiosques, depósitos, antenas, caixas eletrônicos), calculados sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, exclusivamente pelo período efetivo da contratação, descontados todos os valores concedidos a título de carência de aluguel;</p> <p>(iii) 4% (quatro por cento) sobre o valor a título de "Res-Sperata" ou cessão de direito de uso, assim como sobre a comercialização de espaços publicitários, incidentes sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel destes espaços;</p>
Shopping Prado	5%	5%	5%	5%	R\$ 2.559,69	(i) 10% da receita bruta de estacionamento ou da despesa total	(i) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de lojas, calculados sobre o valor global da



						<p>de operação de estacionamento, prevalecendo o maior;</p> <p>(ii) na hipótese de nada ser cobrado de usuários, lojistas ou consumidores pela utilização do estacionamento, o percentual de 10% incidirá sobre o valor total das despesas necessárias a seu regular funcionamento.</p>	<p>locação, entendendo-se por Valor Global da Locação (VGL) a soma de todos os valores de aluguéis mínimos contratados pelo período efetivo da locação, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, limitado a 05 (cinco) anos, descontados todos os valores concedidos a título de carência do aluguel;</p> <p>(ii) 4% (quatro por cento) referente aos serviços de assessoria na comercialização de mall (quiosques, depósitos, antenas, caixas eletrônicos), calculados sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel, inclusive demais acréscimos de aluguel, quando houver, exclusivamente pelo período efetivo da contratação, descontados todos os valores concedidos a título de carência de aluguel;</p> <p>(iii) 4% (quatro por cento) sobre o valor a título de "Res-Sperata" ou cessão de direito de uso, assim como sobre a comercialização de espaços publicitários, incidentes sobre a soma dos valores recebidos mensalmente a título de aluguel destes espaços;</p>
--	--	--	--	--	--	---	--

A administração dos Shopping Centers, pela Gazit Corporate, é objeto de contratos de prazo determinado, prorrogados em 1º de julho de 2021 por mais quinze anos, exceto pelo Internacional Shopping, cujo direito de administrar perdurará pelo prazo em que o Fundo for proprietário do Shopping, de acordo com a respectiva convenção de condomínio do imóvel.

Ainda no âmbito dos contratos operacionais dos Shoppings Centers, a empresa Glow Comercializadora de Energia Ltda., parte relacionada do Ofertante, da Gazit Corporate e da Gazit Brasil Ltda., foi contratada, também no dia 1º de julho de 2021, para fornecimento de energia elétrica para os respectivos empreendimentos através da celebração de contratos de prestação de serviços de gerenciamento do ambiente de contratação livre – ACL, com prazo de vigência de 15 anos.

A Gazit Corporate e a Glow são partes relacionadas do Ofertante e do Consultor Especializado, o que pode vir a caracterizar conflito de interesses. Para maiores informações sobre o risco de conflitos de interesses, consulte o item "Risco de Potencial Conflito de Interesses", na Seção "5. FATORES DE RISCO", na página 64 deste Prospecto.

9.1. Internacional Shopping

Adquirido em abril de 2018 e localizado na Rodovia Presidente Dutra, km 225, e às margens da Rodovia Fernão Dias, em Guarulhos, o Internacional Shopping conta com 76.301 m² de ABL, dois pisos, 279 lojas, além disso salas de cinema, parque de diversão e boliche.

O Fundo detém participação direta de 80,1% do Internacional Shopping.

O Fundo constituiu a cessão fiduciária das receitas de locação relacionadas à fração ideal de sua titularidade no Internacional Shopping em benefício da True Securitizadora S.A., para viabilizar a Securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e da fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado pelo Fundo. O Preço de Aquisição dos Imóveis constitui o lastro da 340^a série da 1^a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

9.2. Morumbi Town Shopping

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

Inaugurado em julho de 2016 e localizado em uma das principais avenidas do Morumbi, o Morumbi Town Shopping conta com 31.070 m² de ABL, 106 lojas. Conta também com salas de cinema e diversas opções de entretenimento, como kart, quadra de futebol soçaite e jogos eletrônicos.

O Fundo constituiu a cessão fiduciária das receitas de locação do Morumbi Town Shopping em benefício da True Securitizadora S.A., para viabilizar a Securitização dos recebíveis decorrentes dos compromissos de compra do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e da fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado pelo Fundo. O Preço de Aquisição dos Imóveis constitui o lastro da 340^a série da 1^a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

9.3. Shopping Light

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



referida fração ideal de 100% do Shopping Light, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o último pagamento em questão.

Localizado em uma das esquinas mais movimentadas do centro de São Paulo, o Shopping Light conta com 18.689 m² de ABL e 101 lojas. O imóvel histórico, datado de 1929, está localizado na rua Coronel Xavier de Toledo, 23.

O Fundo constituiu a cessão fiduciária das receitas de locação do Shopping Light, em benefício da True Securitizadora S.A., para viabilizar a Securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e da fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado pelo Fundo. O Preço de Aquisição dos Imóveis constitui o lastro da 340^a série da 1^a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

9.4. Shopping Prado Boulevard

No dia 07 de maio de 2021, o Fundo celebrou “Compromisso de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças” com a Ganaz Empreendimentos Imobiliários Ltda., para aquisição da fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado, localizado na Avenida Washington Luiz, nº 2.480, em Campinas/SP. O valor total da aquisição foi de R\$56.191.739,00 (cinquenta e seis milhões, cento e noventa e um mil, setecentos e trinta e nove reais), a ser pago em 168 parcelas mensais e consecutivas até a data de vencimento, sendo a primeira parcela devida em 13 de junho de 2023 (inclusive) e a última parcela em 13 de maio de 2037 (inclusive). As 168 parcelas mensais e consecutivas deverão ser pagas com atualização pela variação do IPCA, calculado na forma prevista no respectivo compromisso de venda e compra, observados os termos dos documentos da Securitização. Dessa forma, o Fundo tem a posse da fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado, sendo certo que a transferência efetiva da sua propriedade ocorrerá após o último pagamento em questão.

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

O Fundo constituiu a cessão fiduciária das receitas de locação relacionadas à fração ideal de sua titularidade que corresponde a 98% do Shopping Prado, em benefício da True Securitizadora S.A., para viabilizar a Securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e da fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado pelo Fundo. O Preço de Aquisição dos Imóveis constitui o lastro da 340^a série da 1^a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

9.5. Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

Integrado à estação Largo Treze do Metrô, linha lilás, ao terminal de ônibus Santo Amaro e próximo à estação Santo Amaro da CPTM, linha esmeralda, o Mais Shopping foi adquirido em 2015 e conta com 22.582 m² de ABL, 153 lojas, além de cinema. O imóvel está localizado na rua Amador Bueno, 229 – Santo Amaro, São Paulo.

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

O Fundo constituiu a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes das cotas do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário de titularidade do Fundo, em benefício da True Securitizadora S.A., para viabilizar a Securitização dos recebíveis decorrentes do compromisso de compra do Morumbi Town Shopping, do Shopping Light e da fração ideal correspondente a 98% do Shopping Prado pelo Fundo. O Preço de Aquisição destes shoppings constitui o lastro da 340^a série da 1^a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.

10. VISÃO GERAL DO MERCADO

Indústria Mundial de Shopping Centers

Segundo ICSC (*International Council of Shopping Center*), os primeiros shopping centers americanos foram criados na década de 1930, com o objetivo de atingir um significativo número de consumidores que, na época, migravam para os subúrbios das cidades. No entanto, verificou-se, ao longo do tempo, uma mudança em relação ao perfil original dos shopping centers, predominando, atualmente, empreendimentos com o objetivo de atender às necessidades de segmentos específicos de consumidores, como os *outlet centers* ou os clubes de compras, impulsionados principalmente pela necessidade de diferenciação dos novos empreendimentos frente à expansão excessiva da oferta de shopping centers em relação ao crescimento populacional apresentado.

O conceito dos shopping centers se difundiu não somente nos EUA, mas também em outros países, devido à combinação de fatores como: (i) crescimento urbano; (ii) desenvolvimento dos transportes, facilitando e agilizando o fluxo de mercadorias e serviços; (iii) entrada da mulher no mercado de trabalho; e (iv) necessidade de segurança e de maior conforto. Dentre os fatores que mais atraem o grande público estão: (a) a concentração de lojas e serviços diversificados em um só local, (b) a disponibilidade de estacionamentos, (c) a climatização dos ambientes e (d) a sensação de segurança proporcionada.

Atualmente, na era digital, o shopping center deixou de ser um simples centro de compras e passou a ser um "life center", ou seja, focado não apenas em vendas, mas, também, no engajamento do consumidor. As lojas âncoras deixaram de ser varejistas tradicionais focado no mercado de massa e passaram a incluir também serviços, opções de entretenimento, restaurantes, academia, focando sempre na experiência do consumidor. Além disso, a tecnologia desempenha um papel muito além de suporte aos sistemas, back-office e logística do shopping, sendo crucial na conexão entre o consumidor, o shopping center e as lojas.

Indústria Brasileira de Shopping Centers

Histórico

No Brasil, o primeiro shopping center, segundo a ABRASCE, foi inaugurado em 1966, e já na década de 70, sete novos empreendimentos foram iniciados. O mercado teve o desenvolvimento mais acentuado no início da década de 80, com o surgimento de grandes shopping centers regionais em São Paulo, Rio de Janeiro e outras cidades.

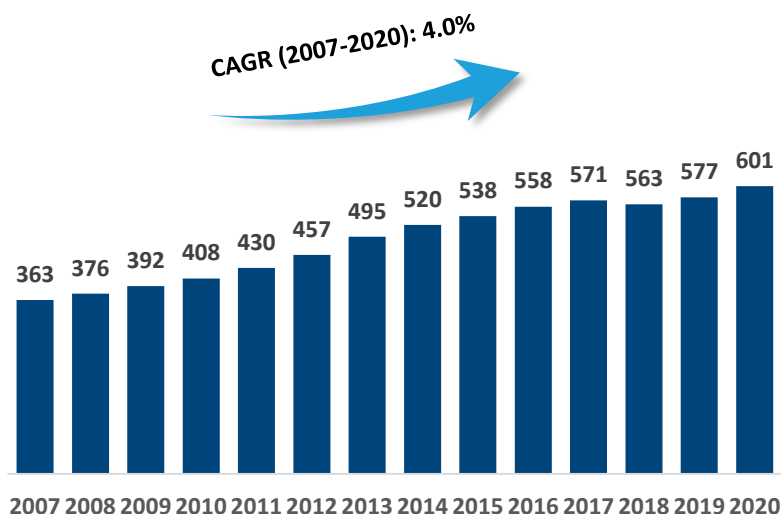
Na década de 90, observou-se uma segunda onda de crescimento, impulsionado por fatores específicos tais como: (i) sucesso de alguns empreendimentos realizados na década de 80; (ii) a estabilidade econômica oriunda do plano econômico que implantou o Real, a partir de 1994; e (iii) o aumento de investimentos no setor com recursos provenientes, principalmente, da expansão da carteira dos fundos de pensão. Entretanto, no período de 1994 a 2001, o setor vivenciou uma forte redução de investimentos devido às crises financeiras mundiais.

Panorama da Indústria Brasileira de Shopping Centers e Mercado Imobiliário

A indústria de shopping centers e mercado imobiliário no Brasil passou por um grande crescimento ao longo dos últimos anos em termos de número de shopping centers em operação e número de investidores no mercado imobiliário, crescimento esse sustentado por uma melhora de conjuntura econômica brasileira.

Segundo a ABRASCE, desde 2007, foram inaugurados 238 empreendimentos, resultando em 601 shopping centers em operação em dezembro de 2020, e um crescimento composto anual de 4,0% entre 2007 e 2020. Tal expansão, impulsionou o crescimento do faturamento do setor, que apresentou 7,5% de crescimento composto anual entre 2011 e 2019 e 2,0% entre 2011 e 2020 (já considerando os impactos causados pelo COVID-19), evidenciando a relevância da indústria de shopping centers para a economia brasileira.

Número de Shopping Centers no Brasil



Fonte: ABRASCE

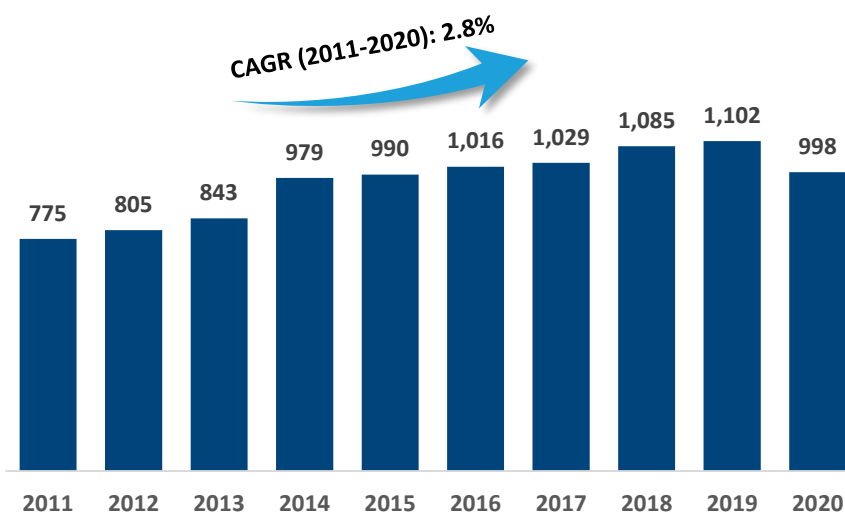
Evolução Faturamento Shopping Centers Brasil

Evolução Faturamento	Faturamento do Setor (R\$ Bilhões)	Crescimento Vendas Totais (%)	PIB Real (%)	IPCA (%)
2011	108.2	18.9%	4.0%	6.50%
2012	119.4	10.4%	1.9%	5.83%
2013	129.2	8.2%	3.0%	5.91%
2014	142.3	10.1%	0.5%	6.4%
2015	151.5	6.5%	-3.5%	10.67%
2016	157.9	4.2%	-3.3%	6.28%
2017	167.7	6.2%	1.3%	2.94%
2018	178.7	6.6%	1.3%	3.74%
2019	192.8	7.9%	1.1%	4.30%
2020	128.8	(33.2%)	(4.1%)	4.51%

Fonte: ABRASCE e IBGE

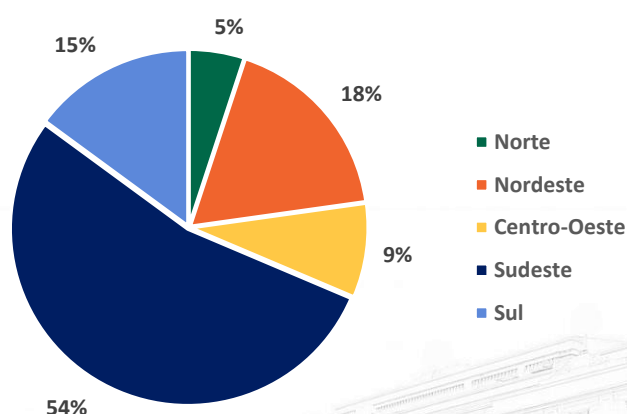
Devido ao expressivo crescimento e porte, o setor de shopping centers é considerado um importante instrumento na geração de empregos no Brasil. No gráfico abaixo podemos notar a evolução no número de empregados que trabalharam nas dependências de shopping centers entre os anos de 2011 e 2020:

Evolução no número de empregados nas dependências dos Shopping Centers no Brasil (em milhares)



Fonte: ABRASCE

Segundo a ABRASCE, em dezembro de 2020, aproximadamente 17 milhões de m² de ABL estavam distribuídos em 601 shopping centers por todo o Brasil. O gráfico abaixo revela a distribuição de ABL ao redor do Brasil:



ABL por Região

Região	Nº de Shoppings	ABL (m ²)	% do Total
Norte	27	854,447	5%
Nordeste	100	3,010,898	18%
Centro-Oeste	63	1,469,565	9%
Sudeste	313	9,118,566	54%
Sul	98	2,527,968	15%
Total	601	16,981,444	100%

Fonte: ABRASCE

Segundo dados da ABRASCE, a região Sudeste concentra o maior número de shopping centers do país. Em dezembro de 2020, os estados da região Sudeste responderam por, aproximadamente, 52% do total de empreendimentos no Brasil. Somente o estado de São Paulo tem, aproximadamente 31% do total de shopping centers brasileiros. Nesta região, de alto poder

aquisitivo, foram desenvolvidos empreendimentos em todos os formatos, com concentração maior do formato de empreendimento regional. A região Sul, também com população de forte poder aquisitivo, tem aproximadamente 16% dos empreendimentos. A região Norte, com apenas 5% dos shopping centers brasileiros, concentra empreendimentos de formato regional. As regiões Centro Oeste, com 9% dos shopping centers brasileiros, e Nordeste, com 18% dos shoppings centers brasileiros, são as regiões de menor poder aquisitivo do país e concentram esforços no desenvolvimento de shopping centers no formato comunitário e de vizinhança.

Acreditamos que o setor de shopping centers no Brasil apresenta níveis de qualidade e especialização comparáveis aos melhores do mundo.

Nos últimos anos, o setor de shopping centers observou a tendência de buscar nichos de mercado de empreendimentos com formato de vizinhança e comunitários, de menor tamanho, concentrados nas cidades de médio porte, consolidando uma tendência de interiorização. A ausência de alternativas de financiamento para viabilizar novos empreendimentos nas capitais e grandes cidades no final da década de 90 motivou os empreendedores a buscarem projetos baseados em terrenos e construções menores e de menor custo.

Essa tendência criou uma demanda reprimida por empreendimentos de maior porte nas capitais, em especial nas regiões Sul e Sudeste. Com a especialização do varejo e o crescimento acelerado do setor de franquias, aumentou a busca dos varejistas por novos espaços, abrindo oportunidades para o surgimento de novos shopping centers regionais e comunitários.

Lojas Âncoras

As alternativas para ancoragem dos shopping centers no Brasil, ainda são bastante diversificadas. No final de 2020, segundo a ABRASCE, as Lojas Âncoras contavam com 4.105 unidades no Brasil (3,7% do total de lojas). Além de alternativas de ancoragem como redes de varejo com operações fortes e consolidadas com atuação nacional tais como, C&A, Renner, Riachuelo, Zara, Fast Shop, Ponto Frio, Saraiva Mega Store, Livraria Cultura, Lojas Americanas, Centauro, Tok & Stok, Leroy Merlin, Carrefour, BIG, Pão de Açúcar, entre outras.

Lojas Satélites

O segmento de varejo de menor tamanho (até 500 m²), denominado Lojas Satélites, tem apresentado um grande crescimento e profissionalização nos últimos anos. Varejistas têm se consolidado em atuação nacional e regional e o segmento de franchising, que impulsiona a profissionalização, é sólido e apresenta crescimento acelerado. Atualmente, a categoria de lojas satélites (incluindo alimentação) soma 79.210 unidades em operação no Brasil de acordo com a ABRASCE.

Classificação dos Shopping Centers

Pelos critérios da ABRASCE, para classificação de um empreendimento comercial como shopping centers são necessárias: (i) a manutenção da propriedade pelos empreendedores da maior parte das lojas que são locadas aos lojistas; (ii) a existência de vagas de estacionamento compatível com o movimento efetivo; e (iii) utilização de lojas âncoras. Existem ainda unidades autodenominadas shopping centers que, porém, não se enquadram na definição sistematizada pela ABRASCE.

Funcionamento

O funcionamento de um shopping center está normalmente sob a responsabilidade de empresas administradoras, frequentemente associadas aos empreendedores. A propriedade das lojas confere aos administradores/empreendedores maior poder de decisão e controle da gestão estratégica estabelecida com os lojistas. Nas operações de um shopping center também estão

envolvidos fornecedores e prestadores de serviços ligados às áreas de computação, paisagismo, decoração, equipamentos de segurança, estacionamento e lazer.

A principal receita dos administradores e empreendedores de uma unidade em funcionamento advém do aluguel cobrado conforme contratos com duração negociada entre as partes. O valor deste aluguel é definido por referências de mercado em função da área ou por um valor calculado em função das vendas mensais, podendo variar também conforme o ano da locação e tipo de loja em questão.

O acompanhamento mensal realizado por alguns shopping centers torna-se um instrumento de auditoria nas lojas, com o objetivo de auferir o real volume de vendas, permitindo maior controle do valor do aluguel cobrado.

Outras receitas podem ser obtidas com a utilização de áreas comuns, destinando-as a merchandising, para quiosques ou semelhantes, alugadas temporariamente, além do faturamento proveniente da cobrança de estacionamento. As receitas dos estacionamentos são provenientes do aluguel do espaço respectivo que é operado por terceiros ou pela própria receita da prestação de tal serviço quando fornecido pelo administrador. Nas partes de uso comum, as despesas são rateadas entre os lojistas, que pagam o condomínio. Além disso, os lojistas contribuem para um fundo de promoção.

Fontes de Recursos

De modo geral, os recursos para implantação das unidades provêm de capital próprio, de instituições financeiras, outros investidores de crédito e de outros investidores de instrumentos mistos de financiamento.

O perfil dos investidores de shopping centers veio se alterando ao longo dos anos. Inicialmente, bancos, empresas de participações, construtoras e investidores privados (pessoas naturais), constituíam a maior parte dos investidores em shoppings. Posteriormente, na década de 80, as empresas de previdência privada (fundos de pensão) começaram a atuar e são hoje grandes investidores do setor.

Na fase pré-operacional, as receitas são derivadas de contratos de CDU, por meio dos quais o empreendedor cobra dos locatários um preço pelo direito de uso da infraestrutura técnica que será disponibilizada por força do contrato de locação, que são utilizadas, em princípio, como financiamento para a construção.

Os fatores chave a serem observados para participação e apoio financeiro a projetos desta natureza são: (i) a localização; (ii) a experiência e o nível de comprometimento e de recursos do empreendedor, do incorporador e do administrador envolvidos; e (iii) o estudo de viabilidade do projeto. A avaliação econômico-financeira de um shopping center obedece à lógica comercial de varejo e sua valorização é desvinculada do custo de construção, sendo função de estimativas de fluxo de caixa futuro, determinando-se as prováveis rentabilidades.

O mercado de shopping centers não depende de qualquer benefício fiscal ou subsídio.

i. participação em cada um dos mercados, em termos de ABL em m²:

Atividades de Shopping Centers

Segundo a ABRASCE, em dezembro de 2020 existiam aproximadamente 5.7 milhões de m² de ABL distribuídos em 188 shopping centers no estado de São Paulo. Nesta data, o Grupo Gazit mantém, direta ou indiretamente, participação em 8 shopping centers em operação no estado de São Paulo, incluindo aquelas detidos pelo Fundo, totalizando uma ABL própria de 182.131 m², representando 4.3% e 3.2% do total, respectivamente. O quadro abaixo apresenta a nossa participação:

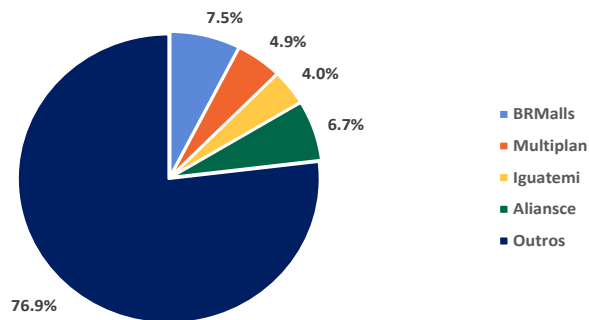


Região	Nº Shoppings Estado de São Paulo	Nº Shoppings Gazit	% do Total	ABL Total (m ²)	ABL Gazit (m ²)	% do Total
São Paulo	188	8	4.3%	5,688,840	182,131	3.2%

ii. Condições de competição de shopping centers:

Conforme apresentado no gráfico abaixo, 76.9% da ABL no Brasil pertence a um grupo disperso de investidores, o que acarreta em um mercado competitivo e com amplo espaço para crescimento e consolidação.

% Market Share ABL



Fonte: ABRASCE; release do 4º trimestre 2020 BR Malls, Multiplan, Iguatemi e Aliansce

Panorama Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Características de fundos imobiliários:

- Os fundos de investimento imobiliários ("FIIs") são veículos destinados à aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários ou ativos financeiros relacionados ao mercado imobiliário
- FIIs são regulados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), sendo constituídos sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate de suas cotas
- O retorno obtido por investidores de FIIs se dá essencialmente pela distribuição de resultados obtidos pelo fundo com receitas de locação, arrendamento, venda etc. As cotas do FII podem ser negociadas na B3, possibilitando a compra e venda de acordo com a liquidez

Vantagens de investir em FIIs:

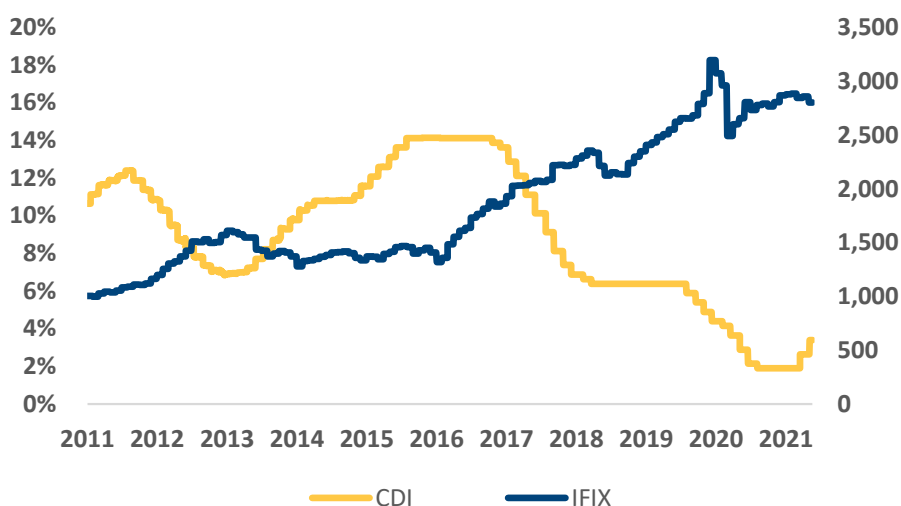
- Acesso ao mercado imobiliário
 - O fundo de investimento imobiliário permite que investidores com volume menor de recursos possam investir no mercado imobiliário. Além disso, por ser fracionado em cotas, o investidor tem a opção de adquirir o número de cotas que melhor se adequar a sua capacidade financeira
- Diversificação de risco
 - O fundo permite adquirir participações em diversos ativos imobiliários, de modo que o investimento não esteja concentrado em um único empreendimento ou localização

- **Gestão e Administração**
 - O fundo conta com profissionais que realizam a gestão e administração dos investimentos, com uma ampla expertise no setor
- **Acessibilidade**
 - O Fundo permite ao investidor aplicar em ativos relacionados ao mercado imobiliário sem precisar, de fato, comprar um imóvel
- **Simplicidade**
 - As tarefas ligadas às administrações das propriedades imobiliárias ficam a cargo dos profissionais responsáveis pelo fundo
- **Liquidez**
 - As cotas dos fundos imobiliários podem ser negociadas em bolsa, portanto o investidor pode vender suas cotas no mercado secundário, gerando uma liquidez maior em comparação à aquisição direta de um imóvel
- **Imposto de Renda**
 - Isenção de IR para rendimentos mensais de pessoas físicas, que tenham menos de 10% de cotas do fundo imobiliário, cujas cotas sejam negociadas em Bolsa de Valores e que tenham mais de 50 cotistas

Evolução do mercado de FIIs no Brasil:

Os mercados primário e secundário de cotas de FIIs demonstra tendência de alta desde 2016, mostrando resiliência em períodos de desempenho macroeconômico fraco, e rapidamente avançando aos primeiros sinais de melhora nas expectativas de crescimento econômico. Tal demonstração de força é em parte resultado da queda da taxa de juros que tem ocorrido desde 2017, como é possível notar no gráfico abaixo:

CDI vs. IFIX



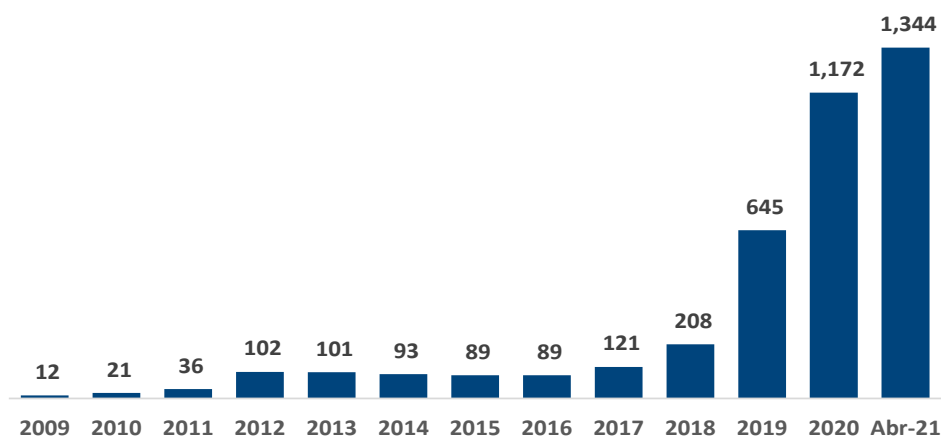
Fonte: Banco Central do Brasil; B3; Uqbar

A partir de 2019, o envolvimento do investidor pessoa física no mercado de FII disparou, conforme ilustrado na tabela e gráfico abaixo. Tanto o investidor pessoa física, como o investidor institucional, que buscam melhores retornos em um contexto de juros de títulos do governo nas mínimas históricas, consideraram alocações crescentes no mercado de FIIs. De 2017 até abril de 2021, o número de investidores saltou de 121 mil para 1,3 milhão.

Classificação de Investidores - Abril de 2021

Pessoas Físicas	1,338,055
Outros	3,218
Investidores Institucionais	2,450
Não Residentes	112
Instituições Financeiras	45
Total	1,343,880

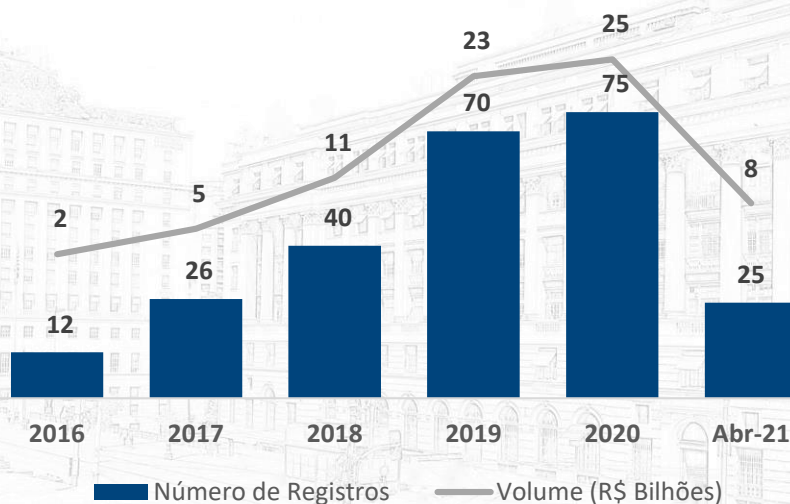
Evolução do Número de Investidores com posição em custódia (em milhares)



Fonte: B3

Refletindo este contexto positivo para o mercado de FII, o montante de registros de emissões primárias de cotas de fundos obteve um crescimento composto anual de 44% entre 2016 até abril de 2021, enquanto o volume de ofertas apresentou um crescimento anual composto de 64% entre 2016 e abril de 2021.

Evolução do número e volume de ofertas (ICVM 400)

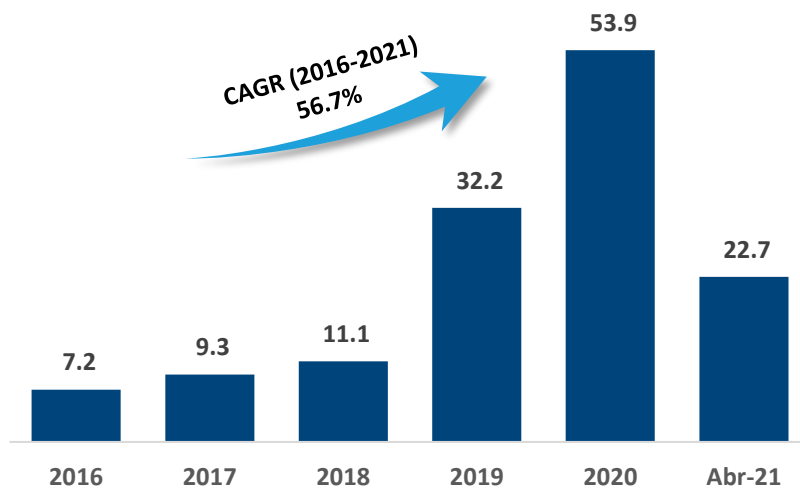


Fonte: B3

Adicionalmente, em linha com o crescimento do mercado de fundos de investimentos imobiliários, o nível de liquidez do mercado de FIIs também aumentou consideravelmente nos últimos anos.

Em abril de 2021, o volume anualizado negociado alcançou 68,1 bilhões, representando um crescimento anual composto de 56,7% entre 2016 e abril de 2021.

Evolução do volume total negociado em R\$ bilhões



Fonte: B3



11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

11.1. Informações aos Cotistas

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês: (a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e (b) valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- (ii) trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;
- (iii) até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- (iv) até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre: (a) o balancete semestral; (b) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento; e (c) demonstração dos fluxos de caixa do período; (d) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento;
- (v) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento; e (c) o parecer do auditor independente; e
- (vi) até oito dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

Os relatórios previstos no subitem "b" do item IV e subitem "b" do item V devem conter, no mínimo:

- (i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre: (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo; (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e (c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- (vii) relação das obrigações contraídas no período;
- (viii) rentabilidade nos últimos quatro semestres;
- (ix) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos quatro semestres calendário; e
- (x) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos dois últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A divulgação de informações referidas nesta Seção deve ser feita no *website* da Administradora (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>), em local de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

As informações ou documentos referidos nesta Seção podem, conforme expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Não obstante, caso ao longo do Prazo de Distribuição haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas pela regulamentação aplicável, tais informações serão automaticamente incorporadas por referência ao presente Prospecto, tal como permitido pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, e se encontrarão disponíveis para consulta nos websites indicados no item 4.1.9 acima.

11.2. Remessa de Informações à CVM e B3

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no acima, enviar as informações referidas nesta Seção à B3 e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível no *website* da CVM.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou do *website* da CVM, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.



12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Esclarecimentos adicionais a respeito do Fundo e da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, aos Coordenadores, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

Coordenador Líder

Banco BTG Pactual S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salões 501 e 601

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Kaian Ferraz

Tel.: + 55 (11) 3383-2000

E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2021" e "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e selecionar o documento desejado)

Coordenador

Banco Bradesco BBI S.A.

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309 – 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011 - São Paulo – SP

At.: Álvaro Dantas

Tel.: (11) 3847-5219

E-mail: alvaro.dantas@bradescobbi.com.br

Website: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste website, clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Fundos" em "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", localizar "Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento desejado)

UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Sr. Samir Salun

Tel.: +55 (11) 2767-6175

E-mail: samir.salun@ubsbb.com

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, acessar "Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento desejado)

Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)

CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: 11 3383 2715

E-mail: OL-RI-Fundos-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website: procurar e clicar em "FII GAZIT MALLS")

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br



Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.cvm.gov.br/> (neste website acessar em "Acesso Rápido" o item "Consulta – Fundo Registrados", neste item, incluir no primeiro campo a palavra "GAZIT", no segundo campo selecionar "FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e no terceiro campo digitar o número fornecido pelo website. No quadro seguinte, clicar no item "Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e depois clicar no link para acesso ao sistema Fundos.Net. Por fim, selecionar no campo "Tipo" o documento desejado).

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo – SP
www.b3.com.br

Link para os documentos relacionados à Oferta: <http://www.b3.com.br> (neste website, no menu "Produtos e Serviços", clicar em "Saiba mais", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", depois selecionar a aba "Ofertas em andamento", clicar em "Fundos" e clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e, em seguida, clicar no *link* referente ao documento desejado).





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. ANEXOS

- ANEXO I** DECLARAÇÃO DO OFERTANTE
- ANEXO II** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO III** REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO IV** ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTO DO OFERTANTE
PARA APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO V** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VI** INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO VII** MODELO DO PEDIDO DE RESERVA E CONTRATO DE COMPRA
E VENDA DE COTAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO I

DECLARAÇÃO DO OFERTANTE





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO OFERTANTE
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400**

O **FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 19.669.774/0001-38 ("**Ofertante**"), neste ato representado na forma de seu Regulamento, por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administradora**"), na qualidade de ofertante no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, nominativas e escriturais, de emissão do **GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado pela Administradora, 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**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que: **(i)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição; **(ii)** o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto**") contém, na sua data de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade 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 CVM 472; e **(iv)** as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 02 de setembro de 2021.

FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO

(representado por sua administradora, a BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM)

REINALDO GARCIA Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2021.09.02 15:09:56 -03'00'
ADAO:09205226700

Nome:

Cargo:

ANA CRISTINA FERREIRA Digitally signed by ANA CRISTINA
FERREIRA DA COSTA:04293386785
Date: 2021.09.02 15:10:27 -03'00'
DA COSTA:04293386785

Nome:

Cargo:



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO II

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

O **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salões 501 e 601, na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.306.294/0001-45, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição secundária de cotas, nominativas e escriturais, de emissão do **GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Cotas**" e "**Fundo**", respectivamente), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), na cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administradora**"), 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**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:


- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, a Administradora e a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ/ME n.º 09.631.542/0001-37, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, responsável pela gestão do Fundo, nos termos do seu Regulamento ("**Gestor**"), os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item "(ii)" acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, a Administradora e ao Gestor;
- (iv) a Administradora confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) a Administradora e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto**"), diretamente e por meio do seu assessor legal; e
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do estudo de viabilidade do Fundo elaborado pela Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. ("**Estudo de Viabilidade**"), que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes,

permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que **(i)** o Prospecto contém, na sua data de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que **(ii)** o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 02 de setembro de 2021.

BANCO BTG PACTUAL S.A.



Nome: Bruno Duque Horta Nogueira
Cargo: Diretor Executivo



Nome: Guilherme da Costa Paes
Cargo: Diretor



ANEXO III

REGULAMENTO VIGENTE





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



REGULAMENTO DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME n.º 15.447.108/0001-02

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Art. 1º – O **GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“**FUNDO**”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“**Regulamento**”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, observadas as vedações e restrições da legislação e regulamentação aplicáveis especificamente a determinados cotistas.

§ 2º – O **FUNDO** é administrado e será representado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico indicado no § 3º abaixo.

§ 3º – Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria>.

§4º – A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não garantem aos cotistas do **FUNDO** qualquer nível de resultado ou desempenho dos investimentos parte da carteira do **FUNDO**. Como prestadores de serviços do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** não são, sob qualquer forma, responsáveis por qualquer erro de julgamento ou por qualquer perda sofrida pelo **FUNDO**, com exceção das hipóteses de comprovada culpa, dolo ou má-fé do **GESTOR** ou da **ADMINISTRADORA**.

§5º – O **FUNDO** é gerido pelo **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 09.631.542/0001-37, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º

9975, de 04 de agosto de 2008, contratada para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários ao **FUNDO** (“**GESTOR**”).

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

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

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

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

§ 10º – Caso venha a se concretizar a hipótese do §8º, acima, a Taxa de Performance referente à fração do semestre em que o Consultor Especializado houver atuado como consultor do **FUNDO**, nos termos do Contrato de Consultoria e deste Regulamento, não será devida, sendo a taxa de performance prevista no Contrato de Gestão em Condição Suspensiva e no Regulamento (uma vez alterado nos termos do Art. 65) calculada e paga ao Consultor Especializado, já na qualidade de gestor do **FUNDO**, considerando todo o semestre em que houver assumido a gestão.

CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO

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

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

§ 2º – Para fins deste Regulamento, “Imóveis” significam os bens imóveis explorados economicamente por meio de empreendimentos imobiliários ancorados por shopping centers e/ou correlatos, tais como strip malls, outlet centers, centros comerciais, escritórios, dentre outros.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

Art. 5º – Caberá à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR** respeitar os limites que aplicáveis à concentração do patrimônio do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5ª e § 6º do Art. 45 da Instrução

CVM 472 e dos Arts. 102 e 103 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”).

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

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

§ 3º – O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV – DAS COTAS

Art. 8º – As cotas do **FUNDO** (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º – O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**, ressalvadas as atribuições da B3, enquanto depositário central, enquanto as cotas estiverem depositadas nos termos do § 4º abaixo.

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

§ 3º – Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no Art. 2º da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei n.º 8.668/93”), o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

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

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

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º – As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 7º – Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos (i) a (iii) do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável. Para efeitos do disposto neste parágrafo, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

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

§ 9º – Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V – DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 9º – As ofertas públicas de distribuição de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou ato da **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, bem como no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM 472.

§ 1º – No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento, conforme aplicável, e o Termo de Adesão, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º – Durante a oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de Distribuição Pública de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição (caso não estejam discriminadas no próprio prospecto), devendo o subscritor declarar:

- I. que teve acesso a este Regulamento e, se houver, ao prospecto;
- II. que está ciente: (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, (b) dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos no Prospecto de Distribuição Pública (caso aplicável) e no informe anual do **FUNDO**, divulgados nos termos da regulamentação aplicável e (c) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

§ 3º – Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, o subscritor deverá assinar a declaração de investidor profissional e declarar:

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 4º – O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 5º – As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão do **FUNDO**, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

Art. 10 – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

- I. Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que

representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

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

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

CAPÍTULO VI – DAS EMISSÕES DE NOVAS COTAS

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

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

Parágrafo Único – O ato que aprovar a emissão de novas cotas, seja na forma prevista no Art. 11, seja na forma prevista no *caput* deste Art. 12, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(a) O valor de cada nova cota deverá ser fixado tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, ou, ainda, (iv) qualquer combinação entre os critérios anteriores, podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Máximo Autorizado, caberá ao **GESTOR** a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral de Cotistas, conforme proposta apresentada pela **ADMINISTRADORA**;

(b) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do Consultor Especializado, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, assim como a concessão ou não de direito de preferência para a subscrição de sobras e de montante adicional, nos termos e condições a serem previstos no ato da **ADMINISTRADORA** ou ata da assembleia geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados, ainda, tanto para o exercício quanto para a cessão do direito de preferência, os prazos e procedimentos operacionais da B3. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as respectivas novas emissões. A despeito disso, nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, poderá não haver direito de preferência, que também será previsto nos termos e condições descritos no ato da **ADMINISTRADORA** ou ata da assembleia geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas;

(c) As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

(d) É admitido que, nas novas emissões de cotas, o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Arts. 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

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

CAPÍTULO VII – DAS TAXAS DE INGRESSO E SAÍDA

Art. 13 – Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos subscritores das cotas; não obstante, a cada nova emissão de Cotas, o **FUNDO** poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato de sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 14 – Sem prejuízo do disposto no parágrafo primeiro abaixo, a assembleia geral ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Art. 37 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º – O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da **ADMINISTRADORA**, por recomendação do Consultor Especializado, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no último dia útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no último dia útil dos meses de fevereiro e agosto. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do **GESTOR**, do Consultor Especializado e da **ADMINISTRADORA**, em comum acordo, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

§ 2º – O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 3º – Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º – Para arcar com as despesas extraordinárias e/ou suprir inadimplências e/ou eventual deflação na correção de valores devidos ao **FUNDO**, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa com liquidez diária, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

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

§ 6º – O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO IX – DA ADMINISTRAÇÃO

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

§ 1º – Os poderes constantes deste Capítulo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição e no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título.

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

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

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

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

Art. 16 – A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

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

- I. distribuição de cotas a cada nova oferta;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

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

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

ADMINISTRADORA, ao **GESTOR** e ao Consultor Especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

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

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

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

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

Art. 20 – Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e as recomendações do **GESTOR** e do Consultor Especializado;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; (c) não compõem a

lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais; (c) a documentação relativa às operações do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VI. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VII. administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- IX. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- X. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- XI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- XII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso

a informações que possam, de modo ponderável, influir na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, na decisão de cotistas e demais investidores de adquirir ou alienar cotas, ou de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, sendo à **ADMINISTRADORA** vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

- XIV. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- XVI. exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- XVII. conforme orientação do **GESTOR** e do Consultor Especializado, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;
- XVIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; e
- XIX. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos, bem como as recomendações do Consultor Especializado.

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

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

Art. 22 – A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e o Consultor Especializado não serão responsabilizados nos casos (i) de força maior (assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o

investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, lockouts e outros similares); ou (ii) de atos de qualquer natureza, comprovadamente praticados de boa-fé em nome do **FUNDO**, que não configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento ou ainda, de determinação da assembleia geral de Cotistas; hipóteses em que eventuais danos e despesas, inclusive despesas judiciais e honorários advocatícios incorridos na defesa do **FUNDO** e dos referidos prestadores de serviços, deverão ser suportados pelo **FUNDO**.

CAPÍTULO XI – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos do Art. 55 deste Regulamento, entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e o Consultor Especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º abaixo, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvado o disposto no § 1º, abaixo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º – A vedação prevista no inciso X do *caput* acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º – O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º – As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO XII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 24 – Pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado nomeado no Art. 1º, § 7º, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o **FUNDO** pagará uma taxa de administração equivalente a (“Taxa de Administração”): **(1)** até o mês imediatamente anterior à liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, nos termos da Instrução CVM 400: 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**, descontado da parcela do patrimônio que estiver alocada em outros fundos de investimento imobiliário administrados pela **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGPM”), a partir do mês subsequente à data da efetiva transferência da administração do Fundo para a **ADMINISTRADORA**; e **(2)** a partir do mês em que ocorrer a liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, nos termos da Instrução CVM 400: a soma dos seguintes montantes:

- a. o equivalente a 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021;
- b. o equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e
- c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,01% (zero inteiro e um centésimo por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021.

§ 1º – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

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

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

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

CAPÍTULO XIII – DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

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

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

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

II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se aplicável, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º – É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia ou da renúncia do **GESTOR**.

§ 3º – No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º – Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º – Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º – Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§7º – Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no

Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis que integrem o patrimônio do **FUNDO**. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

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

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

Art. 27 – Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, dos direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

CAPÍTULO XIV – DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

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

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

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

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

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

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

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

§2º - Na hipótese de destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, o Contrato de Consultoria prevê que este fará jus ao recebimento de multa meramente punitiva, não compensatória, fixada em R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia, a contar de sua efetiva destituição e até que o Consultor Especializado seja reestabelecido ao cargo. Tal multa, de caráter punitivo, não retira do Consultor Especializado a possibilidade de executar especificamente o contrato, a fim de se reestabelecer ao cargo, nem exime o **FUNDO** de indenizar o Consultor Especializado pelos prejuízos sofridos no período em que ficou indevidamente afastado do cargo.

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

§4º – O valor da multa devida ao Consultor Especializado nos termos do §2º acima será devido pelo **FUNDO** nos 48 (quarenta e oito) meses imediatamente subsequentes à data da destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa e será abatido (i) da remuneração que venha a ser atribuída ao novo consultor especializado e/ou imobiliário indicado em substituição ao Consultor Especializado, se houver, ou (ii) da Taxa de Administração, não implicando: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** e demais prestadores de serviço do **FUNDO**, exceto pela remuneração do novo consultor especializado e/ou imobiliário; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração.

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

CAPÍTULO XV – DA TAXA DE PERFORMANCE

Art. 30 – A taxa de performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao Consultor Especializado, a partir do mês em que ocorrer a liquidação da primeira

oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, realizada nos termos da Instrução CVM 400 (“Taxa de Performance”). A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

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

Taxa de Correção^{m_x-1} = Variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano calculado semestralmente, do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Resultado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

$m-1$

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

Onde:

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

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

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

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

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

§ 2º – Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor do patrimônio líquido do **FUNDO** imediatamente após a liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do **FUNDO**, primária ou secundária, realizada nos termos da Instrução CVM 400, já deduzidas as despesas da oferta, conforme aplicável.

§ 3º – Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

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

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

CAPÍTULO XVI – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico de informe mensal cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do auditor independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária;
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária; e
- VII. documentos e informações que venham a ser requisitadas por cotistas do **FUNDO**, para cumprimento de obrigações legais ou regulatórias do cotista ou suas afiliadas em qualquer jurisdição, desde que tais obrigações sejam devidamente comprovadas à **ADMINISTRADORA** de forma aceitável para esta.

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

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

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária;
- V. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo **FUNDO**, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do **FUNDO**; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Art. 31 acima.

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

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

Art. 33 – Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

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

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

Art. 35 – Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

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

Parágrafo Único – O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XVII – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

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

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento (ressalvado o disposto no §4º deste Artigo), inclusive quando se tratar de alteração do objeto, da política de investimentos do **FUNDO** e para alteração dos prestadores de serviço do **FUNDO** nomeados no Regulamento, com ou sem Justa Causa, conforme aplicável, incluindo o **GESTOR**, nomeado no Art. 1º, §6º (exceto na hipótese de renúncia e na hipótese de sua substituição prevista no Art. 1º, §8º, e no Art. 65) e o Consultor Especializado, nomeado no Art. 1º, §7º (exceto na hipótese prevista no Art. 1º, §§8º e 9º);
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no Art. 11 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**, se aplicável;
- IX. contratação de formador de mercado que seja parte relacionada;
- X. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- XI. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX da Instrução CVM 472; e
- XIII. alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance.

§ 1º – A assembleia geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do *caput* deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º – A assembleia geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º – A assembleia geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

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

Art. 38 – Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a assembleia geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

§ 1º – A assembleia geral poderá também ser convocada diretamente por cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º – A convocação por iniciativa dos cotistas ou do representante de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 39 – A convocação da assembleia geral deverá ser disponibilizada na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e deve ser feita a cada cotista podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como

envio de correspondência com aviso de recebimento ou e-mail, e, ainda, uso de plataformas eletrônicas, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. a convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º – A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º – A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º – Por ocasião da assembleia geral ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

§ 4º – O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Art. 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 5º – Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no Art. 38, §1º, no Art. 39, § 3º, e no Art. 43, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

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

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

Art. 41 – Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral (“Maioria Simples”).

§ 1º – Dependem da aprovação por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo **25%** (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Art. 37, acima, observados os termos da regulamentação aplicável.

§ 2º – Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 42 – Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

§ 1º – Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º – Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva assembleia geral.

Art. 43 – A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º – O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o

exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º – É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pelo **FUNDO** solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o Art. 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º – A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 44 – As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Art. 35, acima, desde que observadas as formalidades previstas nos Arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º – Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º – Não podem votar nas assembleias gerais do **FUNDO**:

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

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

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

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

CAPÍTULO XVIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45 – O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA**, **GESTOR**, Consultor Especializado, Custodiante ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou do Custodiante, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- IV. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º – Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º – A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

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

§ 3º – O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º – A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º – Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Art. 39, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

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

II. nome, idade, profissão, CPF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

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

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

- V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º – A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo.

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

§ 3º – Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos Arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 47 – O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 48 – O representante de cotistas tem os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do Art. 33 da Instrução CVM 472.

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

CAPÍTULO XIX – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

§ 1º – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º – Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

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

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

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

CAPÍTULO XX – DOS ENCARGOS DO FUNDO

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

- I. a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o § 2º abaixo;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 17, acima;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de assembleia geral de cotistas;
- XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Capítulo XVIII acima.

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

§ 2º – Não obstante o previsto no inciso IV do *caput*, conforme faculta o Art. 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu

registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

CAPÍTULO XXI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

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

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de Bem Imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Bem Imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR**, o Consultor Especializado ou Pessoas Ligadas a estes;
- III. a aquisição, pelo **FUNDO**, de Bem Imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR** ou do Consultor Especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo **FUNDO**, de Pessoas Ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no Art. 17, acima, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. a aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado ou Pessoas Ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no Art. 4º acima.

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

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

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

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

Art. 56 – No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Art. 57 – Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

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

I. no prazo de 15 (quinze) dias:

- a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
- b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

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

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

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

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

§ 3º – Na hipótese de a **ADMINISTRADORA** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO**, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de

cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

I. a **ADMINISTRADORA** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Art. 1.323 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;

II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (I) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas; e

III. a **ADMINISTRADORA** e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** pelo prazo não prorrogável de 30 (trinta) dias, contados da notificação referida no inciso (I) acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à **ADMINISTRADORA** data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado este prazo, a **ADMINISTRADORA** poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do **FUNDO** na forma do Art. 334 do Código Civil.

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

Art. 61 – A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 62 – Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição, ou do contrato de compra e venda de cotas ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO**, conforme o caso, à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

CAPITULO XXIII - FATORES DE RISCO

Art. 63 - O objetivo e a política de investimento do **FUNDO** não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no **FUNDO**, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no **FUNDO**. A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros que compõem a carteira em decorrência dos encargos do **FUNDO**, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com a garantia da **ADMINISTRADORA**, do **GESTOR**, do Consultor Especializado, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e o Consultor Especializado não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos integrantes da carteira, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente. **A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos é divulgada no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

CAPÍTULO XXIV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

Art. 67 – Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 30 de setembro de 2021.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

ANEXO I AO REGULAMENTO

ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO CASO O CONSULTOR ESPECIALIZADO SUBSTITUA O GESTOR

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

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

- Art. 1º:

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

- Art. 24:

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

- a. o equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021;

- b. o equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e
- c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,01% (zero inteiro e um centésimo por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021.

§ 1º – A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

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

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

• Art. 26:

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

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

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

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

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

- Art. 37:

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

- Art. 63:

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

* * *



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO IV

ATA DA REUNIÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTO DO OFERTANTE PARA APROVAÇÃO DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO
CNPJ/ME Nº 19.669.774/0001-38

ATA DE REUNIÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS REALIZADA
EM 1º DE FEVEREIRO DE 2021

- 1. Data, Horário e Local:** No dia 1º de fevereiro de 2021, às 9h00, na sede social do gestor, BTG Pactual WM Gestão de Recursos Ltda. ("Gestor"), na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar - parte, Itaim Bibi, CEP 04538-133.
- 2. Convocação e Presença:** Convocação dispensada em razão da presença da totalidade dos membros do Comitê de Investimentos do fundo em epígrafe ("Comitê de Investimentos" e "Fundo", respectivamente).
- 3. Deliberações:** Por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas o Comitê de Investimentos deliberou, nos termos do art. 47 do regulamento do Fundo ("Regulamento"):

(i) aprovar a subscrição, pelo Fundo, da totalidade das cotas da segunda emissão do Internacional Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("Internacional Shopping"), devendo a integralização das cotas ser realizada da seguinte forma: (a) uma parcela, a ser definida em comum acordo com o administrador do Internacional Shopping, em moeda corrente nacional; e (b) o remanescente, com valores mobiliários, através da transferência da totalidade das cotas de titularidade do Fundo de emissão do Mais Shopping Fundo de Investimento Imobiliário ("Subscrição");

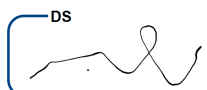
(ii) ato subsequente à integralização mencionada no item anterior e encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da segunda emissão do Internacional Shopping, aprovar (ii.1) a revisão e alteração global do regulamento do Internacional Shopping, para estender o público alvo e para refletir diversas outras alterações, com vista à realização da Oferta, conforme definida abaixo; e (ii.2) a realização de oferta pública de distribuição secundária, nos termos da Instrução CVM nº 400/2003, de até 49% das cotas emitidas pelo Internacional Shopping detidas pelo Fundo após a Subscrição, conforme características a serem definidas entre os membros do Comitê de Investimentos e o Gestor e implementadas pelo Gestor, sem necessidade de realização de uma nova reunião deste Comitê de Investimentos ("Oferta"); e

(iii) aprovar a prática de todos os atos e a celebração de quaisquer outros contratos ou documentos relacionados ou necessários à implementação e formalização da Subscrição e da Oferta pela administradora do Fundo ou pelo Gestor, incluindo, mas não se limitando (a) à assinatura do boletim de subscrição de cotas, termo de adesão ao regulamento e ata de assembleia geral de cotistas para alteração do regulamento do Internacional Shopping, bem como do pedido de registro, contrato de distribuição e todos os demais documentos, contratos e declarações a serem assinados pelo Fundo no âmbito da Oferta, e (ii) ao pagamento de quaisquer impostos, taxas, comissões e despesas devidos do Fundo em decorrência da Subscrição e da Oferta.

DS
RF

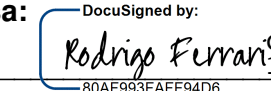
DS
JCA


DS
W

DS


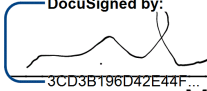
4. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada e depois lida, aprovada e assinada pelos presentes.
5. **Assinaturas:** Mesa: Rodrigo Ferrari - *Presidente*; João Carlos Almeida - *Secretário*; Membros do Comitê de Investimentos: Mia Stark, Marco Andre Katz.

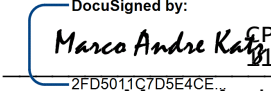
Confere com o original lavrado em livro próprio.

Mesa:  CPF: 165.733.988-23
80AF993FAFF94D6...
Rodrigo Ferrari
Presidente

 CPF: 128.714.467-50
B3E6F7FE334C436...
João Carlos Almeida
Secretário

Membros do Comitê de Investimentos:

 CPF: 236.090.618-63
3CD3B196D42E44F...
Mia Stark

 CPF: 016.575.637-40
2FD5011C7D5E4CE...
Marco Andre Katz

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 3B9E17C0F2A9447BB430AB43D3AADF43

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: FIM Norstar - Ata de Reunião do Comitê de Investimentos - Aprovações

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 4

Helena Continelli

Assinatura guiada: Ativado

Rua OLIMPIADAS 66

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04551-000

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

hcontinelli@gazitbrasil.com

Endereço IP: 201.95.97.127

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Helena Continelli

Local: DocuSign

01/02/2021 18:57:06

hcontinelli@gazitbrasil.com

Eventos do signatário

Rodrigo Ferrari

Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com

procurador

LAZAM-MDS CORRETORA E ADMINISTRADORA DE SEGUROS S.A.

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 30/11/2020 15:08:55

ID: c86f9a09-54f3-428b-a667-31f83ac4439f

João Carlos Almeida

Joao.Almeida@btgpactual.com

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 01/02/2021 19:31:38

ID: 6db3a997-0e80-4f54-9a43-5b5802ad857b

Marco Katz

mkatz@GAZITBRASIL.COM

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 07/04/2020 14:39:41

ID: f049bc59-af46-484d-9f19-7527017fada4

Mia Stark

mstark@gazitbrasil.com

CEO

Gazit Brasil

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

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através do DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:
Rodrigo Ferrari
80AF993FAFF94D6...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.66.196.254

DocuSigned by:
João Carlos Almeida
B3E6F7FE334C436...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.66.196.254

DocuSigned by:
Marco Andre Katz
2FD5011C7D5E4CE...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.84.174

DocuSigned by:
Mia Stark
3CD3B196D42E44F...

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 179.191.84.174

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 01/02/2021 19:09:41

Visualizado: 01/02/2021 19:19:08

Assinado: 01/02/2021 19:19:16

Enviado: 01/02/2021 19:19:17

Visualizado: 01/02/2021 19:31:38

Assinado: 01/02/2021 19:31:53

Enviado: 01/02/2021 19:31:55

Visualizado: 01/02/2021 19:32:39

Assinado: 01/02/2021 19:34:01

Enviado: 01/02/2021 19:34:03

Visualizado: 01/02/2021 19:35:38

Assinado: 01/02/2021 19:35:44

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	01/02/2021 19:09:41
Entrega certificada	Segurança verificada	01/02/2021 19:35:38
Assinatura concluída	Segurança verificada	01/02/2021 19:35:44
Concluído	Segurança verificada	01/02/2021 19:35:44
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Gazit Corporate Administração De Shopping Centers Ltda:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: hcontinelli@gazitbrasil.com

To advise Gazit Corporate Administração De Shopping Centers Ltda of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at hcontinelli@gazitbrasil.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Gazit Corporate Administração De Shopping Centers Ltda

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to hcontinelli@gazitbrasil.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Gazit Corporate Administração De Shopping Centers Ltda

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to hcontinelli@gazitbrasil.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Gazit Corporate Administração De Shopping Centers Ltda as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Gazit Corporate Administração De Shopping Centers Ltda during the course of your relationship with Gazit Corporate Administração De Shopping Centers Ltda.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Relatório de Análise de Viabilidade de Fundo de Investimento Imobiliário - FII Gazit Malls

PREPARADO PARA FII GAZIT MALLS

FINALIDADE: Fins constituição de fundo imobiliário e registro junto à CVM de aquisição de ativos para constituição de Fundo.

PROPRIEDADES: Shopping Centers Internacional, Light, Mais, Morumbi Town e Prado

DATA: 31 de agosto de 2021

São Paulo, 31 de agosto de 2021.

GAZIT

At.: Sr. Alexandre Freitas

Avenida Olimpíadas, 66 – Vila Olímpia

04551-000 – São Paulo/SP

Ref.: Relatório de Análise de Viabilidade do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Gazit Malls.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, tem o prazer de apresentar o relatório de análise de viabilidade do “Fundo de Investimento Imobiliário Gazit Malls” será estruturado com base nos resultados gerados pelos fluxos de caixa operacionais dos seguintes ativos:

- Shopping Internacional;
- Shopping Light;
- Mais Shopping;
- Shopping Morumbi Town; e
- Shopping Prado.

A análise considerou um período de 19 anos, com data base de 1º de setembro de 2021 (data prevista para a integralização do Fundo). Todas as análises foram feitas em Cenário Inflacionado, com base nas projeções do BACEN para o IPCA (variação % - Mediana - Agregado), o qual foi utilizado na projeção das despesas recorrentes do fundo imobiliário:

Período	2021	2022	2023	2024 em diante
IPCA Projetado	7,1078%	3,9255%	3,25%	3,00% ao ano

Fonte: Banco Central do Brasil – Sistema Expectativas de Mercado – Data-base 20/08/2021

Pressupostos Adotados

Instituição do Fundo

O Valor Implícito do “Fundo de Investimento Imobiliário Gazit Malls” para o Investidor da Oferta será equivalente a R\$ 2.137.593.127,17 (Dois Bilhões, Cento e Trinta e Sete Milhões, Quinhentos e Noventa e Três Mil, Cento e Vinte e Sete Reais e Dezessete Centavos), composto da seguinte forma:

▪ Valor de Mercado dos Ativos:	R\$ 2.779.909.907,40
▪ Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI):	-R\$650.000.000,00
▪ Equity Value:	R\$ 2.129.909.907,40
▪ % de Participação da Oferta Primária no Fundo:	51%
▪ Patrimônio Líquido do Fundo -Oferta Primária:	R\$ 1.086.254.052,77
▪ % de Participação da Oferta Secundária no Fundo:	49%
▪ Patrimônio Líquido do Fundo - Oferta Secundária:	R\$ 1.043.655.854,63
▪ Custos da Emissão Secundária:	R\$ 7.683.219,77
▪ Total da Oferta Secundária:	R\$ 1.051.339.074,40
▪ Valor Implícito do Fundo para o Investidor da Oferta:	R\$ 2.137.593.127,17

Os ativos serão integralizados no FII Gazit Malls pelos seguintes valores:

IMÓVEL	Valor dos Ativos (100%)	% Gazit	Valor dos Ativos (% Gazit)
Internacional	R\$ 2.109.087.400,00	80,10%	R\$ 1.689.379.007,40
Light	R\$ 273.038.800,00	100,00%	R\$ 273.038.800,00
Mais Shopping	R\$ 437.994.300,00	100,00%	R\$ 437.994.300,00
Morumbi Town	R\$ 311.759.700,00	100,00%	R\$ 311.759.700,00
Terreno Morumbi Town	R\$ 7.562.400,00	100,00%	R\$ 7.562.400,00
Prado	R\$ 60.175.700,00	100,00%	R\$ 60.175.700,00
TOTAL	R\$ 3.199.618.300,00	-	R\$ 2.779.909.907,40

Os Custos pertinentes à Emissão da Oferta Secundária, incidentes na data zero do fluxo de caixa, são:

- Assessor Legal: **-R\$ 900.000,00**
- Registro da Oferta na CVM: **-R\$ 317.314,36**
- Taxa de Registro na B3: **-R\$ 12.097,03**
- Taxa de Liquidação B3: Valor fixo de **-R\$ 36.291,11** acrescido de 0,035% sobre o valor total da Oferta Secundária, equivalente a **-R\$ 367.968,68**
- Divulgação: **-R\$ 70.000,00**
- Auditoria: **-R\$ 500.000,00**
- Reserva de Caixa: **-R\$ 4.919.548,60**

- Cartório: **-R\$ 510.000,00**
- Outras Eventuais Despesas: **-R\$ 50.000,00**.
- ITBI: Os ITBIs referentes ao Shopping Light (**-R\$ 8.191.164,00**), ao Shopping Morumbi Town (**-R\$ 9.352.791,00**); ao terreno adjacente ao Morumbi Town (**-R\$ 226.872,00**); e ao Shopping Prado Boulevard (**-R\$ 1.624.743,90**) serão pagos com o caixa gerado pelo Fundo ao final do fluxo do CRI, em 16 anos após sua emissão. A alíquota de ITBI incidente sobre o valor das propriedades é de 2,70% para o Prado Boulevard e de 3,00% para os demais ativos. Conforme informado pela Gazit, não haverá incidência de ITBI sobre os ativos Shopping Internacional, que já está no Fundo; e Mais Shopping, pois o FII Gazit Malls é o detentor das cotas do FII Mais Shopping, onde o ativo está alocado.

Despesas Operacionais Recorrentes

O “Fundo de Investimento Imobiliário Gazit Malls” terá as seguintes despesas operacionais anuais recorrentes, todas pagas mensalmente à razão de 1/12 avos:

- Management Fee: **-R\$ 23.641.999,97** ao ano, equivalente à alíquota ponderada de 1,11% ao ano sobre o Equity Value. Essa alíquota é composta pela Taxa de Administração (0,15%), Taxa de Gestão (0,05%), Taxa de Escrituração (0,01%) e Taxa de Consultoria (0,90%).
- Desconto sobre as Taxas de Gestão e de Consultoria: 100% no primeiro ano do fluxo de caixa; 75% no segundo ano do fluxo de caixa e 50% no terceiro ano do fluxo de caixa.
- SELIC: **-R\$ 1.200,00**
- Anbima: **-R\$ 6.540,00**
- CVM: **-R\$ 67.666,24**
- B3: **-R\$38.740,00**
- Auditoria: **-R\$ 35.000,00**
- Reavaliação anual dos imóveis: **-R\$ 100.000,00**;
- Publicações: **-R\$ 30.000,00**

Receitas

As Receitas do “Fundo de Investimento Imobiliário Gazit Malls” serão advindas do Resultado Operacional Líquido dos Fluxos de Caixa Operacionais de cada um dos ativos que compõem o Fundo.

CRI

Conforme informado pelo Contratante, na data-base de 14 de maio de 2021 foram emitidos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor total de R\$ 650.000.000,00 (Seiscentos e Cinquenta Milhões de Reais), com duração total de 16 (dezesesseis) anos e carência de 24 meses para início de pagamento (juros e amortização do principal). A taxa de juros aplicada foi de IPCA + 5,8926% ao ano.

O fluxo mensal de amortização do principal e pagamento de juros foi fornecido pelo Contratante e anexado a este relatório, bem como o arquivo CRI - Gazit Brasil - Overview – BTG.pdf, que detalha a operação.

Reserva de Caixa

O FII Gazit Malls terá uma reserva de caixa inicial de R\$ 4.919.548,60 e serão feitas retenções sobre o resultado do fundo nas seguintes proporções:

Ano	Retenção de Caixa (%)	Distribuição aos Cotistas (%)
1	3,50%	96,50%
2	4,80%	95,20%
3	2,75%	97,25%
4	2,25%	97,75%
5	4,90%	95,10%
6	2,50%	97,50%
7	2,35%	97,65%
8	2,60%	97,40%
9	3,15%	96,85%
10	2,25%	97,75%
11	3,25%	96,75%
12	1,00%	99,00%
13	1,25%	98,75%
14	1,00%	99,00%
15	-2,15%	102,15%
16	-8,25%	108,25%
17 em diante	0,00%	100,00%

Até o final do Ano 16 do fluxo de caixa projetado a Reserva de Caixa deve sempre reter o suficiente para pagar três meses de Amortização e Juros do CRI, bem como três meses das despesas recorrentes. A partir do Ano 17, o valor retido em Reserva de Caixa não poderá ultrapassar o equivalente a 1,00% do Equity Value do Fundo (R\$21.081.000,54).

Receitas Financeiras

O valor retido em caixa será aplicado no mercado financeiro por taxa equivalente a 100% do CDI, com alíquota de 15% de IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte). Para o cálculo destas receitas foram utilizadas projeções do BACEN – Sistema Expectativas (% ao ano - Mediana - Agregado – Taxa vigente para o fim de período), conforme detalhado na tabela abaixo:

Período	2021 e 2022	2023 em diante
Meta para Taxa Over-Selic	7,50% ao ano	6,50% ao ano

Fonte: Banco Central do Brasil – Sistema Expectativas de Mercado – Data-base 20/08/2021

Perpetuidade

Na simulação financeira foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida em agosto de 2040, 19 (dezenove) anos após a integralização do fundo.

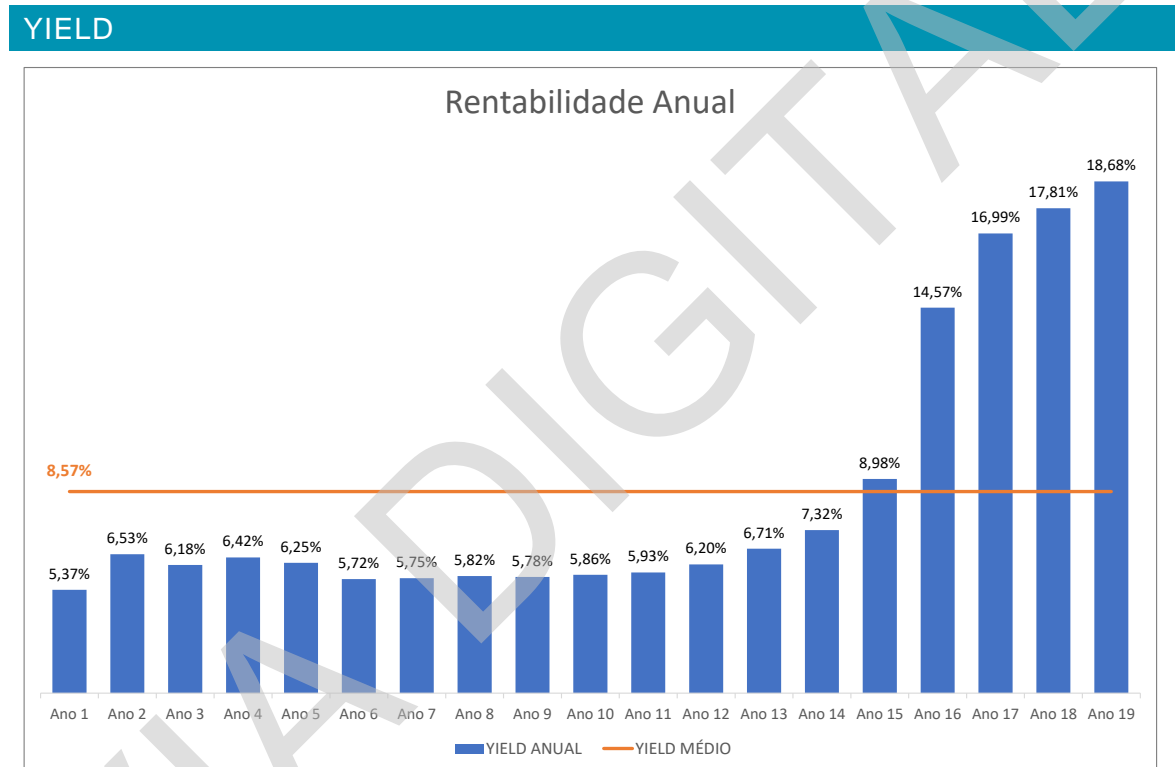
Para tanto, a taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*) utilizada para o cálculo da perpetuidade foi a média ponderada das taxas utilizadas para avaliação de cada ativo, equivalente a 7,1173% ao ano, aplicada sobre o resultado anual projetado para o 20º ano do fluxo de caixa do fundo.

A seguir apresentamos a consolidação anual do fluxo mensal elaborado para o cenário analisado.

Resultados Obtidos

Conforme explicação anterior, uma cota adquirida na data de emissão do “Fundo de Investimento Imobiliário da Gazit Malls” teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 10,39% ao ano, ao longo do período analisado.

A rentabilidade (*yield*) média estimada foi de 8,57% ao ano ao longo de 19 (dezenove) anos, a partir da data de integralização do fundo.



Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

Encerramento

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08 que:

- Este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- Conforme solicitado pelo cliente, foi desconsiderado o custo de CAPEX para construção do DeckPark do Shopping Internacional;
- A Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do “Fundo de Investimento Imobiliário Gazit Malls” – FII (“Fundo”).

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Naiá Ribeiro

Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Alan Constantino

Coordenador, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

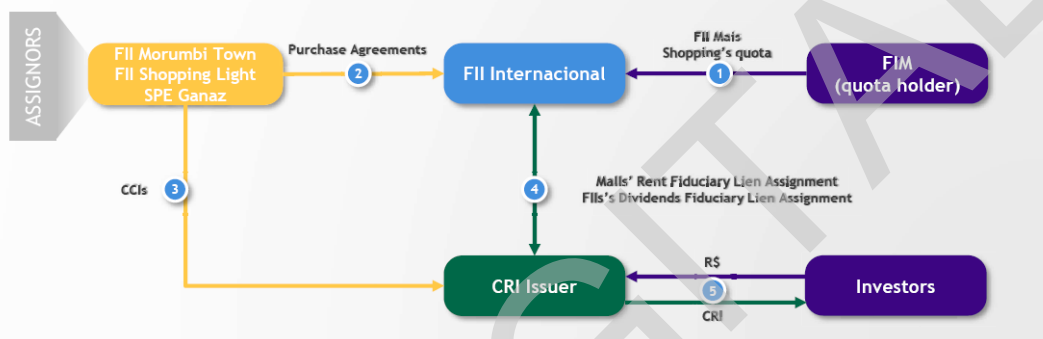
Maurício Itagyba

MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente Sênior, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Anexo I – Documentação Recebida



Overview of Transaction Structure



- 1 Real Estate Investment Fund Internacional (FII Internacional) owns direct stakes in Internacional Mall. FII Internacional shall have the Mutual Investment Fund (FIM) as its investor. The FIM shall underwrite the FII Internacional quotas, paying up for these quotas with assets: the quotas of Real Estate Investment Fund Mais Shopping (FII Mais Shopping).
- 2 FII Internacional will buy three malls: Morumbi Town to be sold by the FII Morumbi Town, Shopping Light to be sold by the FII Shopping Light and Prado Boulevard to be sold by Ganaz ("Sellers FII"), by executing Purchase Agreements ("PAs") regarding their respective stake in the malls, to be paid in installments in 16 years (matching CRI maturity).
- 3 The PA will be assigned by Sellers FII to the CRI Issuer, through the issuance of Real Estate Credit Certificates (CCI) underpinned by the credit rights arising from the PAs. The CCI shall be used as underlying assets for the issuance of the Real Estate Receivables' Certificates ("Certificados de Recebíveis Imobiliários" - CRI). Sellers FII shall receive an upfront payment for the assignment of the PAs.
- 4 As guarantees for the payment of the obligations related to the acquisition of Morumbi Town, Shopping Light and Prado Boulevard, the FII Internacional shall provide: (i) fiduciary lien over rents, royalties and any other credits arising from the Internacional Mall, Morumbi Town, Shopping Light and Prado Boulevard and (ii) fiduciary lien over dividends arising from the quotas of the FII Mais Shopping to be held by FII Internacional.
- 5 The CRI Issuer will issue the CRIs for distribution to investors through ICVM 476. The funds raised with the CRI Issuance shall be used to pay the PAs acquisition price.



CRI Issuance

Key Terms and Conditions

Term Sheet

Issuance	▪ Real Estate Receivables' Certificates " <i>Certificados de Recebíveis Imobiliários</i> " (CRI)
Legislation	▪ Public offering under CVM (Brazilian Securities Commission) Rule 476
Underlying Asset	▪ Real Estate Credit Certificate (CCI) representing real estate credits arising out of Purchase Agreements to be entered into between the FII Internacional, as buyer, and FII Morumbi Town, FII Shopping Light, and Ganaz as sellers (which will sell the Morumbi Town, Shopping Light and Prado Boulevard)
Guarantees	▪ Fiduciary Lien over rents, royalties and any other credits arising from Shopping Internacional Guarulhos, Morumbi Town, Shopping Light and Prado Boulevard ▪ Fiduciary Lien over dividends arising from the quotas of the FII Mais Shopping to be held by the FII Internacional
Series	▪ Unique Series
Lead Bookrunner	▪ Banco BTG Pactual S.A.
Placement Regime	▪ Firm Underwriting ⁽¹⁾
Principal Amount	▪ R\$ 650,000,000.00
Tenor	▪ 16 years (duration: 9.4 years average tenor: 11.8 years)
Amortization	▪ Monthly customized amortization schedule (24-months grace period)
Interest Payment	▪ Monthly payment (24-months grace period)
Interest Rate	▪ Highest between IPCA + 5.25% p.y. or NTN-B 2035 + 170 bps p.y.
Rating	▪ Rating to be assigned by S&P, Fitch Ratings or Moody's

Anexo II – Fluxo CRI

VIA DIGITAL

CRI Assumptions			Interest rate curves		Debt		CRI - IPCA		CRI - IPCA		CRI - IPCA		CRI	
Mês do Fluxo	Calendar Dates	Business Date	Business Days	IPCA 252	Fator IPCA	CRI - IPCA (Saldo Inicial)	CRI Termos Reais (Saldo Inicial)	CRI - IPCA (Saldo Ajustado)	CRI - IPCA (Saldo Inicial)	Juros	Curva Amortização	Amortização Principal	Juros	CRI
0	14-mai-21	14-mai-21			1,000	RS 650.000,000	RS 650.000,000	RS 650.000,000	RS 650.000,000					RS 0
1	15-jun-21	15-jun-21	21	10,43%	1,0083	RS 650.000,000	RS 650.005,797	RS 655.422,028	RS 652.627,027	RS 3.134,999	0,00%			RS 0
2	15-jul-21	15-jul-21	43	4,14%	1,0119	RS 658.627,027	RS 653.099,795	RS 660.858,291	RS 664.169,840	RS 3.311,549	0,00%			RS 0
3	15-ago-21	15-ago-21	65	3,95%	1,0153	RS 664.169,840	RS 656.271,565	RS 666.317,440	RS 669.584,340	RS 3.338,905	0,00%			RS 0
4	15-set-21	15-set-21	86	6,59%	1,0207	RS 669.664,340	RS 659.500,127	RS 673.226,510	RS 676.446,328	RS 3.219,818	0,00%			RS 0
5	15-out-21	15-out-21	107	6,27%	1,0259	RS 676.446,328	RS 662.714,578	RS 679.880,524	RS 683.132,611	RS 3.251,641	0,00%			RS 0
6	15-nov-21	15-nov-21	127	7,94%	1,0306	RS 683.132,611	RS 666.036,678	RS 686.426,481	RS 689.552,743	RS 3.126,262	0,00%			RS 0
7	15-dez-21	15-dez-21	149	7,24%	1,0369	RS 689.552,743	RS 669.584,559	RS 693.580,125	RS 697.055,642	RS 3.475,518	0,00%			RS 0
8	15-jan-22	15-jan-22	172	3,93%	1,0406	RS 697.055,642	RS 672.030,925	RS 699.295,853	RS 702.959,708	RS 3.863,855	0,00%			RS 0
9	15-fev-22	15-fev-22	193	3,93%	1,0439	RS 702.959,708	RS 675.501,824	RS 705.218,894	RS 709.581,626	RS 3.372,626	0,00%			RS 0
10	15-mar-22	15-mar-22	211	3,93%	1,0468	RS 709.581,626	RS 679.094,070	RS 710.820,007	RS 715.782,170	RS 2.913,163	0,00%			RS 0
11	15-abr-22	15-abr-22	234	3,93%	1,0505	RS 715.782,170	RS 681.668,670	RS 716.076,137	RS 719.827,910	RS 3.751,773	0,00%			RS 0
12	15-mai-22	15-mai-22	254	3,93%	1,0537	RS 719.827,910	RS 685.344,872	RS 722.141,307	RS 725.430,229	RS 3.288,922	0,00%			RS 0
13	15-jun-22	15-jun-22	276	3,93%	1,0572	RS 725.430,229	RS 688.361,017	RS 727.761,631	RS 731.406,432	RS 3.646,800	0,00%			RS 0
14	15-jul-22	15-jul-22	297	3,93%	1,0606	RS 731.406,432	RS 691.810,375	RS 733.759,047	RS 737.268,371	RS 3.509,324	0,00%			RS 0
15	15-ago-22	15-ago-22	318	3,93%	1,0640	RS 737.268,371	RS 695.119,066	RS 739.637,819	RS 743.175,260	RS 3.537,441	0,00%			RS 0
16	15-set-22	15-set-22	340	3,93%	1,0676	RS 743.175,260	RS 698.338,743	RS 745.563,691	RS 749.299,697	RS 3.736,006	0,00%			RS 0
17	15-out-22	15-out-22	361	3,93%	1,0711	RS 749.299,697	RS 701.836,220	RS 751.707,812	RS 755.302,979	RS 3.595,167	0,00%			RS 0
18	15-nov-22	15-nov-22	381	3,93%	1,0743	RS 755.302,979	RS 705.306,619	RS 757.730,387	RS 761.181,356	RS 3.451,009	0,00%			RS 0
19	15-dez-22	15-dez-22	403	3,93%	1,0780	RS 761.181,356	RS 708.404,587	RS 763.627,696	RS 767.454,220	RS 3.826,525	0,00%			RS 0
20	15-jan-23	15-jan-23	425	3,25%	1,0810	RS 767.454,220	RS 711.884,030	RS 769.502,402	RS 773.358,365	RS 3.855,963	0,00%			RS 0
21	15-fev-23	15-fev-23	447	3,25%	1,0840	RS 773.358,365	RS 715.340,367	RS 775.422,294	RS 779.307,931	RS 3.885,627	0,00%			RS 0
22	15-mar-23	15-mar-23	465	3,25%	1,0865	RS 779.307,931	RS 719.198,701	RS 779.387,748	RS 784.589,888	RS 3.202,150	0,00%			RS 0
23	15-abr-23	15-abr-23	487	3,25%	1,0895	RS 784.589,888	RS 722.504,346	RS 786.663,812	RS 790.635,870	RS 3.942,058	0,00%			RS 0
24	15-mai-23	15-mai-23	507	3,25%	1,0920	RS 790.635,870	RS 725.948,834	RS 792.735,892	RS 796.594,588	RS 3.248,655	0,00%			RS 0
25	15-jun-23	15-jun-23	525	3,25%	1,0951	RS 796.594,588	RS 728.831,341	RS 798.108,872	RS 797.942,865	RS 3.999,309	0,02%	RS 168,007	RS 3.999,309	RS 1.465,316
26	15-jul-23	15-jul-23	549	3,25%	1,0981	RS 797.942,865	RS 729.587,262	RS 800.072,415	RS 799.906,000	RS 4.009,148	0,02%	RS 166,415	RS 4.009,148	RS 1.475,564
27	15-ago-23	15-ago-23	570	3,25%	1,1010	RS 799.906,000	RS 728.435,710	RS 802.040,789	RS 801.873,964	RS 3.835,893	0,02%	RS 166,824	RS 3.835,893	RS 1.402,718
28	15-set-23	15-set-23	592	3,25%	1,1041	RS 801.873,964	RS 728.191,763	RS 804.014,006	RS 803.846,731	RS 4.028,900	0,02%	RS 167,235	RS 4.028,900	RS 1.496,135
29	15-out-23	15-out-23	612	3,25%	1,1069	RS 803.846,731	RS 728.122,689	RS 805.992,077	RS 806.824,471	RS 3.670,812	0,02%	RS 167,646	RS 3.670,812	RS 1.388,458
30	15-nov-23	15-nov-23	633	3,25%	1,1099	RS 805.992,077	RS 727.981,241	RS 807.975,015	RS 807.806,956	RS 3.864,275	0,02%	RS 168,059	RS 3.864,275	RS 1.402,333
31	15-dez-23	15-dez-23	655	3,25%	1,1130	RS 807.806,956	RS 727.774,447	RS 809.962,831	RS 809.794,359	RS 4.058,709	0,02%	RS 168,472	RS 4.058,709	RS 1.422,181
32	15-jan-24	15-jan-24	674	3,00%	1,1155	RS 809.794,359	RS 727.767,777	RS 811.719,522	RS 811.622,670	RS 3.511,964	0,02%	RS 168,853	RS 3.511,964	RS 1.380,817
33	15-fev-24	15-fev-24	695	3,00%	1,1182	RS 811.622,670	RS 727.650,397	RS 813.624,242	RS 813.624,242	RS 3.691,293	0,02%	RS 169,234	RS 3.691,293	RS 1.400,527
34	15-mar-24	15-mar-24	716	3,00%	1,1210	RS 813.624,242	RS 727.602,280	RS 815.461,300	RS 815.461,300	RS 3.900,079	0,02%	RS 169,616	RS 3.900,079	RS 1.409,695
35	15-abr-24	15-abr-24	736	3,00%	1,1236	RS 815.461,300	RS 727.388,046	RS 817.300,406	RS 817.132,407	RS 3.722,324	0,02%	RS 169,999	RS 3.722,324	RS 1.392,233
36	15-mai-24	15-mai-24	757	3,00%	1,1264	RS 817.300,406	RS 727.266,742	RS 819.147,668	RS 819.147,668	RS 3.917,710	0,02%	RS 170,383	RS 3.917,710	RS 1.408,092
37	15-jun-24	15-jun-24	779	3,00%	1,1293	RS 819.147,668	RS 727.000,100	RS 820.997,096	RS 820.828,328	RS 4.114,002	0,02%	RS 170,767	RS 4.114,002	RS 1.424,748
38	15-jul-24	15-jul-24	799	3,00%	1,1319	RS 820.997,096	RS 726.934,229	RS 822.850,724	RS 822.678,724	RS 3.747,593	0,02%	RS 171,076	RS 3.747,593	RS 1.319,569
39	15-ago-24	15-ago-24	822	3,00%	1,1350	RS 822.850,724	RS 726.811,814	RS 824.707,663	RS 824.535,299	RS 4.320,931	0,02%	RS 171,364	RS 4.320,931	RS 1.403,295
40	15-set-24	15-set-24	844	3,00%	1,1379	RS 824.535,299	RS 726.374,738	RS 826.568,818	RS 826.396,065	RS 4.141,921	0,02%	RS 171,753	RS 4.141,921	RS 1.414,674
41	15-out-24	15-out-24	866	3,00%	1,1407	RS 826.396,065	RS 726.229,819	RS 828.434,173	RS 828.261,203	RS 3.962,124	0,02%	RS 172,143	RS 3.962,124	RS 1.435,267
42	15-nov-24	15-nov-24	888	3,00%	1,1438	RS 828.261,203	RS 725.900,000	RS 830.303,737	RS 830.130,203	RS 4.350,251	0,02%	RS 172,533	RS 4.350,251	RS 1.452,785
43	15-dez-24	15-dez-24	909	3,00%	1,1466	RS 830.130,203	RS 725.749,009	RS 832.177,520	RS 832.003,995	RS 3.980,027	0,02%	RS 172,923	RS 3.980,027	RS 1.453,962
44	15-jan-25	15-jan-25	929	3,00%	1,1493	RS 832.003,995	RS 725.626,528	RS 834.055,532	RS 833.881,215	RS 3.798,624	0,02%	RS 173,318	RS 3.798,624	RS 1.397,242
45	15-fev-25	15-fev-25	952	3,00%	1,1524	RS 833.881,215	RS 725.300,866	RS 835.937,783	RS 835.763,072	RS 4.379,770	0,02%	RS 173,711	RS 4.379,770	RS 1.454,481
46	15-mar-25	15-mar-25	970	3,00%	1,1559	RS 835.763,072	RS 725.000,000	RS 837.824,281	RS 837.649,281	RS 4.033,929	0,02%	RS 174,103	RS 4.033,929	RS 1.427,710
47	15-abr-25	15-abr-25	991	3,00%	1,1577	RS 837.649,281	RS 724.622,689	RS 839.715,669	RS 839.539,536	RS 4.016,077	0,02%	RS 174,500	RS 4.016,077	RS 1.419,157
48	15-mai-25	15-mai-25	1.010	3,00%	1,1603	RS 839.539,536	RS 725.31,209	RS 841.610,068	RS 841.434,162	RS 3.840,955	0,02%	RS 174,897	RS 3.840,955	RS 1.316,862
49	15-jun-25	15-jun-25	1.032	3,00%	1,1633	RS 841.434,162	RS 725.004,552	RS 843.509,357	RS 843.333,357	RS 4.226,810	0,04%	RS 175,293	RS 4.226,810	RS 1.450,241
50	15-jul-25	15-jul-25	1.052	3,00%	1,1660	RS 843.333,357	RS 724.575,712	RS 845.235,369	RS 844.881,215	RS 3.849,542	0,04%	RS 175,688	RS 3.849,542	RS 1.403,695
51	15-ago-25	15-ago-25	1.075	3,00%	1,1692	RS 844.881,215	RS 724.002,661	RS 846.964,912	RS 846.610,034	RS 4.437,545	0,04%	RS 176,083	RS 4.437,545	RS 1.472,423
52	15-set-25	15-set-25	1.096	3,00%	1,1721	RS 846.610,034	RS 724.009,229	RS 848.697,994	RS 848.342,390	RS 4.059,039	0,04%	RS 176,478	RS 4.059,039	RS 1.414,643
53	15-out-25	15-out-25	1.118	3,00%	1,1751	RS 848.342,390	RS 723.710,321	RS 850.434,622	RS 850.077,440	RS 4.261,513	0,04%	RS 176,873	RS 4.261,513	RS 1.416,895
54	15-nov-25	15-nov-25	1.141	3,00%	1,1783	RS 850.077,440	RS 723.256,579	RS 852.179,962	RS 851.816,039	RS 4.464,837	0,04%	RS 177,268	RS 4.464,837	RS 1.422,750
55	15-dez-25	15-dez-25	1.161	3,00%	1,1810	RS 851.816,039	RS 723.017,615	RS 853.916,839	RS 853.558,194	RS 3.889,081	0,04%	RS 177,663	RS 3.889,081	RS 1.427,726
56	15-jan-26	15-jan-26	1.183	3,00%	1,1841	RS 853.558,194	RS 722.629,174	RS 855.662,290	RS 855.303,211	RS 4.287,713	0,04%	RS 178,058	RS 4.287,713	RS 1.447,092
57	15-fev-26	15-fev-26	1.205	3,00%	1,1872	RS 855.303,211	RS 722.004,941	RS 857.413,313	RS 857.055,200	RS 4.296,483	0,04%	RS 178,453	RS 4.296,483	RS 1.455,596
58	15-mar-26	15-mar-26	1.225	3,00%	1,1909	RS 857.055,200	RS 721.262,689	RS 859.169,166	RS 858.806,205	RS 4.312,922	0,04%	RS 178,848	RS 4.312,922	RS 1.470,710
59	15-abr-26	15-abr-26	1.247	3,00%	1,1950	RS 858.806,205	RS 721.633,650	RS 860.922,243	RS 860.560,735	RS 4.314,071	0,04%	RS 179,243	RS 4.314,071	RS 1.476,520
60	15-mai-26	15-mai-26	1.269	3,00%	1,1961	RS 860.560,735	RS 721.466,230	RS 862.683,161	RS 862.319,972	RS 4.322,890	0,04%	RS 179,638	RS 4.322,890	RS 1.468,079
61	15-jun-26	15-jun-26	1.290	3,00%	1,1991	RS 862.319,972	RS 720.941,317	RS 864.446,677	RS 864.083,949	RS 4.134,360	0,34%	RS 1.790,728	RS 4.134,360	RS 1.704,087
62	15-jul-26	15-jul-26	1.3											

CRI Assumptions				Interest rate curves		Debt										
Mês do Fluxo	Calendar Dates	Business Date	Business Days	IPCA 252	Fator IPCA	CRI + IPCA (Saldo Inicial)	CRI Termos Reais (Saldo Inicial)	CRI + IPCA (Saldo Ajustado)	CRI + IPCA (Saldo Final)	Juros	Curva Amortizacao	Amortizacao Principal	Juros	CRI		
128	15-jan-32	15-jan-32	2.748	3,00%	1,4227	R\$ 628.407.806	R\$ 442.792.338	R\$ 629.957.623	R\$ 621.375.710	R\$ 3.300.568	1,36%	-R\$ 6.881.913	-R\$ 3.300.568	-R\$ 11.882.481		
129	15-fev-32	15-fev-32	2.770	3,00%	1,4284	R\$ 621.375.710	R\$ 436.709.537	R\$ 620.908.184	R\$ 614.305.199	R\$ 3.121.382	1,38%	-R\$ 6.802.985	-R\$ 3.121.382	-R\$ 11.724.367		
130	15-mar-32	15-mar-32	2.790	3,00%	1,4297	R\$ 614.305.199	R\$ 430.728.658	R\$ 610.820.236	R\$ 607.195.673	R\$ 2.804.693	1,40%	-R\$ 6.624.562	-R\$ 2.804.693	-R\$ 11.429.255		
131	15-abr-32	15-abr-32	2.813	3,00%	1,4336	R\$ 607.195.673	R\$ 424.566.880	R\$ 608.693.176	R\$ 600.047.906	R\$ 3.189.156	1,42%	-R\$ 6.465.269	-R\$ 3.189.156	-R\$ 11.834.425		
132	15-mai-32	17-mai-32	2.835	3,00%	1,4373	R\$ 600.047.906	R\$ 418.517.035	R\$ 601.527.781	R\$ 592.860.968	R\$ 3.014.245	1,44%	-R\$ 6.666.812	-R\$ 3.014.245	-R\$ 11.681.057		
133	15-jun-32	15-jun-32	2.856	3,00%	1,4408	R\$ 592.860.968	R\$ 412.487.338	R\$ 594.323.118	R\$ 584.331.357	R\$ 2.842.449	1,46%	-R\$ 6.991.760	-R\$ 2.842.449	-R\$ 12.834.209		
134	15-jul-32	15-jul-32	2.878	3,00%	1,4446	R\$ 584.331.357	R\$ 405.504.735	R\$ 585.772.470	R\$ 575.756.347	R\$ 2.595.295	1,71%	-R\$ 10.016.123	-R\$ 2.595.295	-R\$ 12.951.419		
135	15-ago-32	16-ago-32	2.900	3,00%	1,4483	R\$ 575.756.347	R\$ 398.524.257	R\$ 577.176.312	R\$ 567.135.175	R\$ 2.882.220	1,74%	-R\$ 10.041.136	-R\$ 2.882.220	-R\$ 12.933.356		
136	15-set-32	15-set-32	2.922	3,00%	1,4520	R\$ 567.135.175	R\$ 391.545.197	R\$ 568.533.878	R\$ 558.467.986	R\$ 2.848.913	1,77%	-R\$ 10.065.892	-R\$ 2.848.913	-R\$ 12.914.805		
137	15-out-32	15-out-32	2.944	3,00%	1,4558	R\$ 558.467.986	R\$ 384.566.774	R\$ 559.946.313	R\$ 549.754.661	R\$ 2.805.375	1,80%	-R\$ 10.090.652	-R\$ 2.805.375	-R\$ 12.896.027		
138	15-nov-32	15-nov-32	2.965	3,00%	1,4594	R\$ 549.754.661	R\$ 377.586.321	R\$ 551.410.489	R\$ 540.949.886	R\$ 2.635.771	1,84%	-R\$ 11.115.633	-R\$ 2.635.771	-R\$ 12.751.411		
139	15-dez-32	15-dez-32	2.987	3,00%	1,4631	R\$ 540.949.886	R\$ 370.611.323	R\$ 542.920.100	R\$ 532.188.610	R\$ 2.717.801	1,87%	-R\$ 10.140.470	-R\$ 2.717.801	-R\$ 12.858.071		
140	15-jan-33	17-jan-33	3.010	3,00%	1,4671	R\$ 532.188.610	R\$ 363.643.375	R\$ 533.501.146	R\$ 523.335.835	R\$ 2.795.199	1,91%	-R\$ 10.165.331	-R\$ 2.795.199	-R\$ 12.901.530		
141	15-fev-33	15-fev-33	3.031	3,00%	1,4707	R\$ 523.335.815	R\$ 356.716.472	R\$ 524.626.497	R\$ 514.436.152	R\$ 2.509.113	1,94%	-R\$ 10.190.345	-R\$ 2.509.113	-R\$ 12.699.458		
142	15-mar-33	15-mar-33	3.051	3,00%	1,4742	R\$ 514.436.152	R\$ 349.820.640	R\$ 515.704.886	R\$ 505.489.287	R\$ 2.348.727	1,98%	-R\$ 10.215.598	-R\$ 2.348.727	-R\$ 12.564.325		
143	15-abr-33	16-abr-33	3.074	3,00%	1,4781	R\$ 505.489.287	R\$ 342.818.448	R\$ 506.738.955	R\$ 496.495.329	R\$ 2.654.967	2,02%	-R\$ 10.240.627	-R\$ 2.654.967	-R\$ 12.895.593		
144	15-mai-33	16-mai-33	3.095	3,00%	1,4818	R\$ 496.495.329	R\$ 335.800.427	R\$ 497.719.815	R\$ 487.453.846	R\$ 2.380.428	2,06%	-R\$ 10.265.969	-R\$ 2.380.428	-R\$ 12.646.397		
145	15-jun-33	15-jun-33	3.117	3,00%	1,4856	R\$ 487.453.846	R\$ 328.723.774	R\$ 488.656.034	R\$ 477.916.840	R\$ 2.448.647	2,20%	-R\$ 10.730.194	-R\$ 2.448.647	-R\$ 13.187.840		
146	15-jul-33	15-jul-33	3.139	3,00%	1,4895	R\$ 477.916.840	R\$ 321.657.272	R\$ 479.056.508	R\$ 468.329.753	R\$ 2.400.739	2,29%	-R\$ 10.754.795	-R\$ 2.400.739	-R\$ 13.166.494		
147	15-ago-33	15-ago-33	3.160	3,00%	1,4931	R\$ 468.329.753	R\$ 314.629.108	R\$ 469.484.775	R\$ 458.692.299	R\$ 2.245.389	2,30%	-R\$ 10.792.516	-R\$ 2.245.389	-R\$ 13.037.905		
148	15-set-33	15-set-33	3.183	3,00%	1,4972	R\$ 458.692.299	R\$ 307.429.145	R\$ 459.823.514	R\$ 449.004.326	R\$ 2.409.176	2,35%	-R\$ 10.819.187	-R\$ 2.409.176	-R\$ 12.928.363		
149	15-out-33	17-out-33	3.205	3,00%	1,5010	R\$ 449.004.326	R\$ 299.677.525	R\$ 451.111.658	R\$ 439.265.797	R\$ 2.255.502	2,41%	-R\$ 10.845.991	-R\$ 2.255.502	-R\$ 13.101.393		
150	15-nov-33	15-nov-33	3.226	3,00%	1,5047	R\$ 439.265.797	R\$ 292.261.914	R\$ 442.345.140	R\$ 429.478.480	R\$ 2.106.043	2,47%	-R\$ 10.872.661	-R\$ 2.106.043	-R\$ 12.978.703		
151	15-dez-33	15-dez-33	3.248	3,00%	1,5086	R\$ 429.478.480	R\$ 285.382.813	R\$ 443.535.680	R\$ 418.636.239	R\$ 2.157.407	2,53%	-R\$ 10.899.441	-R\$ 2.157.407	-R\$ 13.058.848		
152	15-jan-34	16-jan-34	3.270	3,00%	1,5125	R\$ 419.638.239	R\$ 278.125.434	R\$ 420.671.171	R\$ 409.745.079	R\$ 2.107.976	2,60%	-R\$ 10.926.092	-R\$ 2.107.976	-R\$ 13.038.068		
153	15-fev-34	15-fev-34	3.292	3,00%	1,5164	R\$ 409.745.079	R\$ 270.899.906	R\$ 411.755.617	R\$ 399.802.407	R\$ 2.058.289	2,67%	-R\$ 10.953.209	-R\$ 2.058.289	-R\$ 13.011.498		
154	15-mar-34	15-mar-34	3.312	3,00%	1,5200	R\$ 399.802.407	R\$ 263.677.813	R\$ 402.788.424	R\$ 389.808.424	R\$ 1.825.352	2,74%	-R\$ 10.980.000	-R\$ 1.825.352	-R\$ 12.805.351		
155	15-abr-34	17-abr-34	3.335	3,00%	1,5241	R\$ 389.808.424	R\$ 256.393.938	R\$ 390.769.793	R\$ 379.762.590	R\$ 2.047.379	2,82%	-R\$ 11.007.204	-R\$ 2.047.379	-R\$ 13.054.583		
156	15-mai-34	15-mai-34	3.355	3,00%	1,5277	R\$ 379.762.590	R\$ 249.201.060	R\$ 380.699.183	R\$ 369.664.617	R\$ 1.733.857	2,90%	-R\$ 11.034.566	-R\$ 1.733.857	-R\$ 12.768.423		
157	15-jun-34	15-jun-34	3.378	3,00%	1,5318	R\$ 369.664.617	R\$ 241.921.205	R\$ 370.576.306	R\$ 359.053.236	R\$ 1.941.579	3,11%	-R\$ 11.062.969	-R\$ 1.941.579	-R\$ 13.464.649		
158	15-jul-34	17-jul-34	3.400	3,00%	1,5358	R\$ 359.053.236	R\$ 234.371.170	R\$ 359.938.755	R\$ 348.387.600	R\$ 1.803.647	3,21%	-R\$ 11.551.155	-R\$ 1.803.647	-R\$ 13.584.801		
159	15-ago-34	15-ago-34	3.421	3,00%	1,5396	R\$ 348.387.600	R\$ 226.949.728	R\$ 349.246.815	R\$ 337.566.838	R\$ 1.670.331	3,22%	-R\$ 11.579.977	-R\$ 1.670.331	-R\$ 13.250.307		
160	15-set-34	15-set-34	3.444	3,00%	1,5437	R\$ 337.666.838	R\$ 219.276.623	R\$ 338.499.612	R\$ 326.891.106	R\$ 1.773.518	3,43%	-R\$ 11.609.506	-R\$ 1.773.518	-R\$ 13.382.023		
161	15-out-34	16-out-34	3.465	3,00%	1,5475	R\$ 326.891.106	R\$ 211.756.748	R\$ 327.697.305	R\$ 315.960.118	R\$ 1.567.297	3,55%	-R\$ 11.639.197	-R\$ 1.567.297	-R\$ 13.204.453		
162	15-nov-34	15-nov-34	3.487	3,00%	1,5515	R\$ 316.060.118	R\$ 204.212.885	R\$ 316.833.935	R\$ 305.173.887	R\$ 1.587.678	3,69%	-R\$ 11.669.717	-R\$ 1.587.678	-R\$ 13.253.395		
163	15-dez-34	15-dez-34	3.509	3,00%	1,5555	R\$ 305.173.887	R\$ 196.670.899	R\$ 306.926.525	R\$ 294.232.172	R\$ 1.532.992	3,82%	-R\$ 11.694.653	-R\$ 1.532.992	-R\$ 13.227.646		
164	15-jan-35	15-jan-35	3.530	3,00%	1,5594	R\$ 294.232.172	R\$ 189.152.759	R\$ 307.967.524	R\$ 283.234.143	R\$ 1.410.683	3,97%	-R\$ 11.723.382	-R\$ 1.410.683	-R\$ 13.134.065		
165	15-fev-35	15-fev-35	3.553	3,00%	1,5636	R\$ 283.234.143	R\$ 181.502.086	R\$ 283.932.672	R\$ 272.180.414	R\$ 1.487.622	4,14%	-R\$ 11.752.257	-R\$ 1.487.622	-R\$ 13.239.880		
166	15-mar-35	15-mar-35	3.573	3,00%	1,5672	R\$ 272.180.414	R\$ 174.062.226	R\$ 272.851.682	R\$ 261.070.492	R\$ 1.242.676	4,32%	-R\$ 11.781.190	-R\$ 1.242.676	-R\$ 13.023.866		
167	15-abr-35	16-abr-35	3.595	3,00%	1,5713	R\$ 261.070.492	R\$ 165.559.690	R\$ 261.714.360	R\$ 249.903.976	R\$ 1.311.446	4,51%	-R\$ 11.810.384	-R\$ 1.311.446	-R\$ 13.121.830		
168	15-mai-35	15-mai-35	3.616	3,00%	1,5752	R\$ 249.903.976	R\$ 159.043.225	R\$ 250.680.715	R\$ 238.680.715	R\$ 1.198.155	4,73%	-R\$ 11.839.557	-R\$ 1.198.155	-R\$ 13.037.745		
169	15-jun-35	15-jun-35	3.639	3,00%	1,5794	R\$ 238.680.715	R\$ 151.491.297	R\$ 239.269.363	R\$ 228.926.653	R\$ 1.253.616	5,16%	-R\$ 12.342.710	-R\$ 1.253.616	-R\$ 13.596.326		
170	15-jul-35	16-jul-35	3.660	3,00%	1,5833	R\$ 228.926.653	R\$ 143.827.617	R\$ 227.486.313	R\$ 215.113.105	R\$ 1.087.991	5,44%	-R\$ 12.373.208	-R\$ 1.087.991	-R\$ 13.461.199		
171	15-ago-35	15-ago-35	3.682	3,00%	1,5874	R\$ 215.113.105	R\$ 135.945.966	R\$ 215.643.630	R\$ 203.240.924	R\$ 1.080.586	5,79%	-R\$ 12.403.606	-R\$ 1.080.586	-R\$ 13.484.192		
172	15-set-35	15-set-35	3.705	3,00%	1,5917	R\$ 203.240.924	R\$ 128.002.209	R\$ 203.741.267	R\$ 191.306.937	R\$ 1.067.472	6,10%	-R\$ 12.434.330	-R\$ 1.067.472	-R\$ 13.501.801		
173	15-out-35	15-out-35	3.725	3,00%	1,5954	R\$ 191.306.937	R\$ 120.244.331	R\$ 191.778.750	R\$ 179.319.999	R\$ 873.438	6,50%	-R\$ 12.464.892	-R\$ 873.438	-R\$ 13.338.289		
174	15-nov-35	15-nov-35	3.748	3,00%	1,5997	R\$ 180.244.331	R\$ 112.385.168	R\$ 181.235.886	R\$ 167.280.336	R\$ 841.905	6,96%	-R\$ 12.495.748	-R\$ 841.905	-R\$ 13.437.553		
175	15-dez-35	17-dez-35	3.770	3,00%	1,6039	R\$ 167.280.336	R\$ 104.541.838	R\$ 167.672.893	R\$ 154.146.387	R\$ 840.206	7,47%	-R\$ 12.526.508	-R\$ 840.206	-R\$ 13.366.712		
176	15-jan-36	15-jan-36	3.791	3,00%	1,6078	R\$ 155.146.387	R\$ 96.731.725	R\$ 155.929.018	R\$ 142.971.605	R\$ 743.843	8,07%	-R\$ 12.557.413	-R\$ 743.843	-R\$ 13.301.258		
177	15-fev-36	15-fev-36	3.814	3,00%	1,6122	R\$ 142.971.605	R\$ 88.900.747	R\$ 143.324.210	R\$ 130.735.258	R\$ 750.926	8,78%	-R\$ 12.588.452	-R\$ 750.926	-R\$ 13.246.596		
178	15-mar-36	17-mar-36	3.835	3,00%	1,6162	R\$ 130.735.258	R\$ 81.022.416	R\$ 131.058.186	R\$ 118.438.725	R\$ 626.808	9,63%	-R\$ 12.619.462	-R\$ 626.808	-R\$ 13.219.650		
179	15-abr-36	15-abr-36	3.856	3,00%	1,6201	R\$ 118.438.725	R\$ 73.294.107	R\$ 118.730.825	R\$ 106.080.175	R\$ 567.850	10,65%	-R\$ 12.650.651	-R\$ 567.850	-R\$ 13.216.501		
180	15-mai-36	15-mai-36	3.878	3,00%	1,6243	R\$ 106.080.175	R\$ 65.468.079	R\$ 106.341.796	R\$ 93.660.005	R\$ 532.877	11,93%	-R\$ 12.681.791	-R\$ 532.877	-R\$ 13.214.668		
181	15-jun-36	16-jun-36	3.900	3,00%	1,6285	R\$ 93.660.005	R\$ 57.633.919	R\$ 93.800.955	R\$ 86.066.777	R\$ 470.486	8,33%	-R\$ 12.824.218	-R\$ 470.486	-R\$ 12.924.704		
182	15-jul-36	15-jul-36	3.921	3,00%	1,6325	R\$ 86.066.777	R\$ 49.849.445	R\$ 86.279.940	R\$ 78.435.499	R\$ 412.644	9,09%	-R\$ 12.843.541	-R\$ 412.644	-R\$ 12.856.185		
183	15-ago-36	15-ago-36	3.944	3,00%	1,6370	R\$ 78.435.499	R\$ 42.033.684	R\$ 78.628.941	R\$ 70.796.125	R\$ 411.964	10,00%	-R\$ 12.862.815	-R\$ 411.964	-R\$ 12.774.780		
184	15-set-36	15-set-36	3.965	3,00%	1,6410	R\$ 70.										



ANEXO VI

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	15.447.108/0001-02
Data de Funcionamento:	01/03/2018	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRGZITCTF005	Quantidade de cotas emitidas:	1.383.345.100,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Shoppings Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	CNPJ do Administrador:	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	Telefones:	(11) 3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	E-mail:	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	04/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.	09.631.542/0001-37	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar – parte - São Paulo - SP	(11) 3383 2000
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S.A.	03.030.694/0001-45	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ	(21) 3262-9757
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Norte, 6º ao 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo, SP, 04543-011	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO BTG PACTUAL S.A.	03.030.694/0001-45	Praia de Botafogo, 501 - 5º andar - Botafogo - RJ	(21) 3262-9757
1.6	Consultor Especializado: GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA.	39.766.560/0001-97	Rua Olimpíadas, nº 66, 4º andar, cj. 42 - São Paulo - SP	(11) 3508-0830
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: n/a	n/.a./-	n/a	n/a
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Cota de FII - FII Sshopping Mais	Lucro na Venda	438.454.937,47	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O objetivo do FUNDO, observado o disposto no Art. 35, inciso XII, da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente em Imóveis (conforme definido abaixo), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo FUNDO visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como da comercialização dos Imóveis. O FUNDO poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou comercialização. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii)			

	cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao FUNDO a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM 472, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável. Não obstante o disposto acima, o FUNDO poderá adquirir Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) caso sejam necessários para fins de regularização dos Imóveis da carteira do FUNDO ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os Imóveis, os direitos reais sobre os Imóveis e os ativos descritos nos incisos “i”, “ii”, “iii”, “iv” e “v”, acima, definidos como “Ativos Imobiliários”)		
4.	Análise do administrador sobre:		
4.1	Resultado do fundo no exercício findo O Fundo encontra-se em período de captação.		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O Fundo encontra-se em período de captação.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira O Fundo encontra-se em período de captação.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Imóvel - Shopping Internacional	1.641.049.408,23	SIM
	Cota de FII - FII Shopping Mais	449.038.458,27	SIM
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação Método utilizado para imóveis: Capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado // Método de equivalência patrimonial		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Os documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 e do Banco BTG Pactual.		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. A Administradora disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundolistados@btgpactual.com		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quanto previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3” ou “Bolsa”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa, na qual consta a exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação bem como documentos que devem ser anexados. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura. iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos cotistas mandem na forma da carta resposta anexa a carta consulta até o prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com , nos termos do Art. 40 do Regulamento. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual (“Cuore” ou “plataforma de assinatura eletrônica”).		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada a distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um		

momento de necessidade de distanciamento social, a Administradora segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta da Administradora da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, a Administradora envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”) ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso à Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso à Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido, documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotistas; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia e suspensão e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado nomeado no Art. 1º, § 7º, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o FUNDO pagará uma taxa de administração equivalente a (“Taxa de Administração”): (1) até o mês imediatamente anterior à liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do FUNDO, primária ou secundária, nos termos da Instrução CVM 400: 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO, descontado da parcela do patrimônio que estiver alocada em outros fundos de investimento imobiliário administrados pela ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGPM”), a partir do mês subsequente à data da efetiva transferência da administração do Fundo para a ADMINISTRADORA; e (2) a partir do mês em que ocorrer a liquidação da primeira oferta pública registrada de distribuição de cotas de emissão do FUNDO, primária ou secundária, nos termos da Instrução CVM 400: a soma dos seguintes montantes: a. o equivalente a 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; b. o equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e c. caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,01% (zero inteiro e um centésimo por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
407.297,36	0,02%	0,00%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Allan Hadid	Idade:	45 anos
Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2016
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations

			COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Officer da área de Global Asset Management.		
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014		CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento		Descrição				
Qualquer condenação criminal		Não há				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não há				
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ	
Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%	
Acima de 50%	1,00	1.383.345.100,00	100,00%	0,00%	100,00%	
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
14.1	Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
	Cota de FII - FII Shopping Mais	aquisição	26/02/2021	438.454.937,47	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
15. Política de divulgação de informações						
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	De acordo com o previsto na IN CVM 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos de vacância que possam representar 5% ou mais da Receita do Fundo na data da divulgação. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com nossa política. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/ http://conteudo.cvm.gov.br/menu/regulados/fundos/consultas/fundos.html https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
	Bruno Duque Horta Nogueira					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:						
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					

Anexos

[5. Fatores de Risco](#)

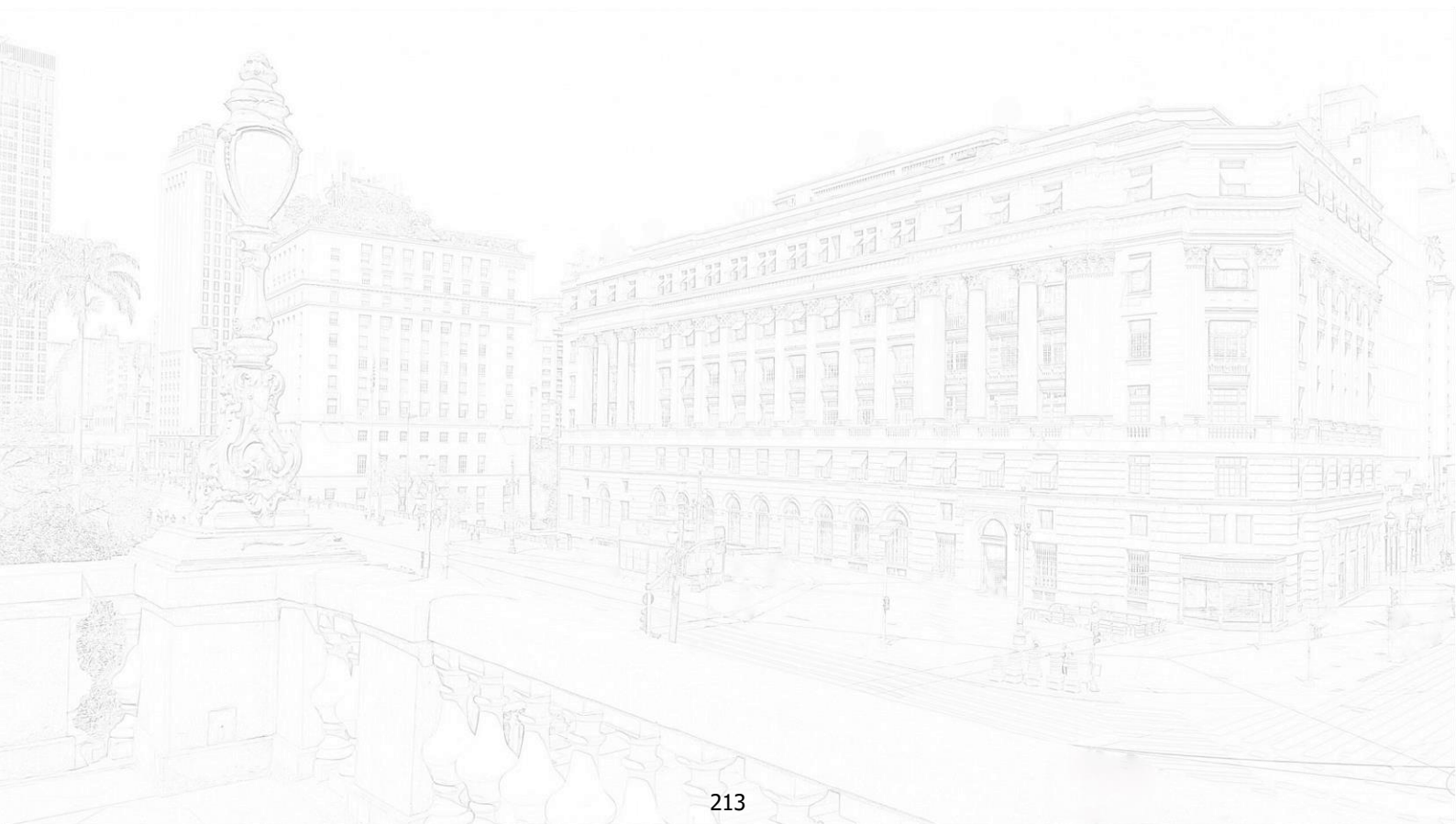
Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



ANEXO VII

MODELO DO PEDIDO DE RESERVA E CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE COTAS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



PEDIDO DE RESERVA PARA INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS

GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 15.447.108/0001-02

administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**

CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)

Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040

Código ISIN nº BRISSHCTF000

Código de Negociação na B3: "GZIT11"

Nº

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Pedido de Reserva para Investidores (conforme definidos abaixo) ("Pedido de Reserva") relativo à oferta pública de distribuição secundária de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas") do **GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") e de titularidade do Fundo de Investimento Multimercado Norstar Crédito Privado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 19.669.774/0001-38, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pelo BTG Pactual WM Gestão de Recursos Ltda., registrado na CVM em 07 de dezembro de 2016 ("Ofertante"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Oferta", respectivamente), no montante de, no mínimo, 5.293.410 (cinco milhões, duzentas e noventa e três mil e quatrocentas e dez) Cotas e, no máximo, 10.375.083 (dez milhões, trezentas e setenta e cinco mil e oitenta e três) Cotas, sendo o preço por Cota equivalente a R\$ 101,34 (cento e um reais e trinta e quatro centavos) ("Preço por Cota"), perfazendo o montante total de, no mínimo, R\$ 536.434.169,40 (quinhentos e trinta e seis milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, cento e sessenta e nove reais e quarenta centavos) ("Volume Mínimo da Oferta") e, no máximo, R\$ 1.051.410.911,22 (um bilhão, cinquenta e um milhões, quatrocentos e dez mil, novecentos e onze reais e vinte e dois centavos) ("Volume Total da Oferta").

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído em 12 de abril de 2012 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e se encontra registrado perante a CVM, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Instrução CVM 472.

A versão em vigor do regulamento do Fundo foi aprovada por meio da "Ata da Assembleia Geral de Cotistas", realizada em 13 de abril de 2021 ("Regulamento"), sendo o Fundo regido pelo

Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.**, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora").

O Fundo é gerido ativamente pelo **BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ nº 09.631.542/0001-37, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, responsável pela gestão do Fundo, nos termos do seu Regulamento ("Gestor").

As atividades de consultor especializado e consultor imobiliário serão desempenhadas pela Gazit Brasil Asset Management Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, nº 66, 4º andar, conjunto 42, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 39.766.560/0001-97 ("Consultor Especializado"), tendo suas obrigações e competências descritas em instrumento específico, celebrado entre o Consultor Especializado e o Fundo, representado pela Administradora ("Contrato de Consultoria").

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

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação do **Banco BTG Pactual S.A.** ("Coordenador Líder"), do **Banco Bradesco BBI S.A.** ("Bradesco BBI") e do **UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.** ("UBS BB") e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, "Coordenadores"), e de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais ("Participantes Especiais", e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta"), sendo certo que os Participantes Especiais da Oferta deverão assinar carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Não haverá utilização de lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, tampouco haverá quantidade adicional de Cotas, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução

CVM 400.

As Instituições Participantes da Oferta efetuarão a colocação das Cotas para Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais ("Investidores da Oferta" e "Público alvo da Oferta").

São considerados "**Investidores Institucionais**" os fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, em todos os casos, que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 9.868 (nove mil oitocentas e sessenta e oito) Cotas. É vedada a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, bem como para entidades de previdência complementar ou de regimes de previdência social (RPPS).

São considerados "**Investidores Não Institucionais**" as pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução da CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020, que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em todos os casos, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.867 (nove mil oitocentas e sessenta e sete) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto (conforme abaixo definido), em especial, a seção "Fatores de Risco", para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à aquisição de cotas que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores e nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais sem lotes mínimos (observado o Montante Mínimo de Investimento, conforme definido abaixo) ou máximos. 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 Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, serão automaticamente cancelados.

Para os fins da presente oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas no âmbito da Oferta, os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo

2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 35"): (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado, de seus controladores e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado, ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, o Gestor, o Fundo, o Ofertante, o Consultor Especializado e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Fundo, pelo Ofertante, pelo Consultor Especializado e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35 ("Pessoas Vinculadas"). **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, CONSULTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta", NO PROSPECTO.**

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 Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, serão automaticamente cancelados.

O montante mínimo de investimento por Investidor no âmbito da Oferta, de R\$ 1.013,40 (um mil, treze reais e quarenta centavos) ou o equivalente a 10 (dez) Cotas do Fundo, exceção feita aos casos de excesso de demanda e conseqüente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a aquisição de Cotas abaixo de referido montante mínimo ("Montante Mínimo de Investimento").

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, devem observar o Limite Máximo por Investidor Não Institucional.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

Sendo assim, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial das Cotas,

desde que haja aquisição do Volume Mínimo da Oferta, sendo que as demais Cotas que não forem distribuídas no âmbito da Oferta permanecerão de titularidade do Ofertante. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja adquirido no âmbito da Oferta.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, nas ordens de investimento ou aceitação da Oferta condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação: (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) do montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, sendo que, neste caso, os Investidores poderão indicar sua intenção de adquirir (i) a totalidade das Cotas por eles indicadas no Pedido de Reserva e nas ordens de investimento, conforme o caso; ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas indicadas.

Caso o Investidor indique o item (b)(ii) acima, o valor mínimo a ser adquirido por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Montante Mínimo de Investimento. Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

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

Caso sejam adquiridas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Máximo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, e o Ofertante devolverá aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral das Cotas, ou para as hipóteses de alocação proporcional das Cotas, os valores já pagos pelos Investidores, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, a critério dos Coordenadores. Nesse caso, os Coordenadores divulgarão ao mercado a nova data de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.

Até o mês imediatamente anterior à liquidação da presente Oferta, pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma Taxa de Administração equivalente a 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, descontado da parcela do patrimônio que estiver alocada em outros fundos de investimento imobiliário administrados pela Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela

variação IGP-M, a partir do mês subsequente à data da efetiva transferência da administração do Fundo para a Administradora.

A partir do mês de liquidação da presente Oferta, pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma Taxa de Administração equivalente a soma dos seguintes montantes: (a) o equivalente a 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; (b) o equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e (c) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,01% (zero inteiro e um centésimo por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, a ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor, será definida no instrumento de sua contratação. A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de consultoria especializada, a ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Especializado, será aquela mencionada no item "a", acima, conforme estipulado no Contrato de Consultoria ("Taxa de Administração")

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Consultor Especializado, a partir do mês em que ocorrer a liquidação da presente oferta. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

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

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano calculado semestralmente, do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Resultado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

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

Onde:

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

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

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

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

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

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

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor do patrimônio líquido do Fundo imediatamente após a liquidação da presente Oferta, já deduzidas as despesas da oferta, conforme aplicável.

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

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo, acrescida dos rendimentos do período, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

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

O pedido de registro da presente Oferta foi requerido perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400, em 01 de fevereiro de 2021. A presente Oferta está sujeita a prévia análise e aprovação da CVM.

Exceto quando especificamente definidos neste Pedido de Reserva, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no "*Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas de Emissão do GAZIT Malls Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto"), sendo que (a) a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência); e (b) este terá sido obtido pelo Investidor que adquirir as Cotas quando do preenchimento do presente Pedido de Reserva.

O Prospecto e o Regulamento contêm informações adicionais e complementares a este Pedido de Reserva, incluindo, em especial, mas não somente, informações sobre (i) o Fundo; (ii) as características das Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto, em especial a seção a seção "Fatores de Risco", para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, se essa, a seu exclusivo critério, exigirá (a) a abertura ou atualização de conta e/ou cadastro, e/ou (b) a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado do Pedido de 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 Reserva 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.

OS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS, INCLUSIVE AQUELES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS, DEVEM OBSERVAR O LIMITE MÁXIMO POR INVESTIDOR NÃO INSTITUCIONAL.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A

QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU CONSULTOR ESPECIALIZADO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

AO CONSIDERAR A AQUISIÇÃO DE COTAS, OS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO SOBRE O FUNDO. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATEM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO E A OFERTA ESTÃO EXPOSTOS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO GESTOR OU DE QUALQUER OUTRO MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O PROSPECTO, ESPECIALMENTE AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Dados de contato com os prestadores de serviços do Fundo e da Oferta:

Administradora e Escriturador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

CNPJ/ME: 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

E-mail: OL-RI-Fundos-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.

CNPJ/ME: 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salões 501 e 601

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Kaian Ferraz

Tel.: + 55 (11) 3383-2000

E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com>

Coordenadores**BANCO BRADESCO BBI**

CNPJ/ME: 06.271.464/0073-93

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309 – 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011 - São Paulo - SP

At.: Alvaro Dantas

Tel.: (11) 3847-5219

E-mail: bbi.structured@bradescobbi.com.br / bbi-ecm@bradescobbi.com.br / alvaro.dantas@bradescobbi.com.br

Website: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx>

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME: 02.819.125/0001-73

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar

CEP 04538-132 – São Paulo – SP

At.: Samir Salun

Tel.: +55 (11) 2767-6175

E-mail: samir.salun@ubsbb.com

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html>

Custodiante**BANCO BTG PACTUAL S.A.**

CNPJ/ME: 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salões 501 e 601

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Kaian Ferraz

Tel.: + 55 (11) 3383-2000

E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com>

Consultor Especializado**GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA.**

CNPJ/ME: 39.766.560/0001-97

Rua Olimpíadas, nº 66, 4º andar, conjunto 42

CEP 04551-000, São Paulo - SP

At.: Alexandre Freitas / Marco Katz

Tel.: (11) 3508-0800

E-mail: afreitas@gazitbrasil.com / mkatz@gazitbrasil.com

Website: <https://www.gazitbrasil.com>

Ofertante

FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO

CNPJ/ME sob o nº 19.669.774/0001-38

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)

CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM,

A/C: Vinícius Rocha

Tel.: (11) 3383-6190

E-mail: OL-RI-Fundos-PSF@btgpactual.com

Gestor

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/ME: 09.631.542/0001-37

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte

CEP, São Paulo – SP

At.: Allan Hadid

Tel.: + 55 (11) 3383-2068

E-mail: OL-RE-Corporate@btgpactual.com / OL-COO-AM-Illiquids@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com>

Assessores Legais do Fundo e do Ofertante

BARBOSA MÜSSNICH ARAGÃO ADVOGADOS

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1455 - 10º andar

CEP 04543-011, São Paulo - SP

At.: Jane Goldman Nusbaum

Tel: (11) 2179-4652

Email: jane@bmalaw.com.br

Website: www.bmalaw.com.br

Assessores Legais dos Coordenadores**STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLÁPIS, PASSARO E MEYER ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Marcos Canecchio Ribeiro

Tel.: (11) 3755-5464

E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br

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

Auditor Independente**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

CNPJ/ME: 61.366.936/0001-25

Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1909, São Paulo Corporate Towers, Torre

Norte, 8º andar, conj. 81, CEP 04543-907, São Paulo, SP

At.: Rui Borges

Tel.: +55 (11) 2573-3384

E-mail: rui.borges@br.ey.com

Website: www.ey.com.br

QUALIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE

1. Nome Completo/Razão Social	2. Nome do Cônjuge	3. CPF/CNPJ	
4. Estado Civil	5. Sexo	6. Data de Nascimento/Constituição	
7. Profissão	8. Nacionalidade	9. Documento de Identidade	10. Órgão Emissor

11. Endereço (Rua/Avenida)	12. Número	13. Complemento	14. Bairro	
15. Cidade	16. Estado	17. CEP	18. E-mail	19. Telefone/Fax
20. Nome do representante legal (se houver)				
21. Documento de Identidade	22. Órgão Emissor	23. CPF/ME	24. Telefone/Fax	

QUANTIDADE DE COTAS DO PEDIDO

25. Número de Cotas do Pedido ____ (_____)

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

26. Declaro, ainda, que, considerando a hipótese de Distribuição Parcial, minha adesão à Oferta das Cotas está condicionada à distribuição:

(...) do Volume Total da Oferta; ou

(...) de uma proporção ou quantidade mínima de Cotas efetivamente distribuídas, correspondente, no mínimo, ao Volume Mínimo da Oferta.

26.1. Para o Adquirente que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item "i" ou pelo item "ii" acima, presumir-se-á o interesse em receber a totalidade das Cotas por ele adquiridas.

26.2. Na hipótese do item "ii" acima, declaro que pretendo receber:

(...) a totalidade das Cotas indicadas por mim neste Pedido de Reserva; ou

(...) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta.

26.3. Para o Adquirente que não fez a indicação acima mencionada, deixando de optar pelo item (1) ou pelo item (2) acima, presumir-se-á o interesse do Investidor da Oferta em optar pelo item (1).

FORMAS DE PAGAMENTO

28. Não há necessidade de depósito do valor do investimento no ato do pedido.

29. Débito em conta corrente

N.º Banco

N.º Agência

N.º Conta corrente

30. TED em conta corrente

N.º Banco

N.º Agência

N.º Conta corrente

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS À OFERTA

32. O Adquirente declara que:

() é/são (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado, de seus controladores e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores

e demais prepostos da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado, ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, o Gestor, o Fundo, o Ofertante, o Consultor Especializado e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Fundo, pelo Ofertante, pelo Consultor Especializado e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35 ("Pessoas Vinculadas"); ou

() não é Pessoa Vinculada.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

- 1** Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Ofertante, devidamente representado pela Instituição Participante da Oferta identificada no campo 34 abaixo e autorizada pelo Coordenador Líder, obriga-se a entregar ao Adquirente, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade e valor a serem apurados nos termos deste Pedido de Reserva, limitado à quantidade indicada no campo 25 acima.
- 2** As Cotas conferirão a seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições conferidos aos atuais Cotistas, nos termos previstos no Regulamento, na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM 472, conforme vigentes nesta data.
- 3** Ao Adquirente considerado Pessoa Vinculada e que declarar sua condição de pessoa vinculada no campo 32 acima, é permitida a realização deste Pedido de Reserva no Período de Reserva.
- 4** Os Investidores Não Institucionais interessados em adquirir as Cotas, incluindo Pessoas Vinculadas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio deste Pedido de Reserva, durante o período que se iniciará em 11 de outubro de 2021 (inclusive) e se encerrará em 18 de outubro de 2021 (inclusive) ("Período de Reserva"), observado o limite máximo de Pedido de Reserva por Investidor Não Institucional no âmbito da Oferta Não Institucional de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 5** Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento ou autorização via *e-mail* para preenchimento, observado os procedimentos previstos no Prospecto, de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta (sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional formalizados junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva formalizados junto à Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os respectivos Pedidos de Reserva, sendo os demais cancelados), observado, em todos os casos, o Limite Máximo por Investidor Não Institucional. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva ou eventual duplicidade de autorizações para preenchimento do Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva ou autorização via *e-mail* para o preenchimento do Pedido de Reserva, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Pedidos de Reserva serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Montante Mínimo de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:
 - (i)** Os Investidores Não Institucionais poderão manifestar seu interesse em aderir à Oferta via *e-mail* para as Instituições Participantes da Oferta. Nesse caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta enviará para o Investidor Não Institucional as informações e documentos pertinentes à Oferta, acompanhados do

Pedido de Reserva. Em resposta ao *e-mail* das Instituições Participantes da Oferta, o Investidor Não Institucional enviará a sua autorização para o preenchimento, pela Instituição Participante da Oferta, do respectivo Pedido de Reserva para formalizar sua intenção de investimento, no qual constará cláusula mandato outorgando poderes para que aquela Instituição Participante da Oferta possa assinar, em seu nome, o Contrato de Compra e Venda das Cotas, bem como o Termo de Adesão ao Regulamento. Sem prejuízo do disposto acima, a Instituição Participante da Oferta poderá solicitar a assinatura de procuração específica, pelo Investidor Não Institucional, outorgando-lhe tais poderes para assinatura dos instrumentos indicados;

- (ii)** fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva ou na autorização via *e-mail* para o preenchimento do Pedido de Reserva, conforme o caso a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos apenas os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas, que sejam de Investidores Institucionais ou Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas, serão automaticamente cancelados;
- (iii)** cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, no caso de distribuição parcial, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos descritos no item "4.1.4 Distribuição Parcial e Adesão Condicionada à Oferta" do Prospecto;
- (iv)** a quantidade de 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, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência eletrônica, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iii) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva, ressalvadas as possibilidades de desistência, cancelamento e rateio previstas no Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (v)** cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iv)" acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até as 11:00 horas

da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;

- (vi)** até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Reserva tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas correspondentes à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Reserva e o Preço por Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta" do Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item "4.2.1.7 Critério de Rateio da Oferta Não Institucional" na Seção 4. INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA", do Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (vii)** as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (viii)** os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou seu Pedido de Reserva, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a Data de Liquidação, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos "(i)", "(v)", "(viii)" acima e na seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação, ou Modificação da Oferta", na página 58 do Prospecto.

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, inclusive aqueles formalizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas e observado o Limite Máximo por

Investidor Não Institucional, sendo que as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Cotas a serem adquiridas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a aquisição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Reserva ("Critério de Rateio da Oferta Não Institucional").

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

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima, ressalvados os Pedidos de Reserva feitos por um único Investidor Não Institucional formalizado junto a mais de uma Instituição Participante da Oferta, situação na qual somente os Pedidos de Reserva formalizados junto à Instituição Participante que primeiro submeter os Pedidos de Reserva serão considerados e os demais serão cancelados, observado, em todos os casos, o Limite Máximo por Investidor Não Institucional. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima

- 6** O Ofertante, em conjunto com os Coordenadores, poderá 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 por ele assumidos e inerentes à própria Oferta. Além disso, o Ofertante e os Coordenadores poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, 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 ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de modificação. 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, da Administradora, da CVM e da B3, bem como no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será

presumido que os Investidores, conforme o caso, pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta 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.

- 7** Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (1) 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 após obtido o respectivo registro; e (2) 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. A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados por cada Instituição Participante da Oferta aos Investidores que já tiverem aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento de respectiva comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então pagos serão devolvidos 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, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
- 8** Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, os valores dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem que sejam acrescidos quaisquer rendimentos ou correções monetárias, sem reembolso de custos incorridos e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, e aos encargos incidentes, se existentes.
- 9** Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder ou ao Participante Especial que recebeu o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida instituição, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até as 16:00 do 2º (segundo) Dia Útil após a disponibilização do Prospecto Definitivo. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, até a data e horário mencionados nesta

cláusula, deverá ser realizada a aquisição das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento.

- 10** O Adquirente declara não ter efetuado e se compromete a não efetuar Pedidos de Reserva perante mais de uma Instituição Participante da Oferta. Caso tal pedido já tenha sido formulado em outra Instituição Participante da Oferta, este Pedido de Reserva será cancelado.
- 11** A aquisição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante o pagamento do valor decorrente da quantidade de Cotas adquiridas e a assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas na forma do Anexo I ("Contrato de Compra e Venda de Cotas").
- 12** Adicionalmente, os Investidores deverão, neste ato, celebrar, inclusive, o termo de adesão ao Regulamento, na forma do Anexo II ao presente Pedido de Reserva ("Termo de Adesão ao Regulamento"), sob pena de cancelamento de seu respectivo Pedido de Reserva (observada a possibilidade de assinatura do documento pela Instituição Participante da Oferta nos termos do item 13 abaixo), a critério da Administradora em conjunto com os Coordenadores. O Termo de Adesão ao Regulamento contará com condição suspensiva, nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), cuja eficácia ocorrerá somente se a ordem do respectivo Investidor for devidamente acatada e se o Contrato de Compra e Venda de Cotas for devidamente celebrado. De tal forma, caso a ordem realizada por meio do Pedido de Reserva não for acatada, o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento será resolvido de pleno direito, nos termos do artigo 127 do Código Civil.
- 13** O Adquirente declara ter conhecimento dos termos e condições do Contrato de Compra e Venda de Cotas e do Termo de Adesão ao Regulamento, conforme aplicável, e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, a Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Contrato de Compra e Venda de Cotas e o Termo de Adesão ao Regulamento, se for o caso, em seu nome (anuindo, inclusive, com a utilização do correio eletrônico como uma forma de correspondência válida entre a Administradora, os Cotistas e a CVM, conforme indicado no item 17 abaixo), devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia dos documentos assinados ao Adquirente, conforme o caso, no endereço constante dos campos 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 acima.
- 14** O Adquirente declara sob as penas da lei que possui poderes necessários para outorgar os poderes outorgados nos termos da Cláusula 14 acima.
- 15** A liquidação financeira dos pedidos de aquisição das Cotas se dará na data prevista no Cronograma Indicativo da Oferta ("Data de Liquidação"), sendo certo que (a) a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação; e (b) a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder, a Instituição Consorciada e os Participantes Especiais farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

16 O Investidor da Oferta declara estar ciente de que, não havendo pagamento pontual, a Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado por tal Instituição Participante da Oferta.

17 O Adquirente concorda com a utilização do correio eletrônico como uma forma de correspondência válida entre a Administradora, os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos no Regulamento, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

18 O Adquirente declara ter conhecimento do Prospecto e do Regulamento anexo a ele, bem como de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, nos seguintes endereços:

- **Administradora:**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website: procurar e clicar em "FII GAZIT MALLS")

- **Coordenadores:**

BTG PACTUAL S.A.

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website*, clicar em "Mercado de Capitais - Download", depois clicar em "2021" e "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" e selecionar o documento desejado).

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Website: <https://www.bradescobbi.com.br/Site/Home/Default.aspx> (neste website, clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Fundos" em "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo", localizar "Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento desejado)

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, acessar "Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar o documento desejado)

- **CVM:**

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste *website*, acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar");

- **B3:**

Website: <http://www.b3.com.br> (para acessar o Prospecto, neste *website*, acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", identificar "Ofertas Públicas de

renda variável”, e clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto Preliminar)

19 Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM 400, o presente Pedido de Reserva é irrevogável e irretratável, observados os termos e condições aqui dispostos, exceto pelo disposto acima.

Fica eleito o Foro da Comarca da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com a renúncia expressa a qualquer foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

33. Declaro para todos os fins que (i) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste instrumento; e (ii) obtive, conheci e entendi todas as disposições contidas no Prospecto e do Regulamento, estando ciente de seu inteiro teor, especialmente a seção “Fatores de Risco”.

Local

Data

**ADQUIRENTE OU
REPRESENTANTE LEGAL**

34. Carimbo e assinatura da Instituição Participante da Oferta.

Local

Data

INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA

35. Testemunhas

Nome: CPF/ME:	Nome: CPF/ME:
------------------	------------------

ANEXO I

MINUTA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE COTAS DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 15.447.108/0001-02

Código ISIN nº BRISSHCTF000 - Código de negociação das Cotas na B3: "GZIT11"

Nº

CARACTERÍSTICAS ESSENCIAIS DA OFERTA

Contrato de Compra e Venda de Cotas do **GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM S.A** ("Fundo") e de titularidade do Fundo de Investimento Multimercado Norstar Crédito Privado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 19.669.774/0001-38, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM e gerido pelo BTG Pactual WM Gestão de Recursos Ltda., registrado na CVM em 07 de dezembro de 2016 ("Ofertante"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Oferta", respectivamente), no montante de, no mínimo, 5.293.410 (cinco milhões, duzentas e noventa e três mil e quatrocentas e dez) Cotas e, no máximo, 10.375.083 (dez milhões, trezentas e setenta e cinco mil e oitenta e três) Cotas, sendo o preço por Cota equivalente a R\$ 101,34 (cento e um reais e trinta e quatro centavos) ("Preço por Cota"), perfazendo o montante total de, no mínimo, R\$ 536.434.169,40 (quinhentos e trinta e seis milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, cento e sessenta e nove reais e quarenta centavos) ("Volume Mínimo da Oferta") e, no máximo, 1.051.410.911,22 (um bilhão, cinquenta e um milhões, quatrocentos e dez mil, novecentos e onze reais e vinte e dois centavos) ("Volume Total da Oferta").

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído em 12 de abril de 2012 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e se encontra registrado perante a CVM, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Instrução CVM 472.

A versão em vigor do regulamento do Fundo foi aprovada por meio da "Ata da Assembleia Geral de Cotistas", realizada em 13 de abril de 2021 ("Regulamento"), sendo o Fundo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é administrado pela **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora").

O Fundo é gerido ativamente pelo **BTG Pactual Gestora de Recursos Ltda.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte, inscrita no CNPJ n.º 09.631.542/0001-37, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da

CVM nº 9.975, de 04 de agosto de 2008, responsável pela gestão do Fundo, nos termos do seu Regulamento ("Gestor").

As atividades de consultor especializado e consultor imobiliário serão desempenhadas pela Gazit Brasil Asset Management Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Olímpíadas, nº 66, 4º andar, conjunto 42, Vila Olímpia, CEP 04.551-000, inscrita no CNPJ/ME sob nº 39.766.560/0001-97 ("Consultor Especializado"), tendo suas obrigações e competências descritas em instrumento específico, celebrado entre o Consultor Especializado e o Fundo, representado pela Administradora ("Contrato de Consultoria").

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

A Oferta é realizada no Brasil, com a intermediação do **Banco BTG Pactual S.A.** ("Coordenador Líder"), do **Banco Bradesco BBI S.A.** ("Bradesco BBI") e do **UBS Brasil Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários** ("UBS BB") e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Bradesco BBI, "Coordenadores"), e de instituições intermediárias estratégicas, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelo Coordenador Líder a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais ("Participantes Especiais"), e, em conjunto com os Coordenadores, "Instituições Participantes da Oferta", mediante a assinatura do termo de adesão ao "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Gazit Malls Fundo de Investimento Imobiliário" ("Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição" e "Contrato de Distribuição", respectivamente), sendo certo que os Participantes Especiais da Oferta deverão assinar carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

Não houve a utilização de lote suplementar de Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, tampouco haverá quantidade adicional de Cotas, nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400.

As Instituições Participantes da Oferta efetuaram a colocação das Cotas para Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais ("Investidores da Oferta" e "Público alvo da Oferta").

Foram considerados "**Investidores Institucionais**" os fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência

complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, em todos os casos, que formalizem intenção de investimento em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 9.868 (nove mil oitocentas e sessenta e oito) Cotas. É vedada a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, bem como para entidades de previdência complementar ou de regimes de previdência social (RPPS).

Foram considerados “**Investidores Não Institucionais**” as pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução da CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020, que não se enquadrem no conceito de Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, em todos os casos, em valor inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade máxima de 9.867 (nove mil oitocentas e sessenta e sete) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento (conforme definido abaixo), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, sendo certo que no caso de Pedidos de Reserva do mesmo Investidor Não Institucional a mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas serão considerados os Pedidos de Reserva da Instituição Participante da Oferta que submeter primeiro perante a B3 os Pedidos de Reserva e os demais serão cancelados. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o Prospecto (conforme abaixo definido), em especial, a seção “Fatores de Risco”, para uma descrição de certos fatores de risco relacionados à aquisição de cotas que devem ser considerados na tomada de decisão de investimento.**

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelos Coordenadores e nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais sem lotes mínimos (observado os Montantes Mínimos de Investimento, conforme definido abaixo) ou máximos. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, como [foi/não foi] verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, [foi/não foi] permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas [, tendo seus Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, sido automaticamente cancelados].

Para os fins da presente oferta, foram consideradas como pessoas vinculadas no âmbito da Oferta, os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 (“Resolução CVM 35”): (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado, de seus controladores e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado, ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv)

agentes autônomos que prestem serviços à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, o Gestor, o Fundo, o Ofertante, o Consultor Especializado e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Fundo, pelo Ofertante, pelo Consultor Especializado e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35 ("Pessoas Vinculadas"). **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, CONSULTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta", NO PROSPECTO.**

O montante mínimo de investimento por Investidor no âmbito da Oferta é de R\$ 1.013,40 (um mil, treze reais e quarenta centavos) ou o equivalente a 10 (dez) Cotas do Fundo, exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que foi possível a aquisição de Cotas abaixo de referido montante mínimo ("Montante Mínimo de Investimento").

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observaram o Limite Máximo por Investidor Não Institucional.

Foi admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela aquisição de eventual saldo de Cotas que não seja adquirido no âmbito da Oferta.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores puderam, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, ordens de investimento ou aceitação da Oferta condicionar sua adesão à Oferta a que haja a colocação: (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) do montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, sendo que, neste caso, os Investidores poderão indicar sua intenção de adquirir (i) a totalidade das Cotas por eles indicadas no Pedido de Reserva e nas ordens de investimento, conforme o caso; ou (ii) a quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas indicadas.

Caso o Investidor tenha indicado o item (b)(ii) acima, o valor mínimo adquirido por Investidor no contexto da Oferta será inferior ao Montante Mínimo de Investimento. Adicionalmente, caso tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem

para modificação dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento dos Investidores.

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

Caso tenha sido adquiridas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Máximo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério dos Coordenadores, e o Ofertante devolverá aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral das Cotas, ou para as hipóteses de alocação proporcional das Cotas, os valores já pagos pelos Investidores, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, a critério dos Coordenadores. Nesse caso, os Coordenadores divulgarão ao mercado a nova data de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.

Até o mês imediatamente anterior à liquidação da presente Oferta, pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma Taxa de Administração equivalente a 0,07% (sete centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, descontado da parcela do patrimônio que estiver alocada em outros fundos de investimento imobiliário administrados pela Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação IGP-M, a partir do mês subsequente à data da efetiva transferência da administração do Fundo para a Administradora.

A partir do mês de liquidação da presente Oferta, pelos serviços de administração, gestão, consultoria especializada prestada pelo Consultor Especializado, custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma Taxa de Administração equivalente a soma dos seguintes montantes: (a) o equivalente a 0,9% (nove décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; (b) o equivalente a 0,2% (dois décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M, a partir de 1º de janeiro de 2021; e (c) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,01% (zero inteiro e um centésimo por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir de 1º de

janeiro de 2021.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, a ser paga diretamente pelo Fundo ao Gestor, será definida no instrumento de sua contratação. A parcela da Taxa de Administração devida pelos serviços de consultoria especializada, a ser paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Especializado, será aquela mencionada no item "a", acima, conforme estipulado no Contrato de Consultoria ("Taxa de Administração").

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Consultor Especializado, a partir do mês em que ocorrer a liquidação da presente oferta. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

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

Onde:

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

Taxa de Correção_x^{m-1} = Variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6% (seis por cento) ao ano calculado semestralmente, do mês x definido abaixo ao mês m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance). Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Resultado conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

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

Onde:

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

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

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

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

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

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

Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor do patrimônio líquido do Fundo imediatamente após a liquidação da presente Oferta, já deduzidas as despesas da oferta, conforme aplicável.

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

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo, acrescida dos rendimentos do período, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

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

O pedido de registro da presente Oferta foi requerido perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 400, em 01 de fevereiro de 2021. A presente Oferta está sujeita a prévia análise e aprovação da CVM.

Exceto quando especificamente definidos neste Instrumento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento ou no "*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Secundária de Cotas de Emissão do GAZIT Malls Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto"), sendo que (a) a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência; e (b) este terá sido obtido pelo Investidor que adquirir as Cotas quando do preenchimento do presente Instrumento.

O Prospecto e o Regulamento contêm informações adicionais e complementares a este Instrumento, incluindo, em especial, mas não somente, informações sobre (i) o Fundo; (ii) as características das Cotas; e (iii) os termos e condições da Oferta e os riscos a ela inerentes.

Este Instrumento destina-se aos Investidores da Oferta.

ESTE INSTRUMENTO 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 ESTRUTURAÇÃO, COORDENAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE OFERTAS PÚBLICAS DE VALORES MOBILIÁRIOS E OFERTAS PÚBLICAS DE AQUISIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS" ("CÓDIGO ANBIMA").

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE INSTRUMENTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA, O CONSULTOR ESPECIALIZADO 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" DO PROSPECTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE INSTRUMENTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO 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 DO PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO 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.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DE SEU CONSULTOR ESPECIALIZADO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO GESTOR OU DE QUALQUER OUTRO MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O PROSPECTO, ESPECIALMENTE AS RESPECTIVAS SEÇÕES DE FATORES DE RISCO, E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Dados de contato com os prestadores de serviços do Fundo e da Oferta:

Administradora e Escriturador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

CNPJ/ME: 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)

CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ

At.: Rodrigo Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

E-mail: OL-RI-Fundos-PSF@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.

CNPJ/ME: 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salões 501 e 601

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Kaian Ferraz

Tel.: + 55 (11) 3383-2000

E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com>

Coordenadores

BANCO BRADESCO BBI

CNPJ/ME: 06.271.464/0073-93

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309 – 10º andar, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011 – São Paulo – SP

At.: Álvaro Dantas

Tel.: (11) 3847-5219

E-mail: alvaro.dantas@bradescobbi.com.br

Website: <https://bradescobbi.com.br>

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/ME: 02.819.125/0001-73

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 7º andar

CEP 04538-132 – São Paulo – SP

At.: Samir Salun

Tel.: +55 (11) 2767-6175

E-mail: samir.salun@ubsbb.com

Website: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank.html>

Custodiante

BANCO BTG PACTUAL S.A.

CNPJ/ME: 02.332.886/0001-04

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco II, Salões 501 e 601

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Kaian Ferraz

Tel.: + 55 (11) 3383-2000

E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com>

Consultor Especializado

GAZIT BRASIL ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ/ME: 39.766.560/0001-97

Rua Olimpíadas, nº 66, 4º andar, conjunto 42

CEP 04551-000, São Paulo – SP

At.: Alexandre Freitas / Marco Katz

Tel.: (11) 3508-0800

E-mail: afreitas@gazitbrasil.com / mkatz@gazitbrasil.com

Website: <https://www.gazitbrasil.com>

Ofertante

FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO NORSTAR CRÉDITO PRIVADO

CNPJ/ME sob o nº 19.669.774/0001-38

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte)

CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

At.: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, A/C: Vinícius Rocha

Tel.: (11) 3383-6190

E-mail: OL-RI-Fundos-PSF@btgpactual.com

Gestor

BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ/ME: 09.631.542/0001-37

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar – parte

CEP, São Paulo – SP

At.: Allan Hadid

Tel.: + 55 (11) 3383-2068

E-mail: OL-RE-Corporate@btgpactual.com / OL-COO-AM-Illiquids@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com>

Assessores Legais do Fundo e do Ofertante

BARBOSA MÜSSNICH ARAGÃO ADVOGADOS

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1455 – 10º andar

CEP 04543-011, São Paulo – SP

At.: Jane Goldman Nusbaum

Tel: (11) 2179-4652

Email: jane@bmalaw.com.br

Website: www.bmalaw.com.br

Assessores Legais dos Coordenadores

STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLÁPIS, PASSARO E MEYER ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar

CEP 04538-132, São Paulo – SP

At.: Marcos Canecchio Ribeiro

Tel.: (11) 3755 5464

E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br

Website: www.stoccheforbes.com.br

Auditor Independente

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CNPJ/ME: 61.366.936/0001-25

Av. Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1909, São Paulo Corporate Towers, Torre

Norte, 8º andar, conj. 81, CEP 04543-907, São Paulo, SP

At.: Rui Borges

Tel.: +55 (11) 2573-3384

E-mail: rui.borges@br.ey.com

Website: www.ey.com.br

QUALIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE

Nome Completo/Razão Social		Nome do Cônjuge		CPF/ME/CNPJ/ME	
Estado Civil		Sexo		Data de Nascimento/Constituição	
Profissão		Nacionalidade		Documento de Identidade de Órgão Emissor	
Endereço (Rua/Avenida)		Número		Complemento Bairro	
Cidade		Estado		CEP E-mail Telefone/Fax	
Nome do representante legal (se houver)					
Documento de Identidade		Órgão Emissor		CPF/ME Telefone/Fax	

CONDIÇÕES

Observados os procedimentos para liquidação financeira por mim adquiridas perante a B3:

- Desejo condicionar minha adesão definitiva à aquisição das Cotas aqui indicadas à colocação do Volume Total da Oferta até o término da Oferta;
- Desejo condicionar minha adesão definitiva à aquisição das Cotas aqui indicadas à colocação de montante equivalente à R\$ (), até o término da Oferta. Ciente de que esse valor não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, e ciente do investimento mínimo por cada adquirente de R\$ 1.013,40 (mil e treze reais e quarenta centavos), equivalente a 10 (dez) Cotas, por Investidor ("Montante Mínimo de Investimento"), desejo adquirir a **totalidade** das Cotas indicadas acima;
- Desejo condicionar minha adesão definitiva à aquisição das Cotas aqui indicadas à colocação de montante equivalente à R\$ (), até o término da Oferta. Ciente de que esse valor não poderá ser inferior ao Volume Mínimo da Oferta, e ciente do Montante Mínimo de Investimento, desejo adquirir a **proporção** das Cotas estipulada acima, considerando que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta; ou
- Não desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta.

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS À OFERTA

O ADQUIRENTE declara que:

- é/são (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado, de seus controladores e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Gestor, do Fundo, do Ofertante, do Consultor Especializado ou das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, o Gestor, o Fundo, o Ofertante, o Consultor Especializado e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora, pelo Gestor, pelo Fundo, pelo Ofertante, pelo Consultor Especializado e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas à Administradora, ao Gestor, ao Fundo, ao Ofertante, ao Consultor Especializado e/ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v"; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35 ("Pessoas Vinculadas"); ou
- não é Pessoa Vinculada à Oferta.

COTAS ADQUIRIDAS

Quantidade de Cotas	Preço por Cota (R\$) 101,34	Valor a Pagar (R\$)

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos deste Instrumento, o Ofertante, devidamente representado pelo COORDENADOR identificada abaixo, entrega/vende ao ADQUIRENTE a quantidade de Cotas indicada no campo "COTAS ADQUIRIDAS" acima.
2. O Preço por Cota é de R\$ 101,34 (cento e um reais e trinta e quatro centavos).

3. A liquidação das Cotas será realizada à vista, em moeda corrente nacional, via mercado de bolsa, por meio dos sistemas administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

4. Este Instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, salvo o disposto no Prospecto Definitivo, obrigando as partes por si e por seus sucessores a qualquer título.

5. Para as hipóteses de suspensão, modificação, revogação ou cancelamento da Oferta, consulte a Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” do Prospecto Definitivo.

6. Fica o BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das Cotas e o BTG PACTUAL S.A. instituição financeira contratada para a prestação de serviços de custódia das Cotas, autorizadas a registrarem em nome do ADQUIRENTE a quantidade de Cotas objeto do presente Instrumento.

7. Este Instrumento autoriza a transferência, pela Central Depositária da B3, instituição prestadora de serviços de custódia das Cotas, da quantidade de Cotas objeto deste Instrumento, identificadas no campo “COTAS ADQUIRIDAS” acima, para uma conta de custódia do ADQUIRENTE mantida na Central Depositária da B3.

8. O ADQUIRENTE declara ter conhecimento de que as Cotas lhe serão entregues até às 16:00 da Data de Liquidação.

9. Tendo recebido a quantidade de Cotas adquiridas o ADQUIRENTE dá ao Fundo ou ao Ofertante, conforme o caso, plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas.

10. O ADQUIRENTE declara ter conhecimento do Prospecto Definitivo e do Regulamento anexo a ele, bem como de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico, conforme divulgado no Anúncio de Início.

11. É obrigação do ADQUIRENTE verificar se cumpre com todos os requisitos para participar da Oferta.

12. Este Instrumento constitui o único e integral negócio entre as partes abaixo, com relação ao objeto nele previsto.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento, em **2 (duas) vias** de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas.

ANEXO II

MODELO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E DE CIÊNCIA DE RISCOS DO GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Identificação do Investidor:

Nome completo / Razão Denominação Social: [=]			Telefone/Fax: [=]
Endereço: [=]	Complemento: [=]	CEP: [=]	Cidade/UF/País: [=]

Informações Adicionais para Pessoas Físicas

Nacionalidade: N/A	Data de nascimento: N/A	Estado civil: N/A	Profissão: N/A
Cédula de identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/ME CNPJ/ME: N/A	E-mail: N/A

Informações Adicionais para Pessoas Jurídicas

Representantes legais: [=]	Telefone/Fax do representante legal: [=]		
Cédula de identidade do representante legal: [=]	Órgão Emissor: [=]	CPF do representante legal: [=]	E-mail do representante legal: [=]
Procurador (conforme aplicável): [=]			Telefone/Fax: [=]
Nacionalidade do procurador: [=]	Data de nascimento do procurador: [=]	Estado civil do procurador: [=]	Profissão do procurador: [=]
Cédula de identidade do procurador: [=]	Órgão emissor: [=]	CPF do procurador: [=]	E-mail do procurador: [=]

O investidor, acima qualificado (“**Investidor**”), na qualidade de adquirente de cotas (“**Cotas**”) do **GAZIT MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 15.447.108/0001-02 (“**Fundo**”), conforme versão vigente de seu regulamento (“**Regulamento**”), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administradora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas de emissão do Fundo, realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400,

de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo (**"Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco"**) declarar que:

- a. recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, e tomou conhecimento integral do Regulamento e do informe anual do Fundo, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições;
- b. tem pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;
- c. os recursos que serão utilizados na aquisição de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;
- d. os investimentos no Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias da Administradora de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, estando ciente da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, não havendo qualquer garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pelo Fundo;
- e. tem ciência de que a existência de rentabilidade do Fundo ou de outros fundos de investimento imobiliários no passado não constitui garantia de rentabilidade futura;
- f. fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre o Fundo, declarando que a política de investimento do Fundo, os fatores de risco aos quais o Fundo está sujeito, bem como o investimento nas Cotas é adequado ao seu nível de sofisticação, ao seu perfil de risco e à sua situação financeira;
- g. tem ciência de que a concessão de registro para a venda das Cotas não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou de adequação do Regulamento do Fundo à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Administradora, do Gestor, do Consultor Especializado e demais prestadores de serviços do Fundo;
- h. tem ciência de que as estratégias de investimento do Fundo podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo;
- i. tem ciência dos riscos envolvidos no investimento em cotas do Fundo, conforme descritos no informe anual do Fundo; e
- j. aprova a utilização do correio eletrônico como uma forma de correspondência entre a Administradora, a CVM e os cotistas, inclusive para o envio de informações e documentos previstos no Regulamento, bem como para a convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento e no Prospecto Definitivo.

São Paulo - SP, [=] de [=] de 2021.

[NOME DO INVESTIDOR]

Por:

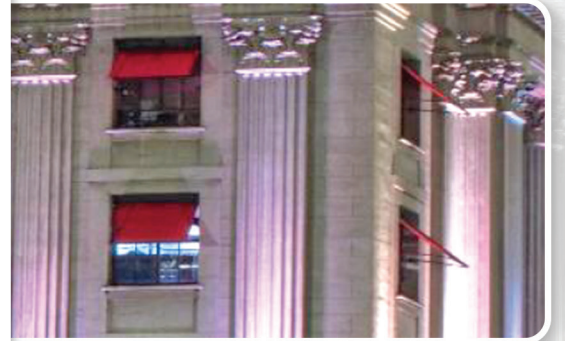
Por:

Cargo:

Cargo:



G A Z I T
BRASIL



**PROSPECTO PRELIMINAR DE OFERTA
PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA
DE COTAS DE EMISSÃO DO**



**GAZIT MALLS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®